ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2019 год

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в марте 2020 года)

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2019 г. На 31.01.2019 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 2019 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.

Всего за 2019 год на счет ЖСК поступило (Кредит) 33 042 469,65 (30 699 255 в 2018 году) рублей. Переведено банковскими переводами на счета подрядных организаций по долгосрочным договорам (Дебет) 32 559 546 (30 716 614 в 2018) рублей. Превышение доходов над расходами составило за календарный год 300 352 рубля. Остаток на счете на 01.01.2019 составил: 2 229 057 (2 246 415 в 2018) рублей. Это средства, накопленные правлением в теплое время года для покрытия больших расходов на отопление в зимнее время.

Всего за санитарное обслуживание и текущий ремонт дома в 2019 году ООО «Эко-Сервис» переведено 2 878 920 (2 285 068 в 2018 году) рублей. Стоимость санитарного обслуживания составляла 133 737,60 руб./месяц в течении всего года. Кроме того, по актам фактически выполненных работ переводились дополнительные средства. Это подготовка дома к зиме, устранение неисправностей, текущие работы по дополнительным соглашениям. Рост расходов обусловлен повышением НДС и повышением минимальной оплаты труда в стране.

За общедомовой расход электроэнергии всего за год выплачено 591 507 руб. В прошлом 2018 году по этой статье было затрачено 663 741 рублей, но из них 102 300 рублей заплатил арендатор магазина. Наибольший расход электроэнергии в январе 2019 – 65

668 рублей, наименьший расход в июле 2019– 4 1 800 рублей. В настоящее время уже 9 месяцев освещение козырька у входа в подвал 6 подъезда оплачивает бывший арендатор магазина.

На обслуживание 14 лифтов за год потрачено 801 948 (812 066 в 2018) рублей. Цена не менялась, но при замене в ремонтируемом подъезде достаточно долго работал только один лифт. Новой подрядной организации «Альянс-лифт» мы выплачиваем 68 600 руб./мес., против 67 423 руб./мес., для «Мослифта». Аварийное абонементное обслуживание обошлось в 157 656 (155 046 в 2018) рублей, обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики стоило 264 000 (264 000 в 2018) рублей.

Оплата обслуживания видионаблюдения и радиотрансляции составила 420 000 рублей, так же, как и 2017 и 2018 годах. Эксплуатация АСКУВ - 392 400,00 рублей, оплата расширительного бака около 5 тыс. рублей. На аварийные и разовые работы затрачено 612 290 (559390 в 2018) рублей. Основные средства в размере 350 000 рублей были выплачены за подготовку инженерного оборудования дома к осенне-зимней эксплуатации. Вновь пришлось докупать этажные датчики дыма. 80 тыс. руб. было потрачено на модернизацию системы видеонаблюдения, на 78 тыс. руб. было закуплено редукторное масло и прочие расходные материалы для приведения старых лифтов в надлежащее состояние.

В 2018 году ЖСК не вел судебные дела, но вот в конце 2019 года было выплачено 45 тыс. рублей юридической фирме и судебная пошлина при подаче в суд исков к собственникам трех квартир. Эти деньги должны быть взысканы в будущем с должников, которые несомненно будут признаны судом таковыми. По двум административным делам, заведенным по инициативе депутата Стебенковой было выплачено 50 тысяч рублей штрафа. Оплачены услуги бюро технической инвентаризации (26 тыс. руб.) по предписанию жилищной инспекции.

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 по квартирным счетчикам 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 взымалась. Это так называемые «общедомовые расходы». Такая статья расходов на содержание многоквартирных домов была предусмотрена правительством РФ, но в нашем доме пока не вводилась. В нашем доме дополнительный расход воды ПОКА оплачивается из экономии по отоплению.

Оплата ХВС. В 2019 году наши жители потребили 43 868 куб. м. холодной воды. Начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 2 904 193 рублей, поступило от жителей 2 889 634 рублей, поступило от ГЦЖС льгот на сумму 313 404 рублей. В то же время по показаниям общедомового счетчика ХВС переведено Мосводоканалу 3 711 994 рублей. Остались бесхозными и не распределенными 494 396 (227 449 в 2018 и 245 021 в 2017) рублей. Прежде всего это потребленная, но не оплаченная нашими должниками вода, а также разница измерения квартирными счетчиками и общедомовым счетчиком. Они оплачены по другим статьям сметы.

Оплата ГВС. В 2019 году наши жители потребили 25 542 куб. м. горячей воды. Начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 4 032 645 рублей, поступило от жителей 4 065 756 руб. Льготы составили 417 659 руб. переведено МОЭК 4 930 095 рублей. Остались бесхозными и не распределенными
479 790
(454 690 в 2018 и 264 195 в 2017) рублей. Они оплачены ПОКА по другим статьям сметы.

Оплата отопления. Всего жителям дома по площади жилых помещений и текущим тарифам за год начислено 7 621 287 (7 219 077 в 2018) рублей. Оплачено жителями 7 631 061 (7 106 911 в 2018) рублей, от ГЦЖС поступило 1 557 976 (1 516 742 в 2018) рублей. Оплачено МОЭК 7 161 112 (7 560 012 в 2018) руб. Всего на отопление потрачено 3 052 (3 384 в 2018 и 2 922 в 2017) гигокалории за год. Положительное сальдо составило 507 793 (1 064 670 в 2018 и 962 354 в 2017) рублей. Отсюда покрываются убытки по воде и финансируются ремонтные работы. Очевидна тенденция сокращения экономии. В прошедшем году перерасход по ХВ и ГВ не покрыт экономией по отоплению.

Для выполнения ремонтных работ в местах общего пользования дома ЖСК правление использует оптимальную схему оплаты. Материалы в 2019 году практически не закупались, использованы запасы прошлых лет хранившихся в подвале. 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. Дого

воры и счета на закупку материалов проверены, с банком совпадают. Всего по безналичному расчету переведено по актам и накладным в 1 700 077 рублей в 2019 году, 1 795 132 в 2018 году, 1 816 547 в 2017 году.

Сбор в резервный ремонтный фонд составил за год 1 132 345 рублей (1 068 187 в 2018 и 944 015 в 2017) руб. При этом, благодаря действиям депутата Стебенковой , ЖСК лишился доходов от аренды , а это в лучшие времена составляло около 400 тыс. руб.

Задолженность жителей по оплате в 2019 в течение года сократилась с 2 754 143 рублей до 2 101 326. Это никак не коснулось должников с долгом в сотни тысяч рублей. От них в течение года не поступило ни рубля.

Правление подало иски на взыскание 908 тысяч рублей с трех собственников. Готовятся и будут поданы иски на всех должников в марте-апреле 2020 года. С юридической фирмой заключен договор.

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. Взыскание пени при несвоевременной оплате уже включено в бухгалтерскую программу по начислению оплаты за коммунальные услуги.

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 166 309 (383 993 в 2018 и 377 248 в 2017) рублей и выплачено налогов 16 552 рублей. Все необходимые документы в установленные сроки сдавались в ИФНС №23. Стараниями депутата Стебенковой доходы ЖСК уменьшились в два раза, налоговые отчисления также уменьшились.

На специальный счет капитального ремонта за отчетный период поступило (Кредит) 5 286 252 (5 339 762 в 2018) 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) 5 727 356 (5 143 721 в 2018) рублей. Оплата осуществлялась после подписания договора по этапам с 30% авансом. Исходящий остаток на 20.02.2020 составил 2 334 616 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 4 подъезде нашего дома 2 лифтов серии «Протон» Карачаровского механического завода. Накоплены средства на замену двух лифтов в 2020 году (с учетом сборов в 2020 г.). В начале марта 2020 планируется подписание договора на замену лифтов еще одного подъезда. Средства для выплаты аванса уже имеются.

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