

Отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности

КИЗ «Западный»

Проверяемый период 2021 год

Коллектив индивидуальных застройщиков «Западный» (далее КИЗ «Западный») с 1995 года управляет многоквартирным домом (далее МКД) по адресу: г. Архангельск, ул. Стрелковая, д.26 к.1. По состоянию на 01.01.2021 года в МКД расположены 80 жилых помещений, собственниками которых, согласно реестру собственников, являются, в том числе на праве совместной или долевой собственности, 95 физических лиц и одно юридическое лицо – муниципальное образование «город Архангельск», доля собственности которого составляет 8,6%. Нежилые помещения в доме отсутствуют. Зарегистрировано по месту жительства 178 человек.

КИЗ «Западный» применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО) с объектом налогообложения «Доходы». Решением общего собрания собственников от 17 декабря 2014 года выбран способ формирования фонда капитального ремонта – специальный счет, его владелец КИЗ «Западный» и кредитная организация для открытия счета – ПАО «Сбербанк России». Счет открыт 03.02.2015 года.

КИЗ «Западный» осуществляет расчет платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт общедомового имущества (далее ОДИ). КИЗом заключены договоры с подрядными организациями, которые осуществляют работы по содержанию ОДИ и ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) на поставку ресурсов на общедомовые нужды (далее ОДН). Начисление платы за потребленные ресурсы на ОДН осуществляются по фактическим расходам, т.е. на основании показаний общедомовых приборов учета (в соответствии с решением общего собрания от 31.01.2018г.).

Собственники и наниматели жилых помещений находятся на прямых расчетах по коммунальным услугам со всеми РСО.

КИЗ «Западный» ежемесячно производит расчет сумм льгот отдельным категориям граждан, имеющим право на льготы по жилищно-коммунальным платежам и по взносам на капитальный ремонт и на основании договора об информационном обмене, ежемесячно предоставляет в органы социальной защиты населения данные о начисленных суммах льгот для последующей выплаты гражданам.

Действующий состав правления был избран сроком на 2 года на собрании членов КИЗа, состоявшемся 31.12.2021. На своём первом заседании 10.01.2022

правление избрало председателя правления – Коновалова Владимира Владиславовича.

1. ОТЧЕТ за 2021 год:

№ п/п		Денежные средства	
		На основном счете, руб	На специальном счете, руб
1	Остаток на начало года	339 613,84	137 277,89
2	Дебиторская задолженность на начало года	115 201,01	59 850,89
3	Поступило на р/с:	1 974 964,68	1 944 559,99
4	в т.ч. пени/ проценты, начисленные банком	9 560,07	7 372,66/1 353,88
5	Остаток на конец года	251 744,64	2081 838,03*
6	Дебиторская задолженность на конец года	130 546,82	82 099,13
7	Кредиторская задолженность на конец года	67 457,55	0,00

* на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (протокол №2 от 14.12.2020) временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, в размере 1 млн. руб. были размещены 17.12.2020 на срочном депозите на период 1 год в кредитной организации ПАО «Сбербанк» в соответствии с п. 1.1 ст.44 ЖК РФ.

Расходы за 2021 год составили: **2 062 833,88 руб.**, в т.ч. :

Статьи расходов	Сумма, руб.		Сальдо
	Смета	Факт	
Управленческие расходы, в т.ч.:	354348,00	349941,03	7375,70

Заработная плата персонала управления	229560,00	229260,00	300,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	113988,00	113839,41	148,59
Канцелярские, транспортные расходы	10800,00	6841,62	3958,38
Содержание общедомового имущества, в т.ч.:	1210763,00	1217700,54	-6937,54
Заработная плата обслуживающего персонала	230400,00	301116,00	-70716,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	114405,00	131041,92	-16636,92
Договор на уборку внутренних помещений жилого дома	79200,00	67300,00	15500,00
Плата за ведение клиентского счёта	24000,00	22500,00	1500,00
Комиссия за перечисление средств с клиентского счёта	7800,00	7460,71	339,29
Договор на техническую эксплуатацию лифтов	128784,00	128472,00	312,00
Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	25968,00	26013,48	-45,48
Договор на ежегодное техническое освидетельствование лифтов	6000,00	7000,00	-1000,00
Договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов) в соответствии с ч. 4 ст. 5 Федеральный закон от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте»	1284,00	0,00	1284,00
Договор на дератизацию	6288,00	6288,00	0,00
Договор на дезинсекцию	1056,00	3144,00	-2088,00

Договор на регистрационное обслуживание граждан	8097,00	8130,65	-33,65
Договор на проверку вентиляционных каналов	16000,00	0,00	16000,00
Плата за неисключительные права использования «СБИС++»	4800,00	5200,00	-400,00
Приобретение офисного оборудования, расходных материалов и хоз. инвентаря	18000,00	14286,88	3713,12
Договор на техническое обслуживание УУТП и АТП	60000,00	60000,00	0,00
Текущий ремонт	454680,00	410646,90	44033,10
Резерв непредвиденных расходов	24000,00	19100,00	14900,00
Расходы не предусмотренные сметой		495192,31	
<i>Уплата налога на доходы в связи с применением УСН</i>		286,80	
<i>Оплата обращения с ТКО</i>		218217,76	
<i>Убытки</i>		105000,00	
Оплата ресурсов на ОДН, в т.ч.:		171687,75	
<i>Электроэнергия</i>		139264,46	
<i>ГВС</i>		31047,17	
<i>ХВС</i>		1376,12	
Расходы на оплату капитального ремонта	0	0	0

Общий перерасход по ряду статей в сумме **2 530.57** руб. закрыт за счёт экономии по статье сметных расходов «Резерв непредвиденных расходов» в сумме **14 900,00** руб.. Сумма убытков в размере **105 000,00** руб., образовавшихся из-за возмещения материального ущерба жилому помещению в результате его заливания по причине аварии на общедомовых инженерных сетях и стоимости независимой экспертизы, выплачена за счёт средств, аккумулированных на основном расчётном счёте и предусмотренных на проведение работ по текущему

ремонту общедомового имущества, и остатка средств по статье «Резерв непредвиденных расходов».

За отчетный период произведены следующие работы:

- В январе 2021 г. выполнены работы по замене задвижки розлива горячего водоснабжения; замена запорных кранов на отводах от стояков ХВС и ГВС в квартире № 68.
- В феврале 2021 г. выполнены работы по замене Замена отводов от стояков ГВС и ХВС (3 пог.м), установка унитаза, установка раковины умывальника, установка смесителя в помещении председательской.
- В июне-июле 2021 г. выполнены работы по замене отопительных приборов в подъездах дома; замене стояка ГВС в квартирах №№ 65 и 69.
- В июле 2021 г. начато проведение работ по косметическому ремонту в подъездах дома. Косметический ремонт 1-го подъезда дома завершен в конце октября 2021 г.
- В октябре 2021 г. заменены почтовые ящики в 1-ом подъезде дома.
- В сентябре 2021 г. выполнены работы по замене труб ХВС и ГВС в подвале и квартирах №№ 1,5 и 9, замене труб канализации и труб рециркуляции ГВС в квартирах №№ 71 и 75.
- В октябре 2021 г. выполнены работы по замене труб ГВС и ХВС в квартирах, отводов и запорных клапанов в квартирах №№ 4, 8, 12, 16 и в подвале.
- В декабре 2021 г. выполнены работы по оценке соответствия лифтов.

Общим собранием собственников помещений в доме, проходившем с 26.11.2020 по 06.12.2020 было принято решение «разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, в размере 1 млн. руб. на срочном депозите на период 1 год в кредитной организации ПАО «Сбербанк» в соответствии с п. 1.1 ст.44 ЖК РФ». Во исполнение указанного решения временно свободные средства фонда капитального ремонта в размере 1 млн. руб. были размещены на срочном депозите на период 1 год. По окончании срока размещения 17.12.2021 средства 1 млн. руб. вместе с суммой начисленных процентов (30 526,76 руб.) были возвращены на специальный счёт.

По инициативе правления КИЗ "Западный" проведено 1 общее собрание собственников помещений в доме с 10.06.2021 по 24.06.2021 (принято решение «согласно п.1 ст 46 Жилищного кодекса РФ утвердить отчет КИЗа «ЗАПАДНЫЙ» о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г.»).

Правлением велась в досудебном порядке постоянная претензионная работа в отношении собственников-должников по платежам за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В 2021 году в отношении должников было подано 3 заявления о выдаче судебного приказа и одно исковое заявление. Один судебный приказ на сумму 36 404,58 руб. находится на исполнении у судебного пристава-

исполнителя, но пока не исполнен в виду отсутствия у должника источников дохода. В отношении другого должника судом выдан исполнительный лист на взыскание 23 887,30 руб, который предъявлен к взысканию. В отношении третьего должника направлено мировому судье исковое заявление о взыскании долга на сумму 38 565,05 руб.

В апреле 2021 КИЗ "Западный" выступал в качестве должника по заявлению о выдаче судебного приказа взыскателю ООО «РВК-Архангельск» на сумму 13 084,57 руб.. Вынесенный арбитражным судом Архангельской области судебный приказ был отменён по заявлению КИЗ "Западный".

КИЗ "Западный" имеет свой сайт: <https://kizwest.jimdofree.com>, где размещается оперативная информация о деятельности правления, в т.ч. и финансовые результаты, объявления, контакты для связи, ссылки на нормативные документы.

Одновременно КИЗ "Западный" размещает необходимую информацию о своей деятельности в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), ежемесячно предоставляет в ГЖИ отчётность о средствах, находящихся на специальном счете, и их движении.

За отчётный период в ГЖИ жалоб в отношении КИЗ "Западный" не поступало.

2. Утвержденные тарифы и штатное расписание на 2021 год:

Тариф на жилищную услугу «Содержание жилого помещения» в части управленческих расходов, содержания и текущего ремонта общего имущества на 2021 год – 29,00 руб/м².

Тариф взносов на капитальный ремонт на 2021 год – 16,69 руб/м² при размере минимального взноса 9,25 руб/м².

Штатное расписание на 2021 год: 8 единиц (председатель с вознаграждением в месяц 11 130 руб., бухгалтер - 5 500 руб., оператор ГИС ЖКХ - 2 500 руб., слесарь-сантехник – 5 500 руб., электрик – 1 000 руб., дворник – 7 000 руб., рабочий по вывозу контейнеров ТБО и уборке мусорных камер – 4 600 руб., специалист, ответственный за организацию эксплуатации и организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов – 1 000 руб.,).

КИЗ Западный имеет свой сайт: <https://kizwest.jimdo.com>, где размещается оперативная информация о деятельности правления, в том числе финансовые результаты, объявления, контакты на связи, ссылки на нормативные документы.

Выводы:

- Все расчеты производились в безналичной форме. Кассы нет.
- Просроченная задолженность перед бюджетом, внебюджетными фондами, поставщиками услуг отсутствует.
- Заработная плата, отпускные выплачивались работникам в полном объеме и без задержек.
- Бухгалтерский учет финансовых средств ведется удовлетворительно.
- Несмотря на активно проводимую досудебную и исковую работу в отношении собственников-должников по оплате за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт, имеется значительная дебиторская задолженность, которая не позволяет Правлению КИЗ «Западный» планировать и выполнять работы по текущему и капитальному ремонтам общего имущества в многоквартирном доме в необходимом объеме.

02 августа 2022 г.

Ревизор Орлова Ксения Викторовна

