

ОТЧЕТ

Ревизора по проверке финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Стелла» за период 01.01.2021г. – 31.12.2021г.

г. Новосибирск

Ответственные лица ЖСК «Стелла»:

Председатель правления кооператива – Красильников Сергей Владимирович, избран общим собранием 15.10.2020г., члены правления – Тиунов Владимир Сергеевич, Засухин Виталий Николаевич, Синякова Алена Алексеевна, Панферов Александр Владимирович, Карпенко Павел Анатольевич

Бухгалтерское сопровождение ИП Макаров, бухгалтер - Макарова Юлия Ивановна.

Ревизор, избранный общим собранием от 23.06.2020г., Фартышева Ирина Станиславовна, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Стелла» за период 01.01. – 31.12.2021г. на предмет выполнения решений правления ЖСК, законности выполнения совершенных правлением сделок от имени ЖСК, заключенных договоров и обязательных платежей членов ЖСК за 2021г.

В своей работе ревизор руководствовался Уставом ЖСК «Стелла», Жилищным Кодексом РФ ст.120 п.2 пп.3, где сказано, что ревизор отчитывается о своей деятельности перед общим собранием членов кооператива и должен иметь доступ ко всей документации касающейся деятельности кооператива.

Были предоставлены:

1. Устав ЖСК «Стелла»;
2. Банковские выписки;
3. Документы на поступление товаров, работ, услуг;
4. Ведомости по заработной плате;
5. Реестр членов ЖСК «Стелла»

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК ревизор руководствовался решениями общего собрания от 23.06.2020 и утвержденной на этом собрании сметой расходов с дальнейшими изменениями, и дополнениями. В результате проверки установлено следующее:

ЖСК «Стелла» в течение 2021г. выполнял функции застройщика - заказчика строительства. ЖСК продолжил сотрудничество с ООО Строительной Компанией «СВС» по достройке дома и закрытию контура дома, в целях сохранности объекта незавершенного строительством. Технический надзор за строительством осуществлялся ПФК с допуском СРО (начиная с декабря 2020г. по декабрь 2021г.). Основные расходы были направлены на осуществление строительной деятельности, обеспечение графика выполняемых генеральным подрядчиком работ. Также осуществлялись платежи по текущей деятельности ЖСК, согласно утвержденной смете расходов. Расходную часть составили планируемые ежемесячные обязательные платежи:

- ☞ плата за охрану объекта 90000-00руб. с сентября 2021г., ранее эту обязанность выполняло ООО СК «СВС», затем стало выполнять ООО «ЛЕГИОН»;

- ⊖ плата за электроэнергию 13 000-00руб.;
- ⊖ за аренду земельного участка 5777-00руб.;
- ⊖ за юридические услуги 30 000-00руб.;
- ⊖ за бухгалтерские услуги 21 000-00руб.;
- ⊖ за аренду офиса 8 140-00руб.;
- ⊖ Зарплата Председателя правления 50 000руб.;
- ⊖ Зарплата заместителя Председателя правления по общим вопросам 15 000руб.;
- ⊖ Зарплата заместителя Председателя по документации 8 700-00руб.;
- ⊖ НДФЛ на зарплату 13% и другие страховые взносы.

Финансовые операции в ЖСК «Стелла» производятся с расчетного счета в ПАО Сибирский банк Сбербанка РФ по системе «Банк-Клиент».

На начало 2021 г. зафиксирован остаток по расчетному счету в сумме **8 315 969-04 руб.**

- ⊖ поступило взносов за 2021г. **40 744 923-00 руб.**
- ⊖ прочие поступления _____ **348 133-74 руб.**
- ⊖ всего поступлений _____ **41 093 036 -74 руб.**
- ⊖ расходов всего за 2021 г. **42 568 599-96 руб.**
- ⊖ остаток на конец проверяемого периода 31.12.2021г. **6 840 405-82 руб.**

Состав расходов проверяемого периода:

- ⊖ поставщики работ, услуг _____ **41 032 901-90руб.**
- ⊖ зарплата _____ **869 499-61руб.**
- ⊖ НДФЛ и налог УСН _____ **157 527-00руб.**
- ⊖ Страховые взносы _____ **402 132-13руб.**
- ⊖ Комиссия по р/о _____ **106 539-32руб.**
- ⊖ Итого расходов: _____ **42 568 599-96руб.**

⊖

Производственные расходы.

Расчеты с поставщиками работ, услуг – **41 032 901-90**

ООО Строительная Компания «СВС» ИНН 5401332387

5 мл 14.01.21, 6 мл 04.03, 4 мл 24.04., 4 мл 19.05, 2 мл -20.06. 1 мл 06.07., 1 мл 21.09., 500 т.р. 29.09., 1 мл 15.10., 500 т.р. 25.10. 500 т.р. 27.10., 750 т.р. 15.11., 300 т.р. 25.11., 447 219-06 07.12. 21

Итого по договору Генерального Подряда - 26 997 219-06 руб.

По Договору технического заказа за 2021г. - 900 000 руб.

Всего по двум договорам: 27 897 219-06 руб.

ПФК «КАСОР» (Строительный контроль за 2021г.) – 1 350 000-00 руб.

ООО СИТИМОДУЛЬ (Поставка окон и дверей) – 8 329 316 -00 руб.

ИП ЛАПТЕВ (монтаж и установка окон ПВХ и дверей) – 1 486 635-82 руб.

ООО КРИПТА (проектное сопровождение, подготовка к экспертизе) – 25 000-00 руб.

ООО СИБСТРОЙЭКСПЕРТ (экспертиза проектной документации) – 52 800-00 руб.

ООО ОП «ЛЕГИОН» (за охранные услуги в период 01.09.21- 31.12.21. по 90 000 руб./мес.* 4 мес. (сент., окт., ноябрь., дек.) итого – 360 000-00 руб.

ООО Сервисснабсбыт (обслуживание сигнализации видеонаблюдения) – 24 349-99 руб.

ИП Митянин (аренда мобильной туалетной кабины на стройплощадку) – 27 500-00

Департамент земельных отношений 5777-00*3 – 17 331-00 руб. за аренду земельного участка

НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ (электроэнергия с 01.01.2021г.) – 428 668.87 руб.

Управленческие расходы:

- Бухгалтерские услуги (ИП Макаров) – 255 900-00 руб.
- Канцтовары (для бухгалтерии) – 13 310 руб.
- Юридические услуги ООО ЮК «Кучеренко и Помельцев» - 387 000-00 руб.
- Обслуживание САЙТА – 7 800-00 руб.
- Сопровождение 1С – 2 500 руб.
- Аренда помещения за 2021г. (ул. Есенина 1А оф.210 в ООО АВТОСЕРВИС) – 97 680-00 руб.
- Новотелеком (интернет в офис) – 19 200-00 руб.
- Канцтовары для офиса – 10 777 руб. (всего за канцтовары – 24 087-00 руб.)
- Мебель для офиса – 56 400-00 руб.
- Ситилинк орг.техника для офиса – (комп, МФУ, картриджи, носители) 67 470-00 руб.
(Всего расходов на содержание и оборудование офиса за 2021г. – 264 837-00 руб.)

Проверены заключенные договора на выполнение данных работ и услуг.

Операционные расходы

Комиссия банка за реестры платежей по л/счетам – 106 539-32 руб.

Расчеты по заработной плате

Руководствуясь решениями собрания от 23.06.20г. было утверждено штатное расписание. В октябре 2020 года произошли изменения в органах управления ЖСК. Председателем правления был выбран Красильников С.В., в штате с 28.10.2020г., оклад 50 000-00 руб. Проверено наличие Трудового договора, должностных инструкций для установления размера оклада и начисления заработной платы.

Проверено наличие трудового договора и должностных инструкций у заместителя председателя Синяковой А.А. с окладом 15000-00 руб.

Расчеты по заработной плате выглядит так:

Красильников С.В., Председатель правления, оклад 50000-00, зарплата стала начисляться с 28.10.20г., заверяемый период, получено 600 000-00 руб.

Синякова А.А., Пом. Председателя по общим вопросам, оклад 15000-00 руб. зарплата начислена за 2021г, получено 165 000-00 руб.

Засухин В.Н., зам. Председателя- проверка, подготовка к хранению, оцифровка всех документов ЖСК, получено на руки 89 506-61 руб.

Всего получено на руки 854 506-61 руб.

Начислен и уплачен НДФЛ за проверяемый период 129 527-00 руб.

и страховые взносы на зарплату за 2021г.:

- НП – 19897-37
- ОМС – 64 788-58
- ОПС – 279 582-48
- ОСС – 36 858-23

Итого страховых взносов – 402 132-13 руб.

Всего на зарплату работникам ЖСК, налоги и страховые взносы на ФЗП работников ЖСК за 2021г. перечислено – 1 385 161-00 руб.

УСН налог – 22 000-00 руб.

Состав доходов проверяемого периода с 01.01.2021 по 31.12.2021.

На расчетный счет ЖСК поступило 40 744 923-00 рублей. Это поступления от реализации свободных квартир и различных взносов (паевые, вступительные, членские). За 2021г было реализовано свободных квартир на сумму 29 224 660 рублей (см. таблицу).

По данным бухгалтерского учета выявлены долги членов ЖСК по паевым взносам на 31.12.2021г. Это квартиры :

61, 191, 201, 32, 62, 82, 112, 172, 192, 202, 43, 53, 73, 83, 153, 163, 173, 183, 203, 4, 14, 34, 74, 84, 114, 25, 35, 95, 105, 135, 165, 185, 195, 16,106, 116,146, 206, 17, 37, 47, 57,207, 38, 98, 148, 158, 168, 178, 208, 19, 49, 89, 109,90, 160, 200, 80а, 100а, 130а, 140а, 160а.

Итого: 62 квартир имеют долги на общую сумму 17 212 044-00 руб.

Помимо этого, СМУ-СТ имеет задолженность по паевым взносам 12 740 966-00 руб.

Проверена реализация свободных площадей

За два года реализована 32 квартиры, продажа которых представлена в таблице

№ кв (строительный)	2020г.	2021г.	Примечание
71	520 520-00	2 602 600-00	
91	700 000-00	1 248 640-00	
121	1 477 450-00		
12	1 344 595-00		

122	1 477 450-00		
132	50 000-00	951 000-00	
142	1 171 620-00		
152		1 344 700-00	
162		1344 700-00	
182		1344 700-00	
192		1000 000-00	
202		596 000-00	
5	1086 800-00		
66		1041 000-00	
146	100 000-00	900 000-00	
7		990 180-00	
97		1041 000-00	
79	1 070 000-00		
160		1139600-00	
190 и 190а			обмен с 71 кв
210	233 000-00	710 000-00	
60а		2165450-00	
70а	50 000-00	1 558620-00	
90а	50 000-00	1 558 620-00	
110а		2165 450-00	
120а		2051 350-00	
180а	1 520 000-00		
170а		2051350-00	
200а	1 519 700-00		
210а		1 419 700-00	
ИТОГО:	13 715 730-00	29 224 660-00	

С 01.01.2021г. по 31.12.2021г. подали Заявление о вступлении в кооператив **28 новых кандидатов.**

Из них:

8 кандидатов вступали в кооператив по вновь возникшим имущественным правам, в результате заключения паевых договоров на квартиры ранее не зафиксированные в Реестре Кредиторов – покупка свободных квартир, переуступка ранее купленных свободных квартир членами ЖСК.

20 кандидатов вступали по возникшим имущественным правам на квартиры ранее прошедшие по Реестру Кредиторов, в результате заключения ДДУ с ООО «Совелл» - переуступка этих квартир.

Проверены основания для принятия новых кандидатов в члены ЖСК. Согласно Устава ЖСК, основанием для принятия в члены ЖСК, являются:

1. копии правоустанавливающих документов на жилое либо на нежилое помещение в ЖСК
2. копии документов, подтверждающих оплату данных помещений.

13 членов **вышли** из **состава кооператива**, что не противоречит Уставу кооператива и ЖК РФ ст.130, ГК РФ по разным основаниям (переуступка пая другим лицам, в связи с наследованием и переоформлением пая с одного члена семьи на другого и прочее...).

Заключение Ревизионной проверки:

Проверка законности заключенных договоров и совершенных председателем Правления ЖСК от имени кооператива сделок с организациями показала, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ЖСК в 2021г. велась в пределах компетенции ЖСК. Расчеты с поставщиками услуг производились безналичным путем через систему Банк-Клиент Сбербанка. Договоры и расчеты с организациями, акты выполненных работ, финансовые документы, включая журналы проводок и первичную документацию (карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся. Использование средств ЖСК носит целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ и налоговым кодексом РФ. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Расходование средств производилось в пределах сметы на 2021г. Документы оформлены верно. Подтверждающие документы имеются. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2021г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением Правления.

Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Нецелевого расходования денежных средств не выявлено.

Проанализировав показатели деятельности и организацию бухгалтерского и налогового учета в ЖСК, а также законность деятельности Правления, ревизор считает деятельность Правления ЖСК за проверяемый период **удовлетворительной.**

Рекомендовано продолжить работу с должниками по всем видам взносов и поступлений.

Ревизор



/ Фартышева Ирина Станиславовна/