**О Т Ч Е Т**

**Ревизионной комиссии по результатам проверки**

 **финансово-хозяйственной деятельности**

**ЖСК «Борисов» за 2012г.**

**Март 2013г.**

**Отчет Ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК “Борисов” за 2012 год.**

1. Ревизионной комиссии был предоставлен **Отчет о финансовом состоянии ЖСК “Борисов” за 2012 год** (см. приложение №1). По результатам проверки прохождения денежных средств на основании сверки данных счета №51 (см. приложение №2) расхождений не выявлено.

На начало 2012 года остаток денежных средств на расчетном счете ЖСК составил **1.988.840,27 руб.**

Поступления денежных средств в виде платежей от жильцов составили за 2012 год **7.723.896 руб.**

Перечислено за эксплуатационные расходы МГУП “Жилкооперация” – **4.563.460,75 руб.**

За кабельное вещание “Антенна” фирме ОАО “НКС” перечислено – **677.980 руб.**

Услуги проводного вещания ФГУП “МГРС” (радио) – **202.829,75 руб.**

За домофон ЗАО “Аркадес” – **260.091 руб.**

Общие расходы по смете ЖСК составили **1.336.470 руб.**

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2012 составил **2.657.705,62 руб.**

1. **Смета ЖСК на 2012 год** утверждена на Общем собрании от 12.11.2011 года и составила **1.520.748 руб.** (в размере 4,50 руб. за 1 кв.м.) (см. приложение №3)

Отчет по исполнению сметы с расшифровкой статей сметы предоставлен главным бухгалтером (см. приложение №4).

Из отчета следует, что за 2012 год экономия средств по смете составила **237.790 руб.** в т.ч.:

- по фонду оплаты труда (ФОТ) – **26.880 руб.**

(за счет снижения налоговой ставки с 34% до 30%);

* По банковскому обслуживанию – **13.822 руб.**

 (за счет изменения тарифной политики банка);

* По услугам связи и транспорта – **28.635 руб.**
* По канцтоварам – **32.098 руб.**
* По оргтехнике (закупка и обслуживание) – **59.015 руб.**
* Оплата по трудовым договорам **1.371 руб**.
* Прочим расходам – **76.239 руб.**

Документы, подтверждающие расходы, предоставлены.

За счет средств сметы был оплачен штраф в размере **53.512,18 руб.**, наложенный Налоговой инспекцией по результатам проверки деятельности ЖСК с 2008 года.

Нарушения были допущены главным бухгалтером Мастюковой Т.А., работавшей в этот период в части сдачи бухгалтерской отчетности. С 2008 года не сдавались отчеты по НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество. Накопленные штраф и пени составили **73.428 руб**. В результате предпринятых переговоров председателя ЖСК сумму штрафа удалось уменьшить до **53.512,18 руб**.

Предоставлен проект сметы поступлений и расходов по управлению ЖСК “Борисов” на 2013 год. (см. приложение №5)

1. Согласно штатному расписанию в штате две единицы – Председатель (оклад **35.000 руб.**) и бухгалтер (оклад **21.000 руб.**). Действия контрактов заканчиваются 1.03.2013.

Предоставлены срочные гражданско-правовые договоры со следующими сотрудниками:

* Комендантом Смирновой В.П. с оплатой **9.000 руб.** в месяц. С Комендантом перезаключается договор каждые три месяца.
* Бухгалтером Смагиной Т.Н. с оплатой **6.000 руб.** в месяц сроком на 6 месяцев.
* Обслуживание домофона с оплатой **2.300 руб.** в месяц – бессрочный договор.
* Обслуживание компьютеров и программное сопровождение – Алексеев А.С. с оплатой **5.000 руб.** в месяц.

Предоставлен отчет о проделанной работе по техническому обслуживанию компьютерной техники. (см. приложение №6)

Премии в течение 2012 года не выплачивались.

1. За 2012 год прошло 11 заседаний Правления. Из 16 членов Правления не посещали заседания более 5 раз без уважительной причины – Окулинцев, Орехова, Евстафьева.
2. Ревизионной комиссии предоставлен отчет о проделанной работе Правления ЖСК “Борисов” за 2012г, составленный Председателем ЖСК от 27.01.2013г. (см. приложение №7).

Предоставлены следующие документы:

- о сверке текущих договоров, заключенных МГУП “Жилкооперацией” на 2012 год по обслуживанию дома;

- о сверке платежей по договорам с Управляющей компанией МГУП “Жилкооперация” за 2009-2011 гг. по результатам которой удалось снизить ежемесячные платежи ЖСК с **46.136 руб.** до **45.641 руб**.

- о сверке по договору на обслуживание антенны с ОАО “НКС” и, как результат, уменьшение отчислений ЖСК.

- заявка в Жилинспекцию от 25.02.2012 года на обследование дома на предмет получения акта технического состояния. Обследование проведено в октябре 2012 года с представителями Жилинспекции, МГУП “Жилкооперации” и ЦНИСа. Акт составлен 25.10.2012г., но официально в ЖСК “Борисов” не предоставлен.

- документы от 04.03.2012г. о включении дома в программу выборочного капремонта за счет средств города в части реконструкции узла учета ХВС, разтранзитировки по холодной воде с поликлиникой, стяжки фундамента и пола в подвале, о восстановлении пожарного водопровода на общую сумму **6.300.000 руб.** (по 1 корпусу) и **6.800.000 руб.** (по 2 корпусу)

- поданы документы на ремонт подъездов;

1. Предоставлен акт готовности дома к зимней эксплуатации от августа 2012г. Проведено обследование технического состояния систем отопления, ХВС, ГВС и водоотведения. Акт подписан от ЖСК – Председателем Алексеевым С.А., от УК – гл. инж. Великановой Т.Д., от ‘СтройКома’ – Володкиной Л.В.
2. Текущий ремонт в доме выполнялся компанией ‘СтройКом’. Выполнены следующие работы:

- ремонт и замена электрооборудования в электрощитовых. Акты принятия работ со стороны ЖСК подписаны Председателем. Член Правления Петникова Е.Н. приняла участие в контроле за проведением работ.

 - проведена замена изношенных участков трубопровода 60м. ГВС и ХВС.

 - проведена замены запорной арматуры в количестве 386 шт.

 - проведена герметизация межпанельных швов в 20 квартирах по заявкам.

 - проведен ремонт фальш-балконов в 1 корпусе полностью, во втором – выборочно.

 Дефектные ведомости, сметы расходования и акты выполненных работ предоставлены.

 - по порубочному билеты вырублен подлесок и ветки до 2,5 м высотой вокруг дома.

В течение 2012г. зафиксированы три аварийных ситуации по засору канализации и одна авария по стояку холодной воды в квартире. Засоры произошли по вине жильцов, спускающих в унитаз крупные предметы. Аварийные ситуации были устранены оперативно.

1. Должники. По итогам 2012 года предоставлена динамика накопления и погашения задолженности (более **20.000 руб.**) (см. приложение №8). Из таблиц следует, что порядка 12% жильцов не оплачивают коммунальные платежи вовсе, либо оплачивают не вовремя. В результате задолженность в 2012г. составила **1.000.000 руб**. По решению Правления протокол №16/1 от 18.12.2012г. были вывешены списки должников в подъездах с задолженностью более **20.000 руб**. Совместно с УК МГУП “Жилкооперация” организован автоматический обзвон должников. Проводился постоянный мониторинг погашения задолженности.
2. На момент проведения проверки Ревизионной комиссией отчет от УК МГУП “Жилкооперация” не получен.

**Предложения Ревизионной комиссии на 2013 год:**

1. В связи с истечением срока контракта с председателем и главным бухгалтером 1.03.2013г. заключить новые трудовые договоры. Обсудить и принять на Правлении.
2. Сократить количество членов Правления, привлекать для работы в Правлении заинтересованных и грамотных специалистов;
3. Получить отчет за 2012 год от УК МГУП “Жилкооперация” и проект сметы на 2013 год до 31 мая 2013 года.
4. Получить от ЕИРЦ Западное Дегунино сведения об установленных приборах учета воды и начислениях по воде в квартирах без счетчиков. Это необходимо для дальнейшего контроля за правильностью начисления оплаты при 100% установке приборов учета в квартирах.
5. Обязать собственников, сдающих квартиры в аренду, установить приборы учета воды.
6. Получить акт обследования дома от Жилинспекции;
7. Провести совместно с УК МГУП “Жилкооперация” и компанией “СтройКом” обход дома по подъездам с составлением перечня дефектов в местах общего пользования с целью проработки и проведения ремонта подъездов (поэтапно) Обсудить варианты финансирования и сроки проведения этих работ (в т.ч. за счет средств экономии по дому, которые образуются у УК, составить график работ, обсудить направления)
8. При приемке работ и составлении актов по текущему ремонту включать в комиссию не менее 2-х членов Правления.
9. Продолжать решать вопросы капитального ремонта дома
10. Осуществить выборочный капремонт за счет средств города по программе, согласованной с Департаментом.
11. Продолжать регулярную работу с должниками: вывешить списки в подъездах, доводить до сведения жильцов работу судебных приставов.

Ревизионная комиссия отмечает грамотную и профессиональную работу Председателя ЖСК “Борисов” Алексеева С.А.: налажен контроль по всем направлениям эксплуатации дома, за работой УК МГУП “Жилкооперация” в части заключения договоров и расходования средств проведением работ по текущему ремонту, аварийным работам, диагностике мусоропровода, эксплуатацией электрощитовых. Ведется мониторинг потребления электроэнергии, горячей воды и тепла. Проводятся сверки по текущим платежам, по договорам на облуживание дома, ежемесячно отслеживается задолженность по квартплате с рассылкой уведомлений. Установлено видеонаблюдение за счет средств города.

Ревизионная комиссия рекомендует признать работу Правления удовлетворительной.

Члены Ревизионной комиссии: Спасенкова Е.Л.

 Гладышева А.В.