

Утверждено:
Общим собранием
членов жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
Протокол от « 12 » 07 2019 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 28.05.2019 по 03.06.2019 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива в 2018 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 с января по декабрь 2018 года.
- Договоры, заключенные в 2018 г
- Акты о приемке выполненных работ формы КС-2.
- Акты выполненных работ и оказанных услуг по действующим в 2018 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;
- переписка кооператива с органами власти.

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 об учетной политике.

2. Все договоры, действующие в 2018 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.

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 2018 год было переведено таким образом 22 999,11 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. Кассовая книга оформлена 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 2018 г. производилось, согласно штатному расписанию, принятому заседанием Правления от 11.05.2016 г. На 01.01.2018 г. в штате находилось 9 сотрудников. Учитывая рекомендации членов ревизионной комиссии, в ЖСК сократилась численность работающих на 3 единицы, сотрудники уволились по собственному желанию. На 31.12.2018 г. в штате осталось 6 сотрудников.

В связи с выходом из ЖСК значительного количества членов кооператива и снижения объемов строительства, сокращение численности работников и переход их на график работы в режиме не полной рабочей недели позволили уменьшить фонд оплаты труда (зарботная плата и налоги) на 4 499 309,04 руб. и тем самым существенно снизить расходы на содержание кооператива.

Средняя заработная плата по кооперативу за 4 квартал 2018 года составила 30 934 (Тридцать тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля.

Налоги с ФОТ платятся в установленные сроки. Заработная плата выплачивается 2 раза в месяц, согласно трудовым договорам, путем перечисления на пластиковые карты сотрудников в рамках зарплатного проекта в ПАО «АК БАРС» БАНК.

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

8. В 2018г. Правлению кооператива не удалось добиться реализации проекта строительства Комплекса многоквартирных жилых домов по ул. Водяникова - Линейная дом № 9 корп.1, корп. 2, дом №10.

На протяжении 2016-2018гг администрация г.Красноярска не провела публичные слушания и не внесла изменения в генеральный план города в отношении земельного участка кооператива по адресу ул.Водяникова-ул.Линейная (в части изменения зоны территорий общего пользования ИТ2 на зону застройки многоэтажными домами Ж-4).

При этом администрация города отказывала в выдаче разрешения кооперативу на строительство комплекса многоквартирных жилых домов по ул. Водяникова - Линейная дом № 9 корп.1, корп. 2 , а также в продлении разрешений на строительство в отношении домов №9 и №10, ранее выданных ООО «Стройтехника».

9. В 2018г. кооператив продолжил положительную судебную практику по взысканию членских взносов.

Также сложилась в пользу кооператива судебная практика по освобождению квартир кооператива в построенных домах от прав третьих лиц (от обременений).

В целях удовлетворения интересов всего кооператива, а не отдельных пайщиков, освобожденные квартиры в построенных домах, на которые кооператив согласно судебных решений регистрировал права собственности, не передавались действующим членам кооператива (замен не осуществлялось).

Квартиры подлежали реализации кооперативом согласно принятого в кооперативе Положения о распоряжении имуществом кооператива – на основании Решений Правления кооператива, по ценам, не ниже рыночных, установленных Отчетами оценщика.

Всего таких квартир кооператива в течение 2018г. реализовано 15.

Из поступлений от реализации квартир, средства на новое проектирование кооперативом не направлялись. Проектировщик, а также будущий генеральный подрядчик строительства комплекса жилых домов по ул.Водяникова –

ул.Линейная (дома №9, №10) на протяжении 2018г. кооперативом не был определен.

В условиях непредоставления администрацией города разрешений на строительство, отсутствия ясности с площадью земельного участка, проектирование в 2018г. не представлялось возможным.

Выбор возможного генерального подрядчика зависел от реализации Закона края от 22.03.2018 № 5-1476 «О внесении изменений в статью 12.1 Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», которая в 2018г. так и не началась.

10. Законом края от 22.03.2018 № 5-1476 «О внесении изменений в статью 12.1 Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» предусмотрено предоставление инициатору масштабного инвестиционного проекта земельного участка в аренду без проведения аукциона, и одним из условий такого предоставления является завершение инициатором проекта строительства многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств членов ЖСК, образованного в результате банкротства застройщика.

Однако на протяжении календарного года подзаконный акт к данному закону Министерством строительства края не разработан и Правительством края не утвержден.

Выводы: Ревизионной комиссией установлено, что расходы были произведены в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов.

Превышения полномочий правлением и его председателем не выявлено. Деятельность Правления в 2018 г. следует признать удовлетворительной.

Рекомендовать Правлению кооператива:

1.Активизировать работу с органами власти, направить в компетентные органы обращение по поводу бездействия органов власти, связанное с нереализацией Закона края от 22.03.2018 №5-1476 «О внесении изменений в статью 12.1 Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» в отношении кооператива.

2. В 2019г. разработать проект строительства комплекса домов по ул.Водяникова-ул.Линейная для предоставления Общему собранию членов ЖСК-1 на утверждение.

3.С учетом ввода объектов в эксплуатацию и сокращения количества пайщиков, 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

Жестовский Леонид Викторович

Секретарь Ревизионной комиссии

Сосновская Светлана Александровна