

## Заключение

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности

ПЖК «Полет» за 2014 год.

Проверка проводилась в период с 16.02.14 по 16.03.14.

В ревизионную комиссию были выбраны 5 человек: Бобиков А.В., Денисов А.И., Евстигнеев В.В., Сивожелезов О.Н., Симакова С.М. (Протокол общего собрания № 27 от 22.06.2014г.)

Денисов А.И. и Сивожелезов О.Н. отказались от участия в работе.

Проверку осуществляли:

- Евстигнеев В.В. – по вопросам арендной платы, заключения договоров аренды, использования квартир №№ 147, 183, 191 и расходования денежных средств.

- Симакова С.М. – проводила анализ сметы доходов и расходов на 2014г. и ее исполнение, в т.ч. порядок начисления заработной платы сотрудникам кооператива, оплаты квартир и коммунальных услуг.

- Бобиков А.В. – работа по исковым заявлениям, работа с сайтом, проверка заключения трудовых договоров и договоров подряда с сотрудниками кооператива.

В результате проверки установлено:

За 2014 год поступило денежных средств -24.087.349,9 рублей, в том числе;

8.169. 706руб. - от аренды.( 275.040 -аренда рекламного поля на стене дома )

15.804.049 руб.- от жильцов дома,

5.500 руб. – вступительные взносы,

17.310 руб. – пени с коммунальных платежей и начисления по спец.счету

6.948,04 руб.- оплата за телефоны от арендаторов,

83.836,59руб. – ошибочно поступившая сумма

РАСХОДЫ составили 23.514.117,34руб., в том числе;

40% - - 9.378.658руб. – оплата коммунальных услуг,

25,7% - 6.039.212,41 руб. на содержание, ремонт и благоустройство общего имущества,

25,72% - 6.048.707,21руб. – на зарплату

7% - 1.658.320 руб. – страховые взносы в фонды

0,13% - 30.546,84 руб. - налог на землю,

1% - 230.243,67 руб. – единый налог по УСН,

0,06% - 14.565,72 руб. - пени, штрафы, госпошлина

0,36% - 83.836,59 руб. - возврат ошибочно поступившей суммы,

0,13% - 30. 026 руб. – возврат излишне уплаченной арендной платы ООО Багратион

Остаток в кассе и на расчетном счете на 1.01.2015г. -841.178,83руб.  
В том числе, на специальном счете кап.ремонта -727.909,02рубля.

## СМЕТА НА 2014 ГОД

Первоначальная смета доходов и расходов, размещенная на сайте ПЖК «Полет» 2014 года, была рассчитана на расходы в сумме 15 196 200 руб. с аналогичной суммой доходов. В дальнейшем смета была скорректирована по расходам на 1 108 200 руб. (7,3%) и аналогично по доходам.

,Проверка проводилась по смете, утвержденной собранием (протокол № 27 от 22.06.14). Расходы и доходы которой составляли 14.088.000 рублей. Позже и эта смета была уменьшена на 339.099 руб. за счет сокращения расходов на кап.ремонт общего имущества.

Коррекция сметы в целом и изменения по отдельным статьям осложняли проверку по использованию средств кооператива.

Подгонка равенства доходов и расходов также не способствует качественному анализу.

Смета, утвержденная общим собранием (протокол

№ 27 от 22.06.2014 г.) состоит из двух частей: одна (№1), с

расходами за счет целевых взносов жильцов дома и другая (№.2) - за счет арендных платежей.

Кроме того, существует еще одна смета (№3) по аренде помещений первого этажа, утвержденная Председателем правления 31.12.2013

И даже все эти сметы (№№1, 2, 3) не отражают полной картины финансового состояния кооператива, так как не учитывают полностью все доходы и расходы ПЖК «Полет». В том числе, платежи по квартплате, целевые отчисления на капитальный ремонт, расчеты с организациями, поставляющими тепло, воду,

электричество и др., не выделяются отдельной строкой суммы отчислений в различные фонды.

(Для справки:

Так как платежи за квартплату жильцами дома перечисляются на счет ПЖК «Полет», они должны отражаться в доходах кооператива, расчеты, произведенные кооперативом с организациями, поставляющими коммунальные услуги, включаются в расходную часть финансового плана )

Форма финансового планирования, предложенная Правлением, когда аналогичные платежи и доходы формируются на разных сметах, усложняют работу бухгалтерии и ревизионной комиссии.

Итак, смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома 82 ПЖК Полет на 2014 год.(№1 и .2)

Плановые доходы -14.088.000 руб., в том числе :

7.800.000 руб. –за счет целевых взносов

6.288.000 руб.- за счет средств от аренды

Плановые доходы от целевых взносов занижены на 9 987 р ( расчет  $39,19 \times 16\,607,1 \text{ м}^2 \times 12 \text{ месяцев} = 7\,809\,987 \text{ р.}$ ) Плановые расходы - 14.088.000 руб.

В отчете о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК Полет за 2014г., представленным бухгалтерией кооператива, указаны другие показатели

Доходы	Расходы
--------	---------

Доходы		Расходы	
План	Факт	План	Факт
13.748.901 в т,ч 7 800 000 - целевые взн, 5.948.901 - аренда	12.935.969 в т,ч 7 702 092- целев. взн.  5.233.877 -аренда	13 748 901 р.	12. 935. 967 в т,ч, 5 233 877(за счет аренды) 7 702 092 (за счет целевых взносов)

Перерасход по отдельным статьям сметы составил 473 173 р. В основном за счет увеличения выплат по зарплате, связанных с компенсациями за неиспользованные отпуска сотрудникам кооператива и непредвиденных расходов на юридические и аудиторские услуги.

Одновременно снизились расходы на 1 286 104 р. по статьям «Санитарно – техническое содержание дома», «Вывоз мусора», общедомовые расходы на ХВС, ГВС и подогрев. Из-за не выполнения плана по капитальному и текущему ремонту общего имущества, снижены фактические расходы и по этим статьям.

Экономия по смете в целом – 812 931 р.

Примечание: по оборотно-сальдовой ведомости (сч,96,0)

Плановые расходы 13 758 000 р.	Фактические расходы составили 12 842 368, 86 в т.ч. 5 130 467,26 – за счет аренды; 7 711 901, 60 – за счет целевых взносов.
-----------------------------------	---

Данные по всем приведенным примерам отличаются от приведенной выше сметы, что создает путаницу и подтверждает сложность анализа финансовой деятельности кооператива.

Доходы ВСЕГО по кооперативу 24.087.349,9 руб.(по данным бухгалтерии),в том числе, от аренды -8.169.706 руб. поступления от жильцов – 15.804.049,1 руб.

Доходы ВСЕГО от сдачи в аренду помещений первого этажа планировались в 2014 году, в сумме 8 444 400 р.

Фактически, собрано 8 169 706 р.

Недобор в сумме 274.694 р., за счет неполного использования помещений под аренду .

64% арендных доходов были направлены на управление,техническое обслуживание,содержание,текущий и капитальный ремонт общего имущества дома,(на выполнение сметы № 1 и№1.2 )

35,4% на техническую эксплуатацию и обслуживание 1 этажа (- на расходы по смете № 2 )

Полученные средства от аренды 8 169.706 руб.

направлялись на :

- зарплату сотрудников кооператива и членов правления 3.837.344,3 руб. или 47,4%.

-тех.обслуживание телесети -245.200 руб (3,%)

-тех.обслуживание и приобретение орг.техники - 185.981руб (2,3%)-

благоустройство территории - 165.460руб. (2%)

-оплата аудиторских и юридических услуг -223.600руб.(2,8%)

-ремонт общего имущества -156.548руб. (2%)

- расходы по обслуживанию банка -118.981руб.(1,5%)

-коммунальные расходы арендаторов -593.822руб.(7,3%)

## СМЕТА № 2

Тех.эксплуатация и обслуживание арендных помещений первого этажа), утверждена Председателем Правления 31 декабря 2013г.

. Расходы по этой смете планировались на год в сумме 1 902 000 р., фактически израсходовано 1 843 752 р. в т.ч.

-На оплату служебных телефонов- 93 110, 50 р.-

-На поставку питьевой воды- 20 710 р.

-На взносы в ПФ, ФСС, ФФОМС, по травматизму- 237 757,55 р.

-На оплату коммунальных услуг и электроэнергии по первому этажу 593 822,13 р.

-Износ основных средств, списание материалов, хозяйственные расходы и материалы - 42 336, 89 р.

-На доплаты отдельным сотрудникам- 856 015 р., установленным Председателем Правления 31 декабря 2013г.

## ТРУД И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

В кооперативе по штатному расписанию на 1-е полугодие 2014г. числилось 18,5 единиц с фондом зарплаты 390 000 руб./мес., на 2-е полугодие 17 единиц с месячным фондом 354 500 руб.

Списочная численность в разные месяцы составляла от 18 до 21 единицы. Штатным расписанием предусматривалось 4 467 000руб.

на выплату зарплаты всем сотрудникам кооператива, что составляет 31,7% от всех планируемых расходов в 2014 году по смете.(Фактически выплачено 6.048.707руб. 21коп.)

Кроме расходов на зарплату по смете, 31 мая 2014 года Председателем Правления Кузнецовым Ю.И. было утверждено ежемесячное вознаграждение членам Правления ПЖК «Полет» в сумме 82 500 руб.

31.12.2013г. распоряжением Председателя Правления . установлены пяти сотрудникам доплаты за обслуживание нежилых помещений первого этажа в сумме 70 000 руб./мес.: Кузнецову – 28 000 руб., Субботиной – 25 000 руб., Калашникову – 5 000 руб., Ильиной – 6 500 руб. и Соложенко – 5 500 руб.

Одновременно с этими документами бухгалтерия применяла «Положение об оплате труда работников ПЖК «Полет», утвержденное Председателем Правления 30 июня 2012 г., где вменялись различные дополнительные выплаты, в т.ч. за выслугу лет. В протоколах общих собраний за 2012, 2013 и 2014 гг. вопрос об утверждении «Положения об оплате труда» не рассматривался.

С учетом всех надбавок, доплат и вознаграждений в 2014 году всем сотрудникам и Правлению было выплачено 6 048 707,20 руб., из них: 3 837 344,30 руб. или 63,4% за счет средств, полученных от сдачи в аренду помещений первого этажа, и 2 211 362,90 руб. или 36,6% - за счет целевых взносов жильцов дома.

Зарплата Правления за 2014 год составила 1 292 000 руб., что составляет 21,4% всех расходов по зарплате, в т.ч.:

- Председатель получил 824 000 руб.( 336 000руб.по собственному распоряжению )

- Члены Правления – 468 000 руб.

Эти выплаты проводились за счет арендной платы.

Общий фонд оплаты труда (ФОТ) в 2014 году, включая начисления в пенсионный фонд, фонд социального страхования, фонд обязательного медицинского страхования и в фонд социального страхования от несчастных случаев по виду деятельности составил 7 736 659,80 руб.

Фонд оплаты труда согласно Уставу кооператива устанавливается общим собранием.

При просмотривании Протоколов собрания комиссия не нашла утверждения конкретных сумм на оплату труда Председателя, членов Правления и сотрудников ПЖК Полет,.

Основная масса сотрудников кооператива работает по трудовым книжкам. Председатель Кузнецов Ю.И., лифтер-оператор Маслова Т.Ю.- по совмещению.

Члены Правления : Завренко В.В. Быкова Л.И.,Потятинник Н.Г.,Каган Ю.Н. и программист Соложенко -по договорам подряда.

Превышение полномочий Председателем Правления ,предусмотренных Уставом кооператива, привело к перерасходу средств на выплату зарплаты,предусмотренных сметой 2014года в сумме 1.581.707,21руб.

### КВАРТПЛАТА

За период с 1 января по 31 декабря 2014 года на расчетный счет ПЖК Полет от владельцев квартир поступило 15.804.049руб.

Задолженность собственников квартир по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги на 01.01.2015г. - 2.801.511руб.,

в том числе, просроченная задолженность - 891.368руб.

Основными задолжниками были жильцы квартир № №

48, 75, 133 ,144, 180,184,187,193,228,242,248,249

Так,жильцы кв,№228 имели долг 77.421 руб.

Кв, №48---152.040руб

Чтобы дом не отключали от подачи коммунальных услуг, не блокировали денежные средства на счетах кооператива ,не страдали добросовестные плательщики,бухгалтерия была вынуждена привлекать на оплату коммунальных услуг деньги,предназначенные сметой для других целей.

Так за коммунальные услуги перечислено организациям их поставляющим на 1.794.240 руб. больше, чем собрано от жильцов.

В 2014г. были поданы в суд 4 иска на взыскание задолженности по квартплате с жильцов Алехина,Антоненко,Рахимова,Тимченко.

Рахимов и Алехин добровольно внесли суммы долга, по двум другим жильцам суд иски удовлетворил и дела направлены на исполнение.

## ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ

Целевые взносы на содержание и ремонт жилых помещений  
Люберецкая Администрация установила для муниципального и  
государственного жилого фонда

На 1 полугодие 2014г - 39,19 руб. за кв.м жилой площади

На 2 полугодие - 37,71 руб.

Правление нашего кооператива, готовя к собранию смету доходов и расходов на 2014 год, не сделало соответствующих расчетов по этим взносам для нашего кооператива и включило в смету на весь год - 39,19 р, хотя финансовое положение кооператива позволяет сделать эти платежи значительно меньше .

( Сравнительная таблица тарифов на содержание и ремонт жилых помещений и коммунальных услуг, действовавших в 2014 году.) прилагается.

## АРЕНДА

Проверены договора по аренде нежилых помещений первого этажа .Вся площадь нежилых помещений сдана в аренду (на 16 февраля 2015г.) Всего 16 договоров.

Вся площадь нежилых помещений первого этажа – 979,1 кв.м.(Свидетельство о собственности от 15.12.2000г.,серия 50АГ № 056119)

Проверены договора на предмет общей площади, сдаваемой арендаторам, стоимость и сумма аренды за месяц и за год.

При проверке выяснилось, что льгота была предоставлена ООО Мирель (парикмахерская ) по цене за вспомогательную площадь аренды и занижена арендуемая площадь (73,4 кв.м. против 83,6 кв.м.), Стоимость 1 кв.м.аренды основной площади -920 руб в месяц, стоимость вспомогательной – 450руб. В год недополучались за 10.2 кв. м. основной площади доходы в сумме 112.608 руб.; цены на вспомогательную площадь необходимо пересмотреть при заключении договора аренды на следующий год.

По другим договорам с арендаторами помещений нарушений не установлено. Стоимость 1кв.м. колеблется от 920 руб. до 1100 руб., что является вполне нормальной ценой в г. Люберцы.

Оплата коммунальных услуг производится по показаниям приборов учета горячей и холодной воды, электроэнергии, установленным в каждом офисе. Суммы расходов по коммунальным платежам включены в стоимость арендной платы и составляют 593.800 рублей или 7,3% от полученных доходов за аренду в2014г.

Всего получено доходов от аренды за 2014г.---8.169.706руб.

Все арендаторы платят за аренду ежемесячно. Исключение составляет ООО Парацельс. Задолженность этой фирмы на 1.01.2015г.—289.432руб.

Проверены подвальные помещения и чердаки. Неплановых построек для проживания не установлено. Есть в подвале 1 комната, в которой нет комфортных условий для проживания. В ней живут иностранные рабочие (дворник и уборщица ) из ООО Прометей, обслуживающие ПЖК Полет.

На крыше дома установлены 2 большие спутниковые антенны. Их принадлежность выяснить не удалось.

### СОБСТВЕННОСТЬ

В собственности ПЖК Полет находятся помещения первого этажа и квартира №183,(.Копии документов прилагаются)

Комиссия проверила информацию инициативной группы, возглавляемой Рахимовым Р.Ф., по квартирам № № 147,183 и191.

Квартира № 147 была оплачена Артамоновой Н.В. как паевой взнос в размере 800 тыс. руб. по договору 18.04.93г. что подтверждено приходным кассовым ордером № 16 от 26.01.94г. и отметкой в кассовой книге (долевой счет 96-2).В настоящее время собственником квартиры является Шипилова Н.Ю. (свидетельство о собственности № 50-50-22. 034 2003-73 от 1.06.2005г.) но проживает Артамонова Н.В. с согласия собственника т.к. они являются родственниками.

Служебная квартира № 191 была передана безвозмездно коменданту дома Мишакину Ю.А. в 2003 году на законных основаниях. (контракт №1от 15.09.1993г.,решение Правления ПЖК Полет от 8.07.2003г.,акт приемки выполненных работ )Копии документов прилагаются.

Квартира № 183. Правообладателем данной квартиры является ПЖК Полет, что подтверждено выпиской из ЕГРП №50 022 002 2015-2473 от 25.02.2015года, сделанной по запросу ревизионной комиссии.( копия прилагается ) Свидетельство о собственности утеряно, в настоящее время поручено Правлению восстановить его.

При проверке использования данной квартиры удалось выяснить ,что с ведома председателя Правления Кузнецова Ю.А. в ней проживали: с1.01.2007г.по 31.08.2008г. Голубев В.В., с сентября 2008 года до конца 2014г. –Шилова Н.И. (на них были оформлены лицевые счета в Мосэнерго ,)

Кто и когда ранее проживал в кв.183 ревизионной комиссии установить не представилось возможным.

Доходов от использования квартиры № 183 в бухгалтерской отчетности нет. Расходы по содержанию данной квартиры относились за счет кооператива.

За период с 1.01.2007 по 31 декабря 2014 года эта сумма составила 259.175,13руб., оплачено 55.862,87руб., остаток - 203.312,07руб., задолженность перед Мосэнерго -665руб.

Председатель Правления Кузнецов Ю.И. обязался погасить эти расходы за свой счет.

Неполученные доходы от использования кв. № 183 за указанный период ревизионная комиссия считает упущенной выгодой.

## РАСХОДОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Проведена инвентаризация договоров, заключенных ЖК Полет с организациями, выполняющими работы и услуги для кооператива.

Расчеты проводились своевременно и в соответствии с условиями договоров.

Есть замечания по договору с ООО Прометей, который выполнял работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ПЖК Полет. В договоре за 2013 г. предусматривалась сумма 235тыс. руб. в месяц, с 1 января 2014 года - 255тыс.руб. а с 1 июля 2014 .- 145тыс.руб. в месяц.

Изменение стоимости работ вызвано отказом ПЖК Полет от услуг Прометея по текущему ремонту, т.к. в договоре нет обоснований указанных сумм. Оплаты проводились ежемесячно, но акты о фактически произведенных работах по текущему ремонту не оформлялись.

При выполнении работ по текущему ремонту закупались различные расходные материалы за счет кооператива. При составлении авансовых отчетов не указывалось на какие цели конкретно эти материалы были использованы.

Выявлено нарушение при получении членами Правления Быковой, Завренко и Потятынником вознаграждений, предусмотренных решением Правления № 8 -2014. Замечания ревизионной комиссии по этому вопросу устранены.

В 2014 году были заключены два соглашения на оказание юридических услуг №3 066 от 28.08.14г. на 80.000руб. и №3 072 от 24.10.14г. на сумму – 50.000 руб.

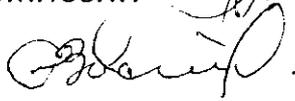
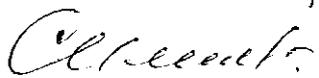
Первое по вопросу законности проведения общих собраний, как встречный иск , второе -по иску к Рахимову Р.Ф. Ревизионная комиссия считает нецелесообразным дальнейшее использование средств кооператива на судебные разбирательства по данным искам.

По требованию общего собрания был заключен договор с ООО . Полдень – аудит № 01 НК от 16.04.14г. на проведение выборочной проверки финансово-хозяйственной деятельности в ПЖК Полет на сумму 93600руб. . Перечень вопросов для проверки был согласован 23. 04.14г. с Председателем правления, Отчет был представлен 30.04.14г. При ознакомлении с отчетом , ревизионная комиссия отметила , что результатами аудита не выявлены какие-либо нарушения.

Полностью проверены приходно-расходные документы по кассе. 16.02.2015г. при снятии остатков в кассе, была предъявлена наличность в сумме 1824руб. 57 коп., что соответствовало остатку кассовой книги на эту дату. Сверены остатки денежных средств на текущем счете с банковской выпиской. Выборочно проверено наличие банковских документов и законность расходования денежных средств кооператива.

Председатель ревизионной комиссии  А.В.Бобиков

Члены комиссии

 В.В.Евстигнеев  
 С.М.Симакова

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

### - ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ :

- Утвердить фонд оплаты труда на 2015год (чтобы темп роста зарплаты не опережал темп роста доходов кооператива )\*\*\*

- Установить размеры оплаты труда Председателю Правления и членам Правления ,\*\*\*

-Утвердить размер взносов на содержание жилья для членов кооператива, \*\*\*

- для жильцов не являющимися членами кооператива \*\*\*

-Избрать ревизионную комиссию из людей ,реально способных осуществлять проверку финансово-хозяйственной деятельности ПЖК Полет,

- Решить вопрос о прекращении или продолжении судебных разбирательств по взаимным искам с представителями инициативной группы за счет средств кооператива.

- Принять решение о возмещении упущенной выгоды по использованию квартиры № 183, и по договору аренды с парикмахерской ( 112.608 руб.), по неправомерно выплаченному вознаграждению Председателю Правления ( 336т.руб.),по расходам за квартплату кв.183 (203.312р.07к.),по долгу Мосэнерго.(655руб.)

- Утвердить :

1.Положение об оплате труда сотрудников ПЖК ПОЛЕТ и выборных должностей на 2015 год ,исключив статью –надбавки за выслугу лет и непрерывный стаж,

и перечень имущества, находящегося в соб-ти кооператива  
2.Перечень общего имущества кооператива, дополнив его квартирой №183.

- Принять решение о дальнейшем использовании однокомнатной квартиры № 183.

- Определить размер вступительного взноса. \*\*\*

- Принять решение о пользовании общим имуществом, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (ст.44, п3 ЖК РФ)

- Внести изменения в Устав (п.8.4 изложить в соответствии со ст.45 п. 2 Жилищного кодекса РФ,)

-сократить количество членов Правления до 3.

- сократить срок работы Правления до 2 лет,

#### ПРАВЛЕНИЮ:

- Разработать новое единое штатное расписание на 2015 год., объединив должности постоянного штата и выборные, установить твердые оклады для сотрудников кооператива и вознаграждения членам Правления в соответствии с Уставом ПЖК Полет ( раздел 8 п. 8.3.18 и п.8.27 )

-Обновить должностные и производственные инструкции сотрудников кооператива и определить четкие обязанности членов Правления,

- Выбрать из своего состава Председателя с возможностью работать в кооперативе на постоянной основе, а не по совместительству,

--Ежемесячно информировать жильцов дома о принятых Правлением решениях и об их исполнении, о работах по текущему и капитальному ремонту, о плановых мероприятиях в кооперативе, размещая информацию на сайте ПЖК Полет и на стендах в подъездах дома.

-Принять меры по снижению расходов и повышению доходов кооператива, в том числе:( рассмотреть возможные варианты отказа от услуг Прометея и включения в штатное расписание кооператива должностей дворников и уборщиц; перезаключить договор аренды с парикмахерской, увеличив плату за аренду; принять меры по снижению расходов по воде, теплу и электричеству на общедомовые нужды )

-При составлении сметы доходов и расходов на 2015 год, и последующие годы руководствоваться, в первую очередь, интересами всех членов кооператива,

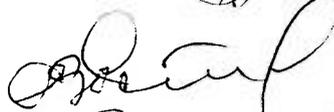
-Найти хозяев установленных спутниковых антенн на крыше нашего дома и решить вопрос о возможной оплате за их размещение, т.к. крыша входит в состав общего имущества ПЖК.

Председатель ревизионной комиссии



А.В.Бобиков

Члены комиссии



В.В.Евстигнеев



С.М.Симакова