

Утверждено:
Общим собранием
членов жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
Протокол от 11 июля 2018 г.

**Отчет
ревизионной комиссии
Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
(далее Кооператив).**

Ревизионная комиссия

под председательством Л.В. Жестовского
при секретаре С.А. Сосновской

В соответствии с Уставом, ревизионной комиссией в период с 21 по 28 мая 2018 г. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива в 2017 году.

Ревизионной комиссией проведена проверка деятельности жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» в рамках своей компетенции:

- проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах Кооператива;
- проверка деятельности на соответствие нормативно-правовым актам, Уставу и иным внутренним документам;
- проверка порядка ведения финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерского и налогового учета и предоставления финансовой отчетности.

Комиссии в ходе проверки были представлены следующие документы:

- Протоколы правления Кооператива за период с января по декабрь 2017 года.

Договоры, заключенные в 2017 г., в том числе договоры о членстве в кооперативе;

- Акты о приемке выполненных работ формы КС-2, Справки о стоимости выполненных работ и затрат формы КС-3.

- Акты выполненных работ и оказанных услуг по действующим в 2017 г. договорам;

- Банковские выписки за отчетный период;
- Авансовые отчеты за отчетный период;
- Расчетные ведомости начисления заработной платы за отчетный период;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение.

В результате проверки было установлено:

1. Деятельность Кооператива ведется в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом Кооператива, Положением о текущем фонде, Положением о паевом фонде, Положением о резервном фонде, принятыми общим собранием членов кооператива путем проведения заочного голосования. Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Приказом № 2 от 31.12.2015 г. «Об учетной политике на 2017 год».

2. Все договоры, действующие в 2017 г., а также акты выполненных работ и оказанных услуг имеются в наличии, отражены в бухгалтерском учете. Договорных отношений, не относящихся к обеспечению деятельности Кооператива, не выявлено.

3. Движение денежных средств осуществляется безналичным способом через расчетный счет Кооператива, открытый в ПАО «АК БАРС» Банк г. Красноярск.

4. Денежные средства для покрытия расходов по авансовым отчетам, снимались путем перевода на пластиковую карту Председателя правления с указанием назначения платежа. Это позволило оптимизировать расходы на комиссию по переводу денежных средств. За 2017 год было переведено таким образом 47321,97 рублей. По авансовым отчетам проведены расходы на услуги нотариуса, получение выписок из ЕГРП, почтовые расходы и т. д. Авансовые отчеты оформлены соответствующим образом с подтверждающими документами. Касса и кассовая книга также оформлены должным образом.

5. Все платежи, произведенные с расчетного счета Кооператива, обеспечены соответствующими договорами, счетами, служебными записками и иными подтверждающими первичными документами.

6. Начисление заработной платы в 2017 г. производилось согласно штатного расписания, принятого заседанием правления от 11.05.2016 г. На 01.01.2017 г. в штате находилось 12 сотрудников. Учитывая рекомендации членов ревизионной комиссии, в ЖСК сократилась численность работающих на 3 единицы, сотрудники уволились по собственному желанию. На 31.12.2017 г. в штате осталось 9 сотрудников. Кроме того из-за выхода из ЖСК значительного количества членов кооператива, снижения объемов строительства, для

выполнения текущей работы – бухгалтерская и налоговая отчетность, переписка с членами кооператива и госорганами, работа с поступающими претензиями и контроль их исполнения генподрядчиком, проведения мероприятий по получению разрешения на строительство дома, с января 2018г. ряд сотрудников кооператива перешли на сокращенную рабочую неделю:

Председатель Правления – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю

Директор по строительству – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;

Главный бухгалтер – неполная рабочая неделя, 3 дня в неделю;

Инженер по надзору за строительством – неполная рабочая неделя, 3 дня в неделю;

Сметчик – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;

Ведущий менеджер – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;

Уборщица – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю.

Таким образом, расходы кооператива на оплату труда существенно снизились. Средняя заработная плата по кооперативу за 4 квартал 2017 года составила 36 327 руб.

Налоги с ФОТ платятся в установленные сроки. Заработная плата выплачивается 2 раза в месяц, согласно трудовым договорам, путем перечисления на пластиковые карты сотрудников.

7. Бухгалтерский учет ведется в программе 1С БИТ. СТРОИТЕЛЬСТВО 8.3.

8. За 2017 г. ЖСК-1 ввел в эксплуатацию жилой дом по адресу ул. Пролетарская, 147 (строительный адрес: ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина).

В отношении строительства дома по ул. Водяникова – ул. Линейная №9 корп.1 корп.2 в рамках имеющегося проекта, в 2017г. сохранялись сложности с определением параметров строительства. Имеющийся у кооператива проект предполагает для строительства изменение генерального плана города.

Для того, чтобы не вносить изменения в генеральный план, согласно имеющихся в кооперативе документов, в 2017г. администрация г.Красноярска принимала решение о строительстве кооперативом дома №9 в измененном проектом решении, (корпуса переменной этажности 10-25 этажей, 8 тыс. кв.м. -

26 тыс. кв.м.). С 2018г. администрация вернулась к рассмотрению возможности изменения генплана города, по адресу ул.Водяникова-ул.Линейная изменения зоны территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (ИТ) на зону застройки многоэтажными домами Ж-4), что подтверждено перепиской с управлением архитектуры администрации г.Красноярска.

9. С 2015 года формируется задолженность за коммунальные услуги по введенным в эксплуатацию домам, за квартиры, которые были несвоевременно приняты пайщиками. Так, на 01.01.2018 г. задолженность составляет:

Жилой дом 94 по ул. Линейная:

- обслуживание и управление – 160 083,24 руб.

Жилой дом 9 по ул. Дмитрия Мартынова:

- обслуживание и управление – 1 583 461,74 руб.

Жилой дом 11 по ул. Дмитрия Мартынова:

- обслуживание и управление – 353 601,87 руб.

Жилой дом 94 по ул. Линейная/нежилое:

- обслуживание и управление – 5 002,46 руб.

Согласно представленных документов, Кооператив проводил мероприятия по возмещению расходов: направлены судебные приказы, исковые заявления. При передаче квартир пайщику со значительной отсрочкой по тем или иным причинам, пайщик вносит денежные средства в счет возмещения коммунальных расходов.

Выполнена рекомендация ревизионной комиссии по оформлению документов, подтверждающих возмещение расходов по электроэнергии за разницу тарифа.

Из представленных документов следует, что Кооператив продолжал оплачивать электроэнергию поставщику ОАО «МРСК Сибири» по промышленному тарифу (по декабрь 2017 г.). Это связано с задержкой регистрации трансформаторной подстанции в Ростехнадзоре и передачей ее в эксплуатацию ООО УК «Алмаз», от которой планировалось обеспечение электроэнергией данного дома. Кооператив не может не оплачивать электроэнергию, так как при наличии задолженности ОАО «Красноярскэнерго» приостанавливает подачу ресурса, что влияет на строительную площадку в целом.

Также сложилась положительная судебная и внесудебная практика по взысканию членских взносов с пайщиков, которые получили квартиру, но не вышли из кооператива.

Выводы: Ревизионной комиссией установлено, что расходы были произведены в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Дополнительные расходы (такие как оказание кадастровых услуг ООО «БКИ») вызваны необходимостью, продиктованной изменением законодательства. Превышения полномочий правлением и его председателем не выявлено. Деятельность Правления в 2017 г. следует признать удовлетворительной.

Рекомендовать Правлению кооператива:

Активизировать членов кооператива для уплаты членского взноса, в том числе по не строящимся объектам, так как нагрузку по членским взносам необходимо распределить на всех членов кооператива.

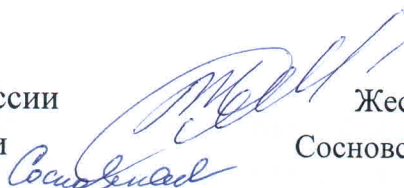
Продолжить практику признания за Жилищно-строительным кооперативом «ЖСК-1» прав собственности на свободные жилые помещения со снятием обременения.

Возмещать расходы кооператива, понесенные на иные не строящиеся объекты, за счет паевых взносов пайщиков, претендующих или претендовавших на тот или иной объект.

Установить размер санкций за несвоевременные платежи паевых взносов, а также применить индексацию паевых взносов, предусмотренную Уставом.

С учетом уменьшения площади объектов за счет выхода членов кооператива, рассмотреть возможность сокращения расходов на содержание кооператива, чтобы избежать значительного увеличения размера членского взноса. В любом случае размер членского взноса должен быть не более 20 рублей за кв.м.

Председатель Ревизионной комиссии
Секретарь Ревизионной комиссии



Жестовский Леонид Викторович
Сосновская Светлана Александровна