ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2020 год и за период 2018-2020

(Выдан каждому собственнику в письменном виде в марте 2021 года)

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2020 г. На 31.01.2020 сдана вся отчетность по налоговым платежам и взносам: ИФНС – декларация по УСН, 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 2020 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 2020 год на счет ЖСК поступило (Кредит) 31 983 422 (33 042 469 в 2019 и 30 699 255 в 2018 году) рублей. В связи с эпидемией КОВИД-19, по решению государственных органов, в течение 3-х месяцев было прекращено начисление платы за капитальный ремонт дома. Переведено банковскими переводами на счета подрядных организаций по долгосрочным договорам (Дебет) 29 047 565
(32 559 546
в 2019 и 30 716 614
в 2018) рублей. Остаток на счете на 01.01.2020 составил 5 394 549 (2 229 057
в 2019 и 2 246 415 в 2018) рублей. Это средства, накопленные правлением в теплое время года для покрытия больших расходов на отопление в зимнее время, для оплаты летних ремонтов в доме. Опять же в связи с пандемией ремонтные работы летом 2020 года не производились, строительные материалы не закупались.

Всего за санитарное обслуживание и текущий ремонт дома в 2020 году ООО «Эко-Сервис» переведено 3 067 283 (2 878 920 в 2019 и 2 285 068 в 2018 году) рублей. Стоимость санитарного обслуживания составляла 159 698,10 (133 737,60 в 2019) 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, другими факторами от нас независящими.

За общедомовой расход электроэнергии всего за год выплачено 531 102 (591 507 в 2019) руб. В 2018 году по этой статье было затрачено 663 741 рублей, но из них 102 300 рублей заплатил арендатор магазина. На расход электроэнергии основное влияние оказывает длительность простоев одного из лифтов при их замене. Для снижения энергопотребления рекомендуется переход на светодиодное освещение.

На обслуживание 14 лифтов за год потрачено 823 200 (801 948 в 2019 и 812 066 в 2018) рублей. Новой подрядной организации «Альянс-лифт» мы выплачиваем 68 600 руб./мес., против 67 423 руб./мес., для «Мослифта».
Кроме того,
было выплачено 200 тыс. руб. за освидетельствование наших еще не замененных лифтов и продление их сроков эксплуатации.

Аварийное абонементное обслуживание обошлось в 173 317 (157 656 в 2019 и 155 046 в 2018) рублей, обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики стоило 276 000 (264 000 в 2019 и 264 000 в 2018) рублей.

Оплата обслуживания видионаблюдения и радиотрансляции составила 420 000 рублей, так же, как и 2019 и 2018 годах. Эксплуатация АСКУВ – 420 000 рублей, оплата расширительного бака около 5 тыс. рублей.

На аварийные и разовые работы затрачено 599 032 (612 290 в 2019 и 559 390 в 2018) рублей. Основные средства в размере 350 000 рублей выплачивались 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 2020 году ЖСК закончились судебные дела, начатые в конце 2019 года. Было потрачено 45 тыс. рублей на услуги юридической фирмы и судебная пошлина при подаче в суд исков к собственникам трех квартир. Эти деньги должны быть взысканы в будущем с должников. Суды выиграны, дела переданы судебным исполнителям. По двум административным делам, заведенным по инициативе депутата Стебенковой было выплачено 50 тысяч рублей штрафа в 2019 году. Тогда же были оплачены услуги бюро технической инвентаризации (26 тыс. руб.) по предписанию жилищной инспекции. В 2020 году штрафов и иных юридических затрат не производилось.

Оплата коммунальных ресурсов в 2018-2020 годах 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 оказываются меньше показаний 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 взималась. 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. Это возможно юридически: ЖСК является собственником и ЖСК является плательщиком, это выгодно жителям.

Оплата ХВС. В 2020 году начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 2 964 787 (2 904 193 в 2019) рублей, поступило от жителей 2 838 254 (2 889 634 в 2019) рублей, поступило от ГЦЖС льгот на сумму 319 512 (313 404 в 2019) рублей. В то же время по показаниям общедомового счетчика ХВС переведено Мосводоканалу 3 641 652 (3 711 994 в 2019) рублей. Остались бесхозными и не распределенными 483 886 (494 396 в 2019 и 227 449 в 2018) 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 2020 году начислено по данным АСКУВ и «бумажкам» жителей 4 039 820 (4 032 645 в 2019 году) рублей, поступило от жителей 3 985 201 (4 065 756 в 2019 году) руб. Льготы составили 485 310 (417 659 в 2019 году) руб. переведено МОЭК 5 165 455 (4 930 095 в 2019 году) рублей. Остались бесхозными и не распределенными 694 944 (479 790 в 2019 и 454 690 в 2018) рублей. Они оплачены ПОКА по другим статьям сметы.

Оплата отопления. Всего жителям дома по площади жилых помещений и текущим тарифам за год начислено 7 938 816 (7 621 287 в 2019 году и 7 219 077 в 2018) рублей. Оплачено жителями 7 855 547 (7 631 061 в 2019 и 7 106 911 в 2018) рублей, от ГЦЖС поступило 1 560 715 (1 557 976 в 2019 и 1 516 742 в 2018) рублей. Оплачено МОЭК 6 761 889 (7 161 112 в 2019 и 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 2 654 373 (2 027 924 в 2019 году) рублей.

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. В 2020 году ремонтные работы не производились, материалы не закупались. Договоры и счета на закупку материалов проверены, с банком совпадают. Всего по безналичному расчету переведено по актам и накладным 1 700 077 рублей в 2019 году, 1 795 132 в 2018 году, 1 816 547 в 2017 году.

Фактический сбор в резервный ремонтный фонд составил за год 1 115 734 (1 132 345 в 2019 и 1 068 187 в 2018) рублей. При этом ЖСК лишился доходов от аренды, а это в лучшие времена составляло около 400 тыс. руб. ежегодно.

Задолженность жителей по оплате в 2019 в течение года сократилась с 2 606 458 рублей до 2 165 140 рублей. Это никак не коснулось должников с долгом в сотни тысяч рублей. От них в течение года не поступило ни рубля.

Ревизионная комиссия рекомендует правлению подать иски на всех должников в марте-апреле 2021года. С юридической фирмой имеется 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 132 896 (166 309 в 2019 и 383 993 в 2018) рублей и выплачено налогов 10 124 рублей. Все необходимые документы в установленные сроки сдавались в ИФНС №23.

На специальный счет капитального ремонта за 2020 год поступило (Кредит) 4 437 171 (5 286 252 в 2019 и 5 339 762 в 2018) рублей. Такой провал в 2020 году обусловлен прекращением начислений на капитальный ремонт по решению правительства РФ на 3 месяца. В поступления на спецсчет 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) 5 687 356 (5 727 356 в 2019 и 5 143 721 в 2018) рублей. Оплата осуществлялась после подписания договора по этапам с 30% авансом. Исходящий остаток на 01.01.2021 составил всего 293 760 рублей. Никаких других денежных переводов со специального счета капитального ремонта дома в отчетный период не производилось. Таким образом, в 2020 году оплачено полностью разработка проектной документации, закупка оборудования, демонтаж и монтаж в 7-ом подъезде нашего дома 2 лифтов серии «Протон» Карачаровского механического завода. Накопленных средств на замену двух лифтов в 2021 году пока недостаточно для оплаты аванса для замены пары лифтов в следующем подъезде. Весной 2021 года планируется подписание договора на замену лифтов еще одного подъезда. Средства для выплаты аванса пока нет. Программа замены лифтов будет продолжаться.

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