

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2018 год

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в феврале 2019 года)

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2018 г. На 30.01.2019 сдана вся отчетность по налоговым платежам и взносам: ИФНС – декларация по УСН, книга доходов и расходов, среднесписочный состав, ПФР – декларация об уплате страховых пенсионных взносов, ФСС - отчет об уплате взносов. Задолженностей и переплат нет. Проведена сверка платежей по договорам обслуживания жилого дома. По 2018 г. взаимная задолженность по всем договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями у ЖСК нулевая. Налоговая отчетность, счета ресурсоснабжающих организаций ЖСК получает по электронным каналам с юридически заверенной электронной подписью.

В 2017 году у нашего ЖСК работал электронный обмен юридически значимыми документами с ИФНС, Мосводоканалом, ВТБ, провайдером интернета hoster.ru, ООО «Бухгалтер», МОЭК и МГТС. В 2018 году добавился Городской центр жилищных субсидий и сдача показаний ОДПУ МОЭК. Баланс и все отчеты за 2018 год сданы в ИМНС 23 по полной форме в бухгалтерской программе 1С версия 8.3. В соответствии с действующим законодательством, все отчетные материалы размещаются в сети Интернет и доступны для граждан из любой точки мира. Подключаются все новые сервисы ГИС ЖКХ (Государственная формационная система жилищно-коммунального хозяйства).

Всего за 2018 год на счет ЖСК поступило (Кредит) 30 699 255 (29 542 946 в 2017) рублей. Переведено банковскими переводами на счета подрядных организаций по долгосрочным договорам (Дебет) 30 716 614 (28 286 987 в 2017) рублей. Остаток на счете на 01.01.2019 составил: 2 229 057 (2 246 415 в 2017) рублей.

Всего за санитарное обслуживание и текущий ремонт дома в 2018 году ООО «Эко-Сервис» переведено 2 285 067,62 рублей. Стоимость санитарного обслуживания составляла 133 737,60 руб./месяц в течении всего года. Кроме того, по актам фактически выполненных работ переводились дополнительные средства.

За общедомовой расход электроэнергии всего за год выплачено 663 741 (621 665 в 2017) рублей. Из них 102 300 рублей заплатил арендатор магазина. Наибольший расход электроэнергии в ноябре 2018 – 69 354 рублей, наименьший расход в августе 2018 – 42 550 рублей.

На обслуживание 14 лифтов за год потрачено 812 066 рублей. Цена не менялась, но при замене в 6 подъезде достаточно долго работал только один лифт. Аварийное абонементное обслуживание обошлось в 155 045,88 рублей, обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики стоило 264 000 (240 000 в 2017) рублей.

Оплата обслуживания видеонаблюдения и радиотрансляции составила 420 000 рублей, так же как и 2017 году. Эксплуатация АСКУВ - 332 400,00 рублей, оплата расширительного бака - 7 715,19 рублей. На аварийные и разовые работы затрачено 559 390 (509 324 в 2017) рублей. Основные средства в размере 300 000 рублей были выплачены за подготовку инженерного оборудования дома к осенне-зимней эксплуатации. Трижды пришлось докупать этажные датчики дыма и проводить ремонт всей системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Сюда же входит обязательная поверка общедомовых счетчиков ГВ и тепла 58 тыс. руб., обязательный замер сопротивления заземления – 45 тыс. руб.

В 2017 году ЖСК не вел судебные дела, не расходовал средства на обучение персонала, запланированные средства переведены в резервный ремонтный фонд.

Оплата коммунальных ресурсов производилась только по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета. Сколько воды потрачено собственниками, столько денег собственникам начислено по тарифам, установленным правительством Москвы. К сожалению, суммарные показания квартирных приборов учета ежемесячно превосходят показания общедомовых приборов учета. Потребление воды арендаторами и техническими службами учитываются в общем балансе, дополнительные средства на нераспределенную квартирными счетчиками воду брались из общего фонда. Сейчас у нас ведется почасовой контроль расходования воды в каждой квартире, учитывается

вода для мытья общих помещений, расход воды в арендованных помещениях. Речь идет о десятых долях кубического метра на квартиру в сутки, допустимая техническая погрешность квартирных счетчиков. В прошедшем году плата за дополнительную воду не взималась. Это так называемые «общедомовые расходы». Такая статья расходов на содержание многоквартирных домов была предусмотрена правительством РФ, но потом отменена. Скорее всего, ее установят законодательно. В нашем доме дополнительный расход воды оплачивается из экономии по отоплению.

Оплата ХВС. Начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 2 829 346 рублей, поступило от жителей 2 756 585 рублей, поступило от ГЦЖС льгот на сумму 295 126 рублей. В то же время по показаниям общедомового счетчика ХВС переведено Мосводоканалу 3 359 920 рублей. Остались бесхозными и не распределенными -227 449 (245 021 в 2017) рублей. Они оплачены по другим статьям сметы.

Оплата ГВС. Начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 4 165 971 рублей, поступило от жителей 4 011 365 руб. переведено МОЭК 5 050 289 рублей. Остались бесхозными и не распределенными –454 690 (264 195 в 2017) рублей. Они оплачены по другим статьям сметы.

Оплата отопления. Всего жителям дома по площади жилых помещений и текущим тарифам за год начислено 7 219 077 рублей. Оплачено жителями 7 106 911 рублей, от ГЦЖС поступило 1 516 742 рубля. Оплачено МОЭК 7 560 012 руб. Всего на отопление потрачено 3384 (2922 в 2017) гигакалории за год. Положительное сальдо составило 1 064 670 (962 354 в 2017) рублей. Это и есть залог финансового благополучия ЖСК. Отсюда покрываются убытки по воде и финансируются ремонтные работы.

Для выполнения ремонтных работ в местах общего пользования дома ЖСК правление использует оптимальную схему оплаты. Материалы закупались на оптовых базах самим ЖСК, что исключало двойное налогообложение. Договоры заключались только на производство работ и приобретение инструментов и мелких партий материалов, также, как и в предыдущие годы. Все платежи по работам и материалам выполнялись исключительно безналичными банковскими переводами. Договоры и счета на закупку материалов проверены, с банком совпадают. Всего по безналичному расчету переведено по актам и накладным в 2018 году – 1 795 132 в 2017 году 1 816 547 рублей, в то время как в 2015 году ремонт был выполнен на 2 891 549,86 руб.

Сбор в резервный ремонтный фонд составил 1 068 187 (944 015 в 2017) руб. В то же время летом и вплоть до ноября 2018 года по 8 договорам и прямым счетам на стройматериалы на ремонты холлов, vestibule и крылец дома затрачено 1 795 132 (1 816 546 в 2017) рублей, не достающие средства переведены из экономии по содержанию и ремонту дома, доходы от аренды и эксплуатации подвалов и чердаков (385 тыс. руб.).

Задолженность жителей по оплате уменьшавшаяся в 2017 вновь начала расти. По месяцам в 2018 году она колебалась от 2 052 700 до 2 700 690 рублей

Список собственников с долгом свыше 70 тыс.руб.

Квартира

ФИО

Последняя оплата

Долг

108

Гильманова Э.М.

23.01.2019

92 430 р.

2

121

Ниелов И.А.

30.01.2019

147 490 р.

3

131

Вотинова Е.А.

03.05..2017

168 612 р.

4

149

Дроздова О.В.

18.09.2018

133 731 р.

5

303

Артюх Л.В.

05.04.2018

410 307 р.

6

314

Черемухина С.Н.

28.01.2019

76 270 р.

7

334

Коновалов С.В.

28.01.2019

130 442 р.

8

343

Рябцев А.А.

28.01.2019

35 700 р.

9

430

Егорова И.Е.

24.02.2016

227 683 р.

ИТОГО:

1 552 409 р.

Если в 2017 году совести должников хватило для уменьшения общей задолженности на полмиллиона рублей к концу года, то в 2018 совести набралось только на 7 тысяч рублей. Зачем платить за пользование своим унитазом, соседи пенсионеры заплатят. Суммарная задолженность жителей равна месячному поступлению средств на счет ЖСК. Такие «собственники» не платят за квартиру не один год ни копейки, но оплачивают телефон и интернет. Правление будет вынуждено начислять пени, подавать судебные иски по взысканию задолженности. Будет привлечена в 2019 году специализированная юридическая компания.

Можно с сочувствием слушать печальные истории жизни, но почему платить за качественное и комфортное проживание в кооперативном доме должны платить соседи-пенсионеры? Квартира в нашем доме «со свистом и за дорого» уйдет на рынке. Правление будет запускать в 2019 году процедуру судебного взыскания долгов. 20 собственников чей дол превысил 50 тысяч рублей тоже могут ожидать повесток в суд. Необходимо безжалостно начислять пени.

ЖСК находится на упрощенной системе налоговой отчетности (доходы 6%). Ведется

раздельный учет платежей населения и доходов от хозяйственной деятельности. Правление получает арендные платежи, платежи от провайдеров интернета и комиссионные платежи за сбор средств за радиотрансляцию. В 2018 году было получено доходов 383 993 (377 248 в 2017) рублей и выплачено налогов 23 709 рублей. Все необходимые документы в установленные сроки сдавались в ИФНС №23.

На специальный счет капитального ремонта за отчетный период поступило (Кредит) 5 339 762 рублей. Сюда входят переводы средств с основного счета ЖСК и прямые переводы льгот городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС), проценты, получаемые за хранение средств на депозите. За этот же период переведено по договору с одной организацией ООО «Альянс-лифт» (Дебет) 5 143 721 рублей. Оплата осуществлялась после подписания договора по этапам с 30% авансом. Исходящий остаток на 30.01.2019: 2 043 104 рублей. Никаких других денежных переводов со специального счета капитального ремонта дома в отчетный период не производилось. Таким образом оплачено полностью разработка проектной документации, закупка оборудования, демонтаж и монтаж в 6 подъезде нашего дома 2 лифтов серии «Протон» Карачаровского механического завода. Накоплены средства на замену двух лифтов в 2019 году (с учетом сборов в 2019 г.).

Ревизионная комиссия не обнаружила нарушений правлением при использовании средств ЖСК «Марьино-9», не выявлено нарушений при ведении бухгалтерской и налоговой отчетности.