

Ревизионная комиссия ЖСК работала в течение отчетного периода 2014 - 2018 годов в составе председателя Антропова, членов РК, Соколовского, Щербина, Когарко, Соколовой, Бахтиной.

Предметом настоящей ревизии явились:

1. Документы финансовой отчетности Кооператива за истекший период с анализом финансового состояния Кооператива на основе Формы 1 - баланса, Формы 2 - отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств, прочих вспомогательных материалов с целью своевременного выявления негативных тенденций финансовой устойчивости Кооператива, контроля за динамикой структуры и качества дебиторской и кредиторской задолженностей, включая просроченную. Рассматривался вопрос привлечения банковских кредитов.

2. Поступления и оттоки по банковским счетам ЖСК, включая основной расчетный счет, расчетный счет для расчетов по заработной плате, расчетный счет по строительным операциям, расчетные счета, открытые для аккумуляции средств для кап. ремонтов.

3. Кроме того, предметом внимания РК явилась аренда, как источник средств. Проанализирована договорная база Кооператива по сдаваемым в аренду помещениям по корпусу В (Вавилова, 48), как дающего наибольший вклад в арендный доход в целом.

Члены РК регулярно присутствовали на заседаниях Правления, что позволило повысить контроль за принимаемыми решениями Правления. По итогам проведенной работы по обозначенным направлениям можно сказать следующее:

ПО ДОХОДНОСТИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Динамика годовой выручки от основной деятельности без НДС, (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
97,423	56,34	111,7	102,2	173,6	143,8	158,9	134,9	157,3	158,7

Выручка практически не изменилась за истекшие 4 года, в 2015 году имел место «провал» показателя выручки почти на 20,0 %.

Структура выручки за последний отчетный год (2017 г.) представлена нижеследующей таблицей:

Источник полученной выручки	Млн. руб.	%%
ИТОГО ВЫРУЧКА ЗА 2017 г., с учетом НДС	170,16	100,00%
в том числе:		
Аренда	60,54	35,58%
Коммунальные платежи по уставной деят - ти	53,53	31,46%

Эксплуатационные по уставной деят - ти	36,69	21,56%
Продажа машиномест	3,57	2,10%
От дополнительных услуг (охрана, благоустройство, аренда зем. Участка под гаражами на Вавилова)	7,13	4,19%
Коммунальные и эксплуатационные от собств. Нежилых	8,70	5,11%
Справочно - в.т.ч. От уставной деятельности, т.е. от жителей	90,21	53,02%

Таким образом, выручка от аренды составляла 35,58 % в структуре выручки, выручка, полученная от уставной деятельности (от жильцов) - 31,46 %

По 2013 году (предыдущий отчетный период) выручка от аренды составляла 40,8 % в структуре выручки, выручка, полученная от уставной деятельности (от жильцов) - 48,5 %

Динамика прочих доходов (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0,25	45,91	140,1	44,1	53,9	17,4	10,348	19,617	21,466	15,437

На предыдущем отчетном периоде 2009 – 2013 гг., динамика прочих доходов была стабильна на уровне 45 - 55 млн. в год, с небольшой тенденцией к росту. Трехкратное уменьшение в 2013 году, было вызвано изменением учетной политики в 2013 г. - если до 2012 г. включительно, прочими доходами учитывались, в том числе, арендные платежи, то в 2013 г. это следующие статьи (17,4 млн. руб. совокупно:) Выпадающие доходы (компенсация Московским правительством льгот по квартплате за жильцов, имеющих такие льготы), Жилищные субсидии, Платежи по выигранным арбитражам, Спонсорская помощь, Прибыль прошлых лет, Вознаграждение по агентским договорам, Прочие внереализационные доходы.

В отчетном периоде имело место значительные колебания данного показателя – от 10,348 млн. руб. до более чем двукратного значения 21,466 млн. руб. в 2016 году. Значительное снижение в 2017 году, до 15,437 млн. руб. связано с тремя факторами, а именно, снижением объема жилищных субсидий, снижением объема доходов по претензиям, отсутствием в 2017 году спонсорской помощи.

Приведенная ниже таблица раскрывает структуру прочих доходов в 2016, 2017 г. (все данные – в тысячах рублей, процентах.).

Источник	3А 2016		3А 2017	
ИТОГО прочих доходов	21 466	100,00%	15 437	100,00%
в том числе:				
Выпадающие доходы (компенсация Московским правительством льгот по квартплате за жильцов, имеющих такие льготы)	10 041	46,78%	10 603	68,69%
Жилищные субсидии	3 789	17,65%	2 503	16,21%
Доходы по претензиям	4 308	20,07%	972	6,30%
Спонсорская помощь	2 800	13,04%		0,00%
Штрафы, пени, неустойки		0,00%		0,00%
Вознаграждение по агентским договорам	354	1,65%	392	2,54%
Прочие внереализационные доходы	76	0,35%	72	0,47%

Динамика прочих расходов (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1,14	12,8	8,3	6,9	30,3	1,2	5,234	15,612	1,955	4,013

Динамика прибыли до налогообложения (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
26,25	20,82	22,5	11,9	22,1	19,2	18,76	-0,56	24,208	12,124

Динамика чистой прибыли (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
12,62	11,4	15,5	3,6	17,7	12,4	14,313	0,934	15,732	8,919

Динамика балансовой чистой прибыли по периоду 2014 – 2017 гг. не стабильна, прибыль колеблется на уровне 0,934 - 14,313 млн. в год, млн. наибольший показатель 17,7 млн. руб. достигнут по итогам 2014 г.

Можно сказать, что деятельность кооператива оставалась прибыльной на всем протяжении отчетного периода.

ПО СТРУКТУРЕ БАЛАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

МЛН. РУБ.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Валюта баланса	4 026,15	4 430,60	4 546,40	4 571,70	4 490,80	4 497,00
Краткосрочная дебиторская задолженность	145,32	51,2	79,2	86,7	54,75	69,18
Краткосрочная кредиторская задолженность	61,5	296,45	314,8	338,1	213,14	206,94
Соотношение	236,29%	17,27%	25,16%	25,64%	25,69%	33,43%

МЛН. РУБ.	2014	2015	2016	2017
Валюта баланса	4 496,05	4 478,69	4 518,97	5 321,58
Основные средства всего	4 399,36	4 397,39	4 395,83	5 172,47
в.т.ч. основные средства в форме незавершенного строительства (новый дом)	4 379,32	4 378,00	4 376,67	4 376,69
Доля незавершенного строительства в основных средствах.	99,54%	99,56%	99,56%	84,62%
Доля незавершенного строительства в валюте баланса	97,40%	97,75%	96,85%	82,24%
Краткосрочная дебиторская задолженность	74,769	59,101	77,746	86,554
Краткосрочная кредиторская задолженность	190,853	190,344	202,28	196,509
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей	39,18%	31,05%	38,43%	44,05%

Структура баланса характерна для непроизводственной организации, актив на 97 - 98% в последние 10 (Десять) лет сформирован из показателя незавершенного строительства нового дома, по пассиву данный показатель уравнивается показателем целевого финансирования, представляющим собой целевые взносы покупателей жилья в новом доме.

Доли дебиторской и кредиторской задолженностей ничтожны. Работа прибыльна, рентабельна, однако эта положительная рентабельность во многом основана на поступлениях от аренды нежилых помещений.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей - стабильно около 30% - существенно меньше единицы, то есть, на каждую отчетную дату, мы должны в 3 раза больше по заключенным договорам, чем должны нам.

Такую структуру дебиторской и кредиторской задолженностей следует считать благоприятной, поскольку она свидетельствует об использовании кредиторской

задолженности как источника оборотного капитала, то есть, о возможности финансирования хозяйственной деятельности за счет поставщиков.

Банковские кредиты и небанковские займы на все отчетные даты отсутствуют.

В целом, финансовое положение ЖСК РК оценивает как удовлетворительное, без угрожающих тенденций.

Следует отметить, что такое положение, при котором на балансе ЖСК отражен, пусть и в форме незавершенного строительства, новый дом, и такое положение сохраняется более 10 лет, представляется не совсем нормальным, тем более, что процесс разнесения хозяйственной деятельности между старым и новыми домами идет полным ходом. На первый взгляд, такое положение не грозит финансовыми потерями ЖСК, однако нельзя исключать изменений в быстро меняющемся законодательстве, в том числе налоговом, что может привести к потерям в будущем.

Желательно в ближайшее время решить данную проблему.

Бухгалтерский учет расходов, связанных с предоставлением коммунальных услуг и техническим обслуживанием и эксплуатацией общедолевой жилой и нежилой собственности многоквартирных домов (МКД), а также арендных площадей, принадлежащих на праве собственности ЖСК, ведется в разрезе каждого МКД. Основой для отнесения затрат к МКД являются: заключенные договоры на предоставление работ, услуг, акты выполненных работ, КС-2 и КС-3 на ремонтные работы, в которых произведенные затраты также указаны по каждому МКД отдельно.

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО СЧЕТАМ

В настоящее время кооператив имеет 9 открытых расчетных счетов по различным направлениям деятельности:

Номер	Назначение счета	Банк
1	Арендные поступления	ПАО "МИНБАНК"
2	Зарплатный счет	ПАО "МИНБАНК"
3	Счет капитального ремонта Архитектора Власова, 8	ПАО "СБЕРБАНК"
4	Счет капитального ремонта Вавилова, 48	ПАО "МИНБАНК"
5	Счет капитального ремонта Гарибальди, 15	ПАО "МИНБАНК"
6	Счет капитального ремонта Дмитрия Ульянова, д. 4, кор.1	ПАО "МИНБАНК"
7	Счет капитального ремонта Дмитрия Ульянова, д. 4, кор.2	ПАО "МИНБАНК"
8	Счет капитального ремонта Панферова, 8	ПАО "МИНБАНК"
9	Основной расчётный счет	ПАО "МИНБАНК"

До 2014 года включительно, ревизионной комиссии предоставлялись выписки, полученные непосредственно из банка. Начиная с 2014 года, когда был издан Приказ по ЖСК за № 11 - с от 10 января 2014 г., относящий данные сведения к сведениям категории Б секретности, каковая категория предполагает работу с информацией только в офисе ЖСК.

Реально, ревизионной комиссии был предоставлен доступ к работе с отражением

банковских проводок по вышеуказанным счетам в бухгалтерской программе ЖСК.

Анализ выписок из банковской программы ЖСК за отчетный период не выявил каких – либо крупных подозрительных оттоков средств.

Считаем, что новому составу правления надо пересмотреть суть вышеупомянутого приказа, имея в виду положения Устава, в соответствии с которыми, РК должен быть обеспечен, беспрепятственный доступ к любым документам, связанным с хозяйственной деятельностью ЖСК и отменить его. Нетрудно догадаться, что появление этого приказа было связано с масштабными платежами, связанными с новым строительством и Правление, безусловно, было заинтересовано в том, чтобы доступ к этой информации был максимально затруднен.

Ревизионная комиссия и ее новый состав не должна и впредь иметь препятствий к банковским выпискам и другим документам, не имеющим личного характера.

АРЕНДНО - ПРАВОВАЯ РАБОТА

В связи с тем, что поступления от аренды всегда являлись и являются важным фактором экономической стабильности ЖСК, была проведена сквозная проверка договорной базы договоров аренды, относящихся к корпусу «В» - Вавилова, 48.

Все договоры аренды заключаются на срок до 11 месяцев, то есть не требуют регистрации. Все переходящие договоры на те помещения, которые арендуются арендатором годами, регистрируются в должном порядке.

Арендная плата по всем договорам формируется как сумма компонент – оплаты собственно за арендуемые площади и оплаты за пользование местами общего пользования. Такой способ формирования считаем более естественным и прозрачным проверки.

По многим договорам происходит коррекция на инфляцию. Анализ рыночной конъюнктуры показывает, что наши помещения арендуются на рыночных условиях.

Корпус	Количество действующих договоров	Площадь в корпусе, сдаваемая в аренду, кв.м.	В том числе простаивающая по различным причинам (ремонт, суд и т.п.)	Площадь в корпусе, сдаваемая в аренду, кв.м.	Сумма в месяц, тыс. руб.	Эффективная ставка аренды, с учетом НДС, тыс.руб/м. кв./год
ул. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА д.4, корп.1	5	1 489,9	356,00	1 133,90	1 559,55	16,50
ул. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА д.4, корп.2	2	766,5	561,5	205,00	213,54	12,50
ул.ВАВИЛОВА д. 48	23	2 744,2	300,2	2 444,00	2 701,87	13,27
ул. ПАНФЕРОВА Д.8	1	148,0	100	48,00	70,00	17,50
ул. Гарибальди д.15, корп.3	1	40,0	0	40,00	25,42	7,63
ИТОГО	32	5 189	1 318	3 870,90	4 570	14,17

Общая площадь, сдаваемая в аренду стабильна - около 5 200 кв. м., доля пустующих площадей - 25% по разным причинам. Средняя (эффективная) арендная ставка – 14,17 тыс.

руб./кв.м. год с НДС.

Следует отметить, что за 4 отчетных года эффективная арендная ставка выросла на 40,0%, что следует считать неплохим результатом.

ЖИЛИЩНАЯ КОМИССИЯ

Начисления сумм квартплаты производится согласно установленным тарифам по коммунальным ресурсам и по содержанию и ремонту мест общего пользования в многоквартирных домах. Льготы по квартплате жителям, имеющим на них право, начисляются своевременно.

Задолженность жителей по оплате за коммунальные и эксплуатационные услуги:

- на 01.01.2012 г. составила 7,7 млн. руб.
- на 01.01.2013 г. составила 7,197 млн. руб.
- на 01.01.2014 г. составила 7,727 млн. руб.

- на 31.12.2014 г. составила 15,527 млн. руб.
- на 31.12.2015 г. составила 29,553 млн. руб.
- на 31.12.2016 г. составила 31,620 млн. руб.
- на 31.12.2017 г. составила 36,281 млн. руб.

Выводы и пожелания новому составу РК:

1. Визирование членами РК всех вновь заключаемых договоров аренды.
2. Завершить сквозную проверку договорной арендной базы.
3. Завершить работу по переводу счетов ЖСК в более стабильный Банк.
4. Завершить работу по выводу с баланса ЖСК дома Власова, 8, отраженного там в форме незавершенного строительства.

Антропов Юрий Евгеньевич _____

Соколовский Александр Александрович _____

Щербин Василий Владимирович _____

Когарко Лия Николаевна _____

Бахтина Ирина Петровна _____

Соколова Надежда Николаевна _____