

Ревизионной комиссии ЖСК «Кассиопея»

Санкт-Петербург

22.05.2019 г.

Ревизия ЖСК «Кассиопея» за 2018 год.

Проводилась проверка:

- А) Активы и обязательства на дату окончания отчетного периода;
- Б) хозяйственные операции в течение отчетного периода;
- В) Активы и обязательства учтены по соответствующей балансовой;
- Г) Суммы хозяйственных операций учтены надлежащим образом, а доходы и расходы отнесены к соответствующим периодам.

Полное наименование:	Жилищно-строительный кооператив "Кассиопея"
Государственная регистрация:	Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 006992879 выдано 05.05.2008. Выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу. ОГРН 1089847184130.
Телефон:	(812) 6828777
Е-mail	domkas@yandex.ru
ИНН, КПП:	7816441524, КПП 781601001
Юридический адрес:	192284, Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д.3 корп.1, помещение 29Н
Учредители на дату проверки:	Физические лица: Горюнов И.Л.; Дубинина Т.В.; Егорова М.Е.; Карабан А.К.; Павленко М.В.; Пугачев В.Н.; Саватеев П.Н.; Титов А.Б.; Шевченко Б.Б.; Школьник И.Ф.; Яковлев С.Б.
Наличие обособленных подразделений:	Отсутствуют
Председатель правления кооператива на дату проверки:	Бортник Андрей Николаевич
Главный бухгалтер на дату проверки:	Демина Марина Михайловна (812) 62-11-555
Кассир на дату проверки:	Демина Марина Михайловна
Вид деятельности	Организация и обеспечение строительства жилого дома, управление недвижимым имуществом кооператива
Фактические виды деятельности в проверяемом периоде:	Управление эксплуатацией жилого фонда.
Налоговые режимы	Общая система налогообложения

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года в кооперативе нес председатель правления кооператива Бортник А.Н., в соответствии с Уставом Кооператива, назначенный на должность председателя правления кооператива на 3 (три) года Протокол заседания Правления Жилищно-строительного кооператива «Кассиопея» №104 от 27.08.2015 г. Протокол заседания Правления Жилищно-строительного кооператива «Кассиопея» №129 от 21.08.2018 г.

Главный бухгалтер Демина Марина Михайловна.

Настоящая проверка проведена выборочным методом проверки всех представленных первичных документов: бажковских, кассовых, авансовых отчетов, книг покупок и продаж, счетов-фактур, накладных, актов выполненных работ, финансово-хозяйственных договоров, регистров бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляет главный бухгалтер. Бухгалтерский учет ведется согласно положениям по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Проверена система внутреннего контроля:

- надлежащая система бухгалтерского учета;
- проводится предварительный контроль – до совершения хозяйственной операции; текущий контроль – в процессе совершения хозяйственной операции;
- отдельные средства контроля.

Сметные показатели, устанавливаются путем утверждения Сметы на текущий год Общим собранием членов кооператива.

Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом №10 от 29.12.2017г., приложение к приказу №10 от 29.12.2017г. (изменения применительно УСН). Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом №11 от 29.12.2017г., приложение к приказу №11 от 29.12.2017г. (изменения применительно УСН).

С 01.01.2018 года ЖСК «Кассиопея» перешел на упрощенную систему налогообложения.

Количество персонала, занятого учетным процессом, - 1 человек.

Бухгалтерский учет в Кооперативе ведется с применением автоматизированной формы счетоводства. Для автоматизации бухгалтерского учета использована программа «1С: Бухгалтерия (версия 7.7)» учет заработной платы версия 8.3 с последующим переносом сведений в версию 7.7.

Взаимодействие между руководством подразделений, отвечающих за бухгалтерский учет, и подразделений, отвечающих за обработку (подготовку) данных осуществляется регулярно и регламентировано Уставом.

В Кооперативе существует система документооборота.

В целом порядок документооборота в Кооперативе соответствует объемам и особенностям финансово-хозяйственной деятельности.

Сверка внешней бухгалтерской отчетности с данными управленческого учета (сметы доходов и расходов) производится регулярно, отклонения оперативно выявляются и объясняются.

Кооперативом проводится периодический анализ состояния активов и расчетов; встречные взаимопроверки бухгалтерских записей; сверки расчетов; разрешительные надписи Председателя кооператива и (или) главного бухгалтера присутствуют на документах.

График подготовки отчетности установлен.

Жилищно-строительный Кооператив «Кассиопея» создан решением собрания учредителей и является добровольным объединением граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме специализированного потребительского кооператива - жилищно-строительного кооператива.

В соответствии с действующим законодательством Кооператив не имеет уставного капитала.

В 2018 г. изменений в состав учредителей не вносилось.

Последняя редакция устава Кооператива полным текстом утверждена решением общего собрания членов ЖСК «Кассиопея» 07.09.2014 г. и соответствует действующему законодательству.

В соответствии с Уставом органами управления Кооператива являются:

- Общее собрание членов Кооператива;
- Правление Кооператива;
- Председатель правления Кооператива.

Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива. Очередное Общее собрание членов кооператива созывается правлением не реже одного раза в год, не ранее начала четвертого, но не позднее окончания шестого месяца после даты окончания финансового года. Дата проведения очередного общего собрания членов Кооператива определяется Правлением кооператива. Общее собрание членов Кооператива по утверждению результатов деятельности Кооператива за 2018 г. на конец аудиторской проверки не проведено.

Коллегиальным исполнительным органом Кооператива по уставу является Правление Кооператива, которое избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов Кооператива сроком на 3 (Три) года в количестве 9 (Девять) человек. Правление Кооператива осуществляет текущее руководство деятельностью Кооператива в период между общими собраниями членов Кооператива. Правление Кооператива созывается Председателем правления не реже 1 раза в 1 месяц.

Единоличным исполнительным органом Кооператива в соответствии с уставом является Председатель правления Кооператива, который избирается правлением Кооператива из своего состава на срок 3 (Три) года. Действующий в проверяемом периоде Председатель правления кооператива Бортник А.Н. избран 06.12.2010 г., протоколом заседания Правления Жилищно-строительного кооператива «Кассиопея» № 68 от 15.05.2012, Протоколом заседания Правления Жилищно-строительного кооператива «Кассиопея» №104 от 27.08.2015 г., Протоколом заседания Правления Жилищно-строительного кооператива «Кассиопея» №129 от 21.08.2018 г. полномочия которого продлены на 3 года. Контракт с Председателем правления кооператива заключен «06» декабря 2010 г. Контрактом не предусмотрены ограничения полномочий на совершение сделок от имени Кооператива.

Жилищно-строительный Кооператив не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 5 человек.

Штатное расписание, утверждено правлением Кооператива 26.03.2013г. Протокол Правления № 77 изменение штатного расписания 14.10.14г. Протокол Правления №95. В 2018 г. изменений по штатному расписанию не было.

По данным технической экспертизы (справка ПИБ №16 от 26.03.2013 года) многоквартирный дом со встроенными помещениями имеет следующие технико-экономические показатели:

Общая площадь ЖСК «Кассиопея»	50841,30 кв.м
в том числе:	
встроенных нежилых помещений	1780,80 кв.м;
общая площадь жилых помещений	34977, 5 кв.м;
общая площадь мест общего пользования	14083 кв.м.
Учредительные документы соответствуют законодательству РФ.	

Искажения бухгалтерской отчетности не выявлено.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности и учета Кооператива составили:

Период	Первоначальная стоимость, тыс. руб. по балансу	Начисленный износ, тыс. руб. (за балансовый учет)	Остаточная стоимость, тыс. руб. по Балансу
1 ^{стр.}	2	3	4
на 01.01.2018 г.	1277	289	1277
на 01.01.2019 г.	1277	328	1277

В составе основных средств на конец отчетного периода числятся:

Название основного средства (группы, категории, др.)	Остаточная стоимость, тыс. руб.	% в общей сумме
1	2	3
Помещение АУП ЖСК	1146	90
Орг.техника	82	6
Мебель	49	4
Всего	1277	100

Согласно Учетной политике Кооператива износ основных средств отражался на забалансовом счете 010 «Износ основных средств» сумма износа составляет 196 850 руб.

В балансе величина основные средства показана по первоначальной стоимости. Кооператив не является собственником земельных участков.

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВ

Квартира № 386 в которой находится правление ЖСК стоимость отражена на счете 83.3 другие источники 1 146 176 руб. 04 коп.

МАТЕРИАЛЫ

Состав запасов по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Кооператива на конец проверяемого периода представлен:

Наименование (вид) запаса	Сумма на начало периода, тыс. руб.	Сумма на конец периода, тыс. руб.
Сырье и материалы	197	252

В 2018 году приобретено МПЗ на сумму 234 тыс. руб. произведено списания на 179 тыс. руб.

Рекомендация произвести списание использованных материальных запасов

Учет материально-производственных запасов ведется без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Структура счетов учета материалов

Обобщенное наименование материалов	Цель закупки	Цель списания	Метод списания себестоимости
Прочие материалы	Пополнение МПЗ	Содержание многоквартирного дома	По средней себестоимости
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	Пополнение МПЗ	Содержание аппарата управления	По средней себестоимости

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается

ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ

Расходы по хозяйственной деятельности в 2018 году составили 374 тыс.руб.:

Перечень затрат	Стоимость
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро "	3 300,00
Налоги и сборы	12 329,56
Обслуживание компьютеров	42 780,00
Общехозяйственные расходы	2 669,00
Оплата эл.энергии за офис ЖСК	6 042,83
Оргтехника, прочий инвентарь (МБП)	4 500,00
Почта, конверты, марки	13 770,72
Программное обеспечение 1С	31 080,00
Транспортные расходы	250,00
Услуги связи	77 940,14
Итого	373 935,33

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Кооператива на конец отчетного периода представлена:

Дебиторы	Сумма, тыс. руб.	% в общей сумме
1	2	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	9077	99
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	135	1
Всего:	9212	100

Резерв по сомнительным долгам не создается.

Кооператив регулярно осуществляет сверки задолженности по всем видам взносов взносам.

Акты сверки с основными дебиторами формируются перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности.

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В ходе аудиторской проверки учета кредиторской задолженности были проверены выборочным способом следующие документы:

- контракты;
- акты выполненных работ;
- накладные, счета-фактуры;
- выписки банка.

Краткосрочная кредиторская задолженность по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Кооператива на конец отчетного периода представлена

Кредиторы	Сумма, тыс. руб.	% в общей сумме
1	2	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1065	24
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3192	74
Расчеты с персоналом по оплате труда	65	2
Всего:	4322	100

Просроченная кредиторская задолженность на конец проверяемого периода отсутствует. На момент окончания проверки Кооператив выступает ответчиком по арбитражным спорам связанным с признанием права физических лиц на право требования квартир или долей в Кооперативе.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность не предусматривает создание резервов на выполнение обязательств, которые могут возникнуть в результате решения суда не в пользу Кооператива.

Акты сверки с основными кредиторами формируются перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

В ходе проверки была проведена выборочная проверка операций и первичных документов и их отражение в регистрах бухгалтерского учета. Денежные средства по данным финансовой (бухгалтерской) отчетности Кооператива на конец периода составили 23635,6 т. руб.

Остаток денежных средств:

ПАО «Уралсиб» - 64 822 руб. 65 коп.

ПАО «Сбербанк» - 6 162 227 руб. 31 коп.

Специальный счет на капитальный ремонт – 3 691 164 руб. 69 коп.

Депозит - 5 000 000 руб. 00 коп.

Данные об остатках денежных средств на расчетных счетах Кооператива правильно отражены в регистрах и отчетности.

Сальдо на начало периода		21341639,90
Депозит		5 000 000,00
Сбербанк	56 295 933,76	6 162 227,31
Выдача под авансовый отчет	16 686,72	
Выплата зарплаты	1 789 053,14	
Депозит	10 000 000,00	
Оплата поставщику	44 269 198,91	
Платежи в бюджет	210 323,90	
Пополнение счета	671,09	
Поступления от покупателей		
Прочие выплаты	10 000,00	
Прочие поступления		
УСН прочие		
УСН финансовые вложения		
Специальный на кап.ремонт		3 691 164,69
Прочие поступления		
Уралсиб	2 245 595,89	64 822,65
Оплата поставщику	1 309 158,88	
Платежи в бюджет	896 468,17	
Прочие поступления	39 968,84	
Сальдо на конец периода		14918214,65

Номер расчетного счета	Банк	Дата открытия
40703810222080000002	ПАО «УРАЛСИБ»	09.06.2008г.
40703810855100099196	Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России»	24.12.2014г.
40705810255100000039	Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России» Специальный счет на капитальный ремонт	08.09.2017г.

ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

«Уставный капитал» Раздела III Пассива баланса отражена величина Резервного фонда, сформированного за счет паевых и дополнительных взносов членов Кооператива.

«Добавочный капитал» показана стоимость офиса, используемого для размещения Правления кооператива. Обращаем ваше внимание, что в составе общего имущества кооператива числится помещение предназначенное для использования в управленческих целях.

«Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» III Раздела баланса отражена величина Текущего фонда, сформированного из вступительных, членских взносов членов Кооператива, увеличенного на сумму прибыли от коммерческой деятельности.

Средства целевого финансирования	Сумма, тыс. руб.
1	2
Резервный фонд, созданный по решению общего собрания от 28.05.2013 года и сформированный с учетом изменений Устава от 12.12.2014 года	3 216
Добавочный капитал (Квартира выделенная для Правления ЖСК)	1 146

Предоставлены смета доходов и расходов на 2018 год.

ПАЕВОЙ ФОНД

По состоянию на 31.12.2018 г. сумма экономии Паевого фонда по данным бухгалтерского учета составила 12 254 тыс. руб. В соответствии с изменениями внесенными в устав 12.12.2014 года (пункт 3.6.3 Устава) средства паевого фонда включены в состав Резервного фонда.

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД

Порядок использования средств фонда определяется «Положением о резервном фонде», является делимым только по решению общего собрания членов кооператива после решения всех имущественно-правовых вопросов по искам, но не позднее пяти лет с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

По данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2018 г. величина резервного фонда составила 3 216 тыс. рублей.

ДОХОДЫ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По данным бухгалтерского учета величина дохода от коммерческой деятельности за 2018 год составила 1 624,9 тыс. рублей.

В 2018 г. доходы и расходы учитывались и отражались в бухгалтерской отчетности с учетом с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

НАЛОГИ И СБОРЫ

В 2018 году ЖСК «Кассиопея» перешел на упрощенную систему налогообложения.

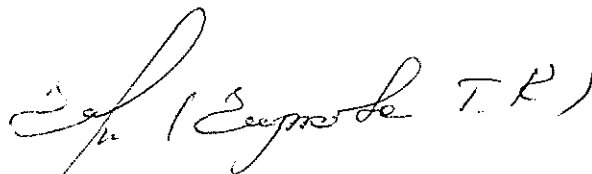
Налог УСН в 2018 году составил 69,2 тыс.руб.

Показатели бухгалтерской отчетности за 2018 год не содержат существенных искажений. Порядок ведения бухгалтерского учета соответствует законодательству РФ.

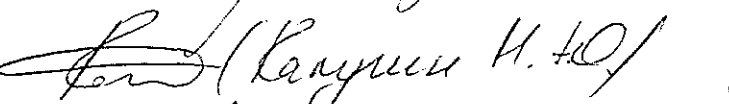
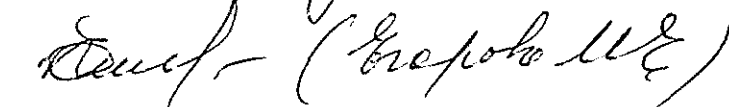
ВЫВОД

- проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах Кооператива, расхождений не выявила;
- фактов нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации, Уставом и внутренними документами Кооператива не выявлено;
- при ведении финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности нарушений не выявлено;
- проверка соблюдения правовых норм при исчислении и уплате налогов нарушений не выявлено;
- экономическая целесообразность финансово-хозяйственных операций Кооператива подтверждается.
- нецелевое использование денежных средств и других активов Кооператива не выявлено.

Председатель РК

 (Евгений Т.К.)

Члены РК:

 (Канунин И.Ю.)
 (Вячеслав М.Е.)

Приложение №1
к Акту Ревизионной комиссии № 14 /РК от 22.05.2019г.

Ревизионной комиссией ЖСК «Кассиопея» проведена проверка по фактам операций за период с августа 2018 г. по май 2019 г., связанных с куплей-продажей квартир внутри ЖСК и операций по внесению изменений в действующий реестр ЖСК.

В результате проведения проверки установлено следующее:

1. Операции, связанные с куплей-продажей паев совершались с учетом действующего законодательства, все надлежащие документы по сделкам оформлены и имеются в наличии.
2. Проверкой выявлены 27 (двадцать семь) операций, связанных с приобретением жилых помещений (квартир) после получения владельцами прав собственности, а именно:
- при наличии заявления на вступление в ЖСК – 2 (две), в том числе:

№ п/п	№ кв.	№ в ЖСК	Член ЖСК	Общая площадь (кв.м)	Операция
1	440	578-П	Мошканова Вероника Игоревна Мошканов Игорь Михайлович	61,4	дарение ½ доли
2	401	591-П	Погорянский Михаил Федорович/ Погорянская Ева Леонтьевна	58,3	наследование ½ доли

- при отсутствии заявления на вступление в ЖСК* – 25 (двадцать пять), в том числе:

№ п/п	№ кв.	№ в ЖСК	Член ЖСК	Общая площадь (кв.м)	Операция
1	509	733-П	Иллакович Татьяна Николаевна/ Герасимов Александр Петрович	28,3	купля-продажа
2	232	344-СН	Бойкова Мария Юрьевна / Херсонский Юрий Эрнестович	50,2	дарение
3	472	140	Фролова Екатерина Сергеевна / Смирнова Юлиана Юрьевна	62,2	купля-продажа
4	520	600-П	ООО «УМ-7 сервис» / Лукьянова Ольга Сланбековна	63,6	купля-продажа
5	649	230	Давыдова Лариса Васильевна/ Давыдова Надежда Юрьевна	28,7	дарение
6	611	609-П	Лавринова Татьяна Георгиевна/ Бобков Олег Анатольевич	53,3	купля-продажа
7	408	567-СН	Фроленков Федор Анатольевич / Царев Вадим Евгеньевич	62,3	купля-продажа
8	132	504-П	Иванова Людмила Вениаминовна / Павлова Елена Арсентьевна	37,7	купля-продажа

9	590	429	Магай Андрей Николаевич / Сироткина Надежда Ивановна Мезенцева Елена Викторовна	53,3	купля- продажа
10	291	302-П	Алексеев Михаил Семенович / Симонова Екатерина Михайловна	34,1	наследование
11	149	694	Чистякова Наталия Владимировна/ Герасимова Светлана Никитична	36,6	дарение
12	625	51	Нифталиев Гафиз Раджабович / Золотарева Светлана Владимировна Яковлев Алексей Викторович	53,6	купля- продажа
13	93	63-С	Ершов Евгений Вадимович Медведева Мария Михайловна/ Григорьев Юрий Леонидович	35,1	купля- продажа
14	679	381	Симахина Ирина Васильевна / Богомазов Антон Павлович	28,6	купля- продажа
15	528	460-2П	Григорьев Константин Геннадьевич / Щербаков Ярослав Евгеньевич	33,2	купля- продажа
16	494	590-СН	ЗАО «Трест 101»/ Семишин Евгений Андреевич Семишина Анастасия Андреевна	50,2	купля- продажа
17	65	481-СН	Маслов Сергей Александрович / Романок Игорь Викторович Романок Валерия Александровна	70,6	купля- продажа
18	440	578-П	Мошканов Игорь Михайлович / Мухдарлы Амил Яшар оглы	64,1	купля- продажа
19	623	139-П	Лесовская Ксения Алексеевна / Белькова Евгения Александровна	33,7	купля- продажа
20	663	104-П	Медведев Борис Юрьевич / Козловская Зинаида Павловна	73,4	купля- продажа
21	467	323	Биткина Светлана Викторовна / Кондаков Алексей Борисович	58,6	купля- продажа
22	40	712	Лобашев Андрей Юрьевич Лобашева Нина Ивановна/ Русинова Галина Анатольевна	34,2	купля- продажа
23	353	696-П	Мушинская Ольга Дмитриевна / Мушинский Александр Александрович	38,1	дарение
24	184	526-П	Кузьмин Станислав Валерьевич / Герасимова Ксения Ивановна	34,3	купля- продажа
25	516	598-П	ООО «УМ-7 сервис» / Рудаков Михаил Викторович	66,0	купля- продажа

*) Настоящей проверкой установлены факты отсутствия заявления на вступление в Жилищно-строительный кооператив «Кассиопея» новых собственников квартир, указанных в данном списке и оплаты ими вступительного взноса.

3. Проверкой выявлен факт поступившей ошибочной информации из паспортной службы по 2 (двум) операциям, связанным со сменой собственника и отраженным по

строке 1 и строке 2 раздела 3 Приложения №2 к Акту Ревизионной комиссии № 13 /РК-2018 от 10.05.2018г., а именно:

№ п/п	№ кв.	№ в ЖСК	Член ЖСК	Общая площадь (кв.м)	Операция
1	27	120-СН	Мамедова Халида Нариман кызы / Дарылдаева Жанылай Авдикамиловна	36,6	купля-продажа
2	615	705-СН	Караван Галина Александровна / Литвинов Александр Викторович	34,5	купля-продажа

Согласно поступившей уточненной информации из паспортной службы, по состоянию на момент проведения проверки собственниками квартир являются:

кв. 27 - Мамедова Халида Нариман кызы (рег. №120-СН);

кв. 615 - Караван Галина Александровна (рег. №705-СН)

Председатель Ревизионной комиссии
ЖСК «Кассиопея»



Чиркова Т.К.

Члены комиссии:



Калугин Н.Ю.



Егорова М.Е.



ИРВИНТО И ПРОИЗМЕГОВАНО
27.05.2018 (дата) ЛИСТОВ

Д. С. Сергеев Т. К.