

Акт

Проверки финансово-хозяйственной деятельности

ЖСК «Машиностроитель» за 2018 год

Ревизоры в составе Дмитриевой Н.С. на основании договора б/н от 19.04.2019г. и Лабжинова А.Г. на основании договора б/н от 19.04.2019г. в присутствии Председателя правления ЖСК Воинова В.С., и бухгалтера Редковой Е.Н. произвели документальную проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Машиностроитель» за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления ЖСК исполнял с 01.01.2018г., по 17.08.2018 г. Вербицкий Г.А.(протокол заседания членов правления от 26.06.2018г. №218) с 17.08.2018 г. по 31.12.2018г.- Воинов В.С. (протокол заседания членов правления от 07.08.2018 г. №221) Обязанности бухгалтера исполняли- с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. Мордвинкова Г.П. (приказ № 37-пр/18 от 01.01.2018г.), с 01.07.2018 г.Редкова Е.Н.(приказ №48-П/18 от 26.06.2018 г.)

Проверка начата 21.04.2019г. и закончена 13.05.2019г.

Анализ правоустанавливающих документов на собственность в нежилых помещениях ЖСК, выявил несоответствие в адресах по каждому объекту собственности. Рекомендуем в кратчайшие сроки произвести перерегистрацию всех объектов собственности нежилых помещений по юридическому и фактическому адресу, а именно- М.О. г.Красногорск, ул. Заводская, д 31, и объединить в один арендный комплекс.

Проверка проводилась по предоставленным на период проверки первичным бухгалтерским документам, договорам, актам, ОВ по счетам бухгалтерского и налогового учета, протоколам общих собраний, протоколам заседаний правления, сметы и другим документам.

Учет расчетов по коммунальным платежам, ведению бухгалтерского и налогового учета, расчета и выплаты зарплаты производилась в 1-м полугодии-ПК «1С» 7.7, во 2-м полугодии-«1С» 8.3.

ОВ, журналы-ордера, карточки счетов формируются в электронном виде, и частично на бумажном носителе.

ЖСК «Машиностроитель» применяет УСНО с объектом налогообложения «Доходы».

Ревизорами проверено документальное подтверждение выполнения своих обязанностей председателя и членов правления ЖСК, в результате установлено:

За 2018 год проведено 19 заседаний правления ЖСК «Машиностроитель», где рассматривались вопросы по возникшим проблемам членов ЖСК по улучшению условий проживания жильцов, а также сохранности имущества,

находящегося на придомовой территории ,уборка и содержание общих мест пользования. Все вопросы, рассматриваемые на заседаниях, содержали конкретное описание создавшийся проблемы. После проведения заседаний председателем и членами правления ЖСК принимались меры своими силами и силами привлеченных по договорам организаций для решения проблем, что подтверждается актами выполненных работ и документами, полученных по результату проведенных мероприятий.

Настоящей проверкой установлено следующее:

1.Банковские и кассовые операции.

ЖСК «Машиностроитель» имеет расчетные счета в Красногорском ОСБ 7808 Сбербанка России.

Остаток денежных средств на расчетном счете

| | |
|---|--------------------|
| в ОСБ 7808 на 01.01.2018 г. | 1 590 233.45 руб. |
| Поступило денежных средств в 2018 г. | 15 088 484.47 руб. |
| Списано денежных средств в 2018 г. | 11 284 783.66 руб. |
| Остаток денежных средств на 01.01.2019 г. | 5 393 934.26 руб. |

Остаток ден. средств на спец. счете

| | |
|---|-------------------|
| (капремонт) на 01.01.2018г. | 1 733 901.60 руб. |
| Поступило ден. средств за 2018 г. | 844 293.04 руб. |
| Списано ден. средств (ком. банка) за 2018г. | 11 110 руб. |
| Остаток ден. средств на 01.01.2019 г. | 2 567 084.64 руб. |

Остаток денежных средств на расчетном счете

| | |
|--|------------|
| В банке Возрождение | 494 150.15 |
| Списано денежных средств: | |
| Перевод собств. Средств в ПАО Сбербанк | 490 300.15 |
| Списано за обработку документов | 3 850.00 |
| Остаток ден. средств на 28.02.2018г. | 0.00 |

Расчетный счет в банке Возрождение закрыт по решению правления, денежные средства переведены в ПАО Сбербанк.

Общий остаток денежных средств на 01.01.2019 г.- **7 961 018.90 руб.** в т.ч. **2 567 084.64 руб.**, на спец.счете (капремонт).

Сумму поступлений на счетах за 2018 г. составили:

| | |
|--|-----------------------|
| -плата за аренду нежилых помещений и тех. обслуживание | 5 878 168.41 руб. |
| -коммунальные платежи и тех. обслуживание (собственники) | 8 631 561.41 руб. |
| -возврат от поставщиков, гос. пошлина | 88 454.50 руб. |
| -перевод собственных средств из банка в банк | 490 300.15 руб. |
| -поступление на спец. счет (капремонт) | 844 293.04 руб. |
| <u>-% по банка по спец.счету (капремонт)</u> | <u>10 377.11 руб.</u> |

ИТОГО : **15 932 777. 51руб.**

Сумму расходов со счетов за 2018 г. составили:

| | |
|---|-----------------------|
| -оплата поставщикам услуг и ТМЦ | 9 253 692.21 руб. |
| -оплата налогов, страх. взносов, госпошлин | 626 962.26 руб. |
| -оплата з/платы сотрудникам | 1 257 114.52 руб. |
| -перевод собственных средств | 490 300.15 руб. |
| -получение наличных средств из банка | 30 000 руб. |
| -комиссия банка за ведение р/счета выдачу наличных ден.средств и т.п | 50 627.27 руб. |
| -возврат арендаторам | 25 468.31 руб. |
| <u>-прочие выплаты, пени</u> | <u>52 029.09 руб.</u> |

ИТОГО: **11 786193.81 руб.**

Справки по остаткам денежных средств на 01.01.2018г. и на 01.01 2019 г. на банковских счетах бухгалтером предоставлены. Анализ движения ден. средств производился на основании ОСВ по счету 51 за 2018 г., представленной бухгалтером.

Остаток денежных средств- в кассе на 01.01.2018г. **0.00 руб.**

| | | | | | |
|---|---|-------|---|-----------|------|
| Поступило | в | кассу | в | 2018 | г. |
| -поступило из банка | | | | 30 000.00 | руб. |
| - возврат от подотчетных лиц | | | | 21 645.95 | руб. |
| -выдано из кассы под отчет на хоз.нужды | | | | 51 645.95 | руб. |

Остаток в кассе на 01.01.2019г. **0.00 руб.**

При проверке кассовых операций и операций с подотчетными лицами нарушений не обнаружено. Денежные средства приходятся своевременно, отчеты подотчетных лиц сдаются во время и в полном объеме. Данные чековой книжки совпадают с данными бухгалтерского учета.

2. Анализ сметы доходов и расходов утвержденной решением общего собрания ЖСК – протокол №22 от 25.06.2018 г.

2.1 Смета доходов.

Анализ предоставленных договоров по аренде нежилых помещений показал следующее:

Размер арендной платы за 2018 год у всех договоров одинаковый и составил 985,50 руб/мес за м/кв (950 руб/мес. на летние месяцы-июнь,июль,август. Остальные месяцы 1000 руб/мес за м/кв.

Размер поступлений (по данным бух. учета) арендной платы от арендаторов в соответствии с заключенными в 2018 году договорами составил 5 587 720.00 руб. по смете 5 467 995.00 руб., превышение 119 725,00руб., за счет более полного привлечения арендаторов на арендуемые помещения, контроля за поступлением гарантийных взносов и гибкой тарифной политики.

Размер поступлений (по данным бух. учета) от собственников жилого фонда ЖСК (коммунальные платежи, взносы на кап. ремонт, содержание жилого фонда) составили 9 475 854,45руб., по ОСВ «жилцы» начислено 9 204 102,88 руб., оплачено 9 353 682 ,94 руб., в т.ч. сод ж/ф 3 050 186,16 руб.

В ходе анализа поступлений выявились следующие цифры:

-задолженность от арендаторов по аренде 31.12.2018 г. составила-3 039 003-69 руб., в т.ч. :

- 1) Ваш Тур -35 546,15 руб., последняя оплата сентябрь 2015г.
- 2)Випал – 1 582 080,44 руб., последняя оплата октябрь 2014г.
- 3) ИП Маркина Л.П- 839 621,66 Оплачено 48 936,00 остаток 790 685 ,66 руб.
- 4) ИП Моренец И.В.- 1 380,85 руб., задолженность до 2013г.
- 5) ИП Гончаров Д.А. - 54 467,06 руб., последняя оплата февраль 2017г.
- 6) ИП Зорина - 6240,35 руб.
- 7) ИП Салахова И.В. -10179,96 руб., последняя оплата июнь 2016г.
- 8) ИП Сафронов Д.С. – 192053,66 руб., последняя оплата январь 2016г.

9) ООО «Апельсин» - 308633,56 руб., последняя оплата июль 2016г.

10) Элком Телеком – 8800,00 руб., последняя оплата октябрь 2013г.

По некоторым арендаторам были оформлены иски в 2017 году, и получены решения суда в 2018 году.

ИП Маркиной Л.П. (по решению суда получен исполнительный лист), Випал (решение суда о взыскании задолженности), ООО «Апельсин» (принято исковое заявление к производству).

- задолженность по жильцам на 31.12.2018 г. составила - 594 157,78 руб. (больше 2-х месяцев).

По некоторым жильцам в 2017 году оформлены иски и получены судебные приказы Давибаран С.А., Лисицина Н.А., Ледовский О.О.

Итого: по факту 8 637 906 руб., по смете 8 518 181 руб.

2.2 Смета расходов

В смете за 2018 год на финансирование расходной части выявлены следующие показатели :

- зарплаты управляющего персонала, технического персонала и страховых взносов заложено от дохода арендаторов и составляет по смете 2 015 757 руб. по факту 1 797 229 руб., в т.ч НДФЛ 245 421, экономия - 218 528 руб.

- услуги банка по смете 150 000 руб., по факту 50 627 руб., экономия - 99 373 руб.

- прочие расходы по смете 508 000 руб., по факту 463 674 руб. экономия 44 326 руб.

- расходы на тех. обслуживание, содержание и ремонт дома

по смете 2 988 736 руб., по факту 2 773 535 руб., экономия 215 201 руб.

- ремонт внутридомового оборудования, благоустройство придомовой территории по смете 1 589 000 руб. по факту 613 415 руб., экономия 975 585 руб.

Всего расходов по смете 7 251 493 руб., по факту 5 698 480 руб., экономия 1 553 013 руб.

При анализе расходной части выявилось следующее:

- некоторые статьи расходов завышены или не полностью освоены.

Доход от арендной платы и % банка составила 5 598 097 руб.

Налог на прибыль 6% минус страховые взносы составил 167 943 руб.

Чистая прибыль по аренде 5 430 154 руб.

Прибыль по смете с учетом поступлений от жильцов на обслуживание МКД 2 781 860 руб.

Общие выводы и рекомендации:

1. Продолжить работу по устранению задолженности арендаторов и жильцов образовавшейся как с 2013 года, так и за 2018 год.
2. Своевременно контролировать текущие платежи от арендаторов и жильцов, не допускать образования задолженностей.
3. Сформировать смету доходов и расходов на 2019 год, более приближенную к данным 2018 года.
4. Оформить правоустанавливающие документы по нежилым помещениям в единый арендный комплекс по фактическому адресу ЖСК «Машиностроитель».
5. Проработать Председателю и Правлению ЖСК вопрос, о размещении денежных средств поступающих от жильцов на кап.ремонт, на пополняемый вклад по максимальному %, для дополнительного дохода.

Ревизоры



Дмитриева Н.С

Лабжинов А.Г.