

# Отчёт Ревизионной КОМИССИИ ЖСК «Альфа»

---

по итогам 2023 года

УТВЕРЖДЕНО  
на заседании Ревизионной комиссии ЖСК «Альфа»  
Протокол № 1 от 20 марта 2024г.

**Заключение**  
**Ревизионной комиссии ЖСК «Альфа»**  
**по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ЖСК за 2023 г.**

Ревизионная комиссия жилищно-строительного кооператива «Альфа», избранная Общим собранием членов ЖСК «Альфа» 23.09.2021 г. (Протокол № 2 от 23 сентября 2021 года), в лице

- Беликова Игоря Вячеславовича (председатель),
- Никандровой Татьяны Вячеславовны,
- Туренко Анатолия Анатольевича,
- Трофимова Евгения Александровича,

руководствуясь ст. 120 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) и ст. 21 Устава ЖСК «Альфа», провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Альфа» за период 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года, включая годовой отчет ЖСК «Альфа» и годовую бухгалтерскую отчетность ЖСК «Альфа».

Основными целями проверки являлись:

- 1) заключение об исполнении бюджета ЖСК «Альфа» в 2023 году;
- 2) заключение о годовом отчете ЖСК «Альфа» за 2023 год и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) мнение о состоянии финансово-бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» за 2023 год;
- 4) мнение о наиболее материально существенных фактах финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Альфа» за 2023 год, выявленных фактах неэффективного использования средств и нарушений.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЖСК проводился Ревизионной комиссией на основании документов бухгалтерского и налогового учета, пояснений, предоставленных руководством ЖСК, и включал в себя выборочное изучение бухгалтерской (финансовой) отчетности о финансово-хозяйственной деятельности, оценку принципов и методов бухгалтерского учета, правил ведения учета финансово-хозяйственной

деятельности, подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности и годового отчета, анализ заключения внешнего аудитора ЖСК, оценка эффективности осуществления наиболее материально значимых аспектов финансово-хозяйственной деятельности, соблюдения в ее ходе действующего правового регулирования и законных интересов всех членов ЖСК.

При проведении проверки Ревизионной комиссией использовались методы выборочной проверки в отношении материально наиболее значимых операций.

Настоящее Заключение Ревизионной комиссии должны рассматриваться совместно со всеми формами отчетности, являющимися неотъемлемыми составными частями годового отчета ЖСК за 2023 год.

Ответственными за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в проверяемом периоде являлись:

- председатель правления ЖСК «Альфа» - Черняк Д.Б.;
- главный бухгалтер – Антипова М.В.

В составе годового отчета об исполнении бюджета ЖСК «Альфа» были рассмотрены:

- бухгалтерская отчетность за 2023 год ;
- бухгалтерский баланс на 31.12.2023 года,
- Отчет о финансовом результате за январь – декабрь 2023 года, Отчет о целевом использовании денежных средств за январь – декабрь 2023 года);
- Отчет о движении денежных средств за январь- декабрь 2023 г.;
- аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» за 2023 год.

**Заключение об исполнении бюджета ЖСК «Альфа» в 2023 году.**

Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК «Альфа» в 2023 году характеризуется следующими показателями (тыс. руб.):

За отчетный период было запланировано получить денежные средства в размере 315 937 тысяч рублей. Фактически было получено 324 688 тысяч рублей, из них:

- Паевые взносы 4821 тысяча рублей;
- Вступительные взносы 41 079 тысяч рублей;
- Членские взносы 174 490 тысяч рублей.
- Прочих доходов было получено на 98 432 тысяч рублей из которых:
  - по договорам на обслуживание 48 255 тысяч рублей;
  - транспортировка газа 9 451 тысяч рублей и за иные виды деятельности: проценты от размещения денежных средств в депозит, услуги технадзора, аренды, пожарной сигнализации и изготовление пропусков 20 583 тысяч рублей;
  - по договорам аренды - 5333 тыс. руб.;
  - по договорам технадзора, за пожарную сигнализацию, % за размещение депозита, обслуживание ВДГО, пропуска получено 15250 тыс. руб.
- Сумма, полученная от погашения дебиторской задолженности, составила 20 143 тысячи рублей.

### ***Основные средства.***

Основных средств на начало периода числится объектов ОС на сумму 2 617 828 тысяч рублей. На конец года сумма ОС увеличилась на 144 754 тысяч рублей и составила 2 762 582 тысяч рублей.

В связи с применением обязательного нового федерального стандарта ФСБУ 6/2020 «основные средства» с 01.01.2022 года на основные средства начисляется амортизация. Амортизация за год начислена в размере 142 725 тысяч рублей и на конец года сумма амортизации ОС составила 1 486 444 тысяч рублей.

Налог на приобретенное для членов Кооператива за счет паевых взносов имущество не начисляется в соответствии с п.11 Закона г. Москвы от 05.11.2003г. №64 «О налоге на имущество организации».

### ***Материально-производственные запасы.***

В 2023 году Кооперативом приобретено материалов на 25 704 тысяч рублей. Основная часть приобретенных МПЗ – 25 069 тысяч рублей - по учету списаны в производство (использованы) на основании актов списания материальных запасов. По состоянию на 31.12.2023 г. по счету 10 числится остатков на сумму 1 541 тысяча рублей.

### ***Касса и расчетные счета.***

Кассовые операции ведутся в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ, все документы по учету кассовых операций оформлены в соответствии с требованиями законодательства. Представлены акты инвентаризации кассы. Остаток денежных средств в кассе по состоянию на 31.12.2023 г. составил 3 тыс. рублей, что подтверждается актом инвентаризации наличных денежных средств.

Кооператив на 31.12.2023 г. имеет счета в ДО №1860 Московского банка ПАО Сбербанк, Банке ВТБ24 (ПАО) г. Москва на общую сумму 2 092 тысяч рублей.

### ***Расчеты с поставщиками.***

Согласно принятой учетной политике по счету 60 отражались расчеты с поставщиками по услугам, по аренде земельного участка, связи, рекламе и т.п. Оплата поставщикам производилась по заключенным с ними договорам, представлены акты выполненных работ, счета-фактуры. По основным контрагентам расчеты и остатки на 31.12.2023 г. подтверждены актами сверок. Сальдо на конец 2023 года по счету 60 составляет 72 101 тысяч рублей (кредитовое). Это авансы, выплаченные поставщикам и подрядчикам за работы и услуги, оказанные в 2023 году, документы по которым получены в январе 2024 года.

*Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ.* Согласно штатного расписания ФОТ на конец 2023 установлен в размере 6 694 тысяч рублей в месяц. Были введены новые должности, и приняты сотрудники в штат. При

проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из зарплаты и начислений на ФОТ (страховые, накопительные взносы, медицинское и социальное страхование и страхование от НС и ПЗ) нарушений не установлено. Сальдо на 31.12.2023 г. по счету 70 «расчеты по оплате труда» 6 251,49 рублей (кредитовое).

*Расчеты с подотчетными лицами.* Кооперативом установлен список лиц, которым выдаются подотчетные суммы, срок и цели выдачи. За 2023 год обороты по счету 71 составили 3 746 тысяч рублей. В сравнении с предыдущим годом (4 622 тысяч рублей) удалось сократить на 20%, путем совершенствования процедуры контроля за денежными средствами, выданными под отчет. Подотчетными лицами в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на оплату услуг поставщикам, приобретение МПЗ, транспортные расходы, расходы по эксплуатации офиса и автотранспорта, услуги связи.

#### ***Расчеты с членами кооператива.***

В 2023 году в Кооператив поступали вступительные, членские и паевые взносы. В бухгалтерском учете Кооператива задолженность члена кооператива по взносам (вступительным, паевым, членским и иным взносам) отражается в качестве целевого финансирования по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» с соответствующим аналитическим учетом и дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Для учета расчетов с членами кооператива к бухгалтерскому счету 76 открыты субсчета 76.51, 76.52, 76.53 с аналитикой по контрагентам – членам кооператива, заключенным договорам и источнику поступления: вступительный взнос, паевой взнос, членский взнос.

Таким образом, в 2023 году Кооперативом в бухгалтерском учете сделаны записи по начислению вступительных взносов, и на счетах 76.51, 76.52, 76.53 по членам кооператива отражена задолженность по выплате вступительных, паевых и членских взносов. Дебетовое сальдо по счету 76.51 по вступительным взносам по состоянию на 31.12.2023г. составляет 8 235 тысяч

рублей, по счету 76.52 составляет 30382 тысячи рублей, по счету 76.53 составляет 26 861 тысяч рублей, что отражает задолженность членов Кооператива по заключенным договорам. Общая задолженность членов кооператива на 31.12.2023 составляет 65478 тыс. руб.

Инвестиции в новые кварталы финансируются за счет паевых средств членов кооператива (вступление новых членов) и накопленных средств предыдущих периодов. Поступления паевых взносов в 2023 году запланировано не было. Однако на расчетный счет ЖСК поступило 4 821 тысячи рублей паевых взносов в качестве погашения задолженности.

Таблица ниже содержит детальную информацию об исполнении бюджета Кооператива в 2023 году:

*Исполнение бюджета за 2023 год*

ЖСК "Альфа"

Валюта :тыс. руб.

№п/п	Наименование	объем работ	Бюджет План	Бюджет Факт
	<b>Доходы</b>		<b>315937</b>	<b>324688</b>
	<b>Доходы от уставной деятельности</b>		<b>214300</b>	<b>226256</b>
	Паевые взносы			4821
	Вступительные взносы (в том числе ДЗ)		35329	41079
	Членские взносы физ.лица( аренда Альфа)			
	Членские взносы физ.лица( аренда не Альфа) (в том числе ДЗ)		178214	174490
	Членские взносы юр. Лица (в том числе ДЗ)		757	5866
	<b>Прочие доходы</b>		<b>101637</b>	<b>98432</b>
	Услуги по обслуживанию		52969	48255
	Транспортировка газа		9900	9451
	Пожарная сигнализация		1101	1065
	Доходы от аренды площадей		4961	5333
	Обслуживание внутридом.газ.оборудования			1232
	Поступления от погашения ДЗ		15492	20143
	Прочие доходы( технадзор, % по депозиту, возмещение ущерба, штрафы, пропуска, реклама)		17214	12953
	<b>Расходы</b>		<b>315937</b>	<b>349188</b>
	<b>Расходы операционные</b>		<b>284985</b>	<b>307892</b>
	<b>ФОТ и затраты на персонал</b>		<b>79588</b>	<b>81130</b>

Заработная плата		70342	70621
Налоги с ФОТ (НДФЛ)		9144	10419
Обязательное обучение		102	90
<b>ГРО</b>		<b>4326</b>	<b>3841</b>
Восстановление антикоррозийного защитного покрытия стальных надземных газопроводов.		266	
Восстановление уплотнений защитных футляров газопроводов в местах их входа и выхода из земли		180	
Замена ковра		80	
Обслуживание газопровода		3600	3618
Покраска и ремонт ограждений ГРП, установок ЭХЗ		80	38
Проверка манометров на ГРП, ГРПБ		20	
ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования			186
Установка реперных знаков		100	
<b>ВКХ</b>		<b>22976</b>	<b>22524</b>
Аварийные работы ( на случай аварийных ситуаций в спорных зонах ответственности)		1120	840
Обслуживание инженерных систем (ВКХ ежемесячное обслуживание сетей и противопожарное ТО)		19156	18980
Текущий ремонт : подключение рабочего места на ВЗУ к ЛВС		130	49
Запчасти и расходные материалы (соль)		2330	2627
Налог на недропользование		240	
Косметический ремонт помещений ВЗУ и ворот			28
<b>ИТ-направление</b>		<b>8869</b>	<b>9469</b>
Заправка картриджей и ремонт принтеров		120	209
Обслуживание волоконно-оптических сетей		60	164
Обслуживание и ремонт радиостанций		120	330
Обслуживание системы автоматизации		220	174
Обслуживание/Перенос камер видеонаблюдений		120	41
Приобретение новых радиостанций		150	264
Ремонт компьютеров		100	123
Ремонт серверов		120	140
Ремонт шлагбаумов и датчиков		240	132
Обслуживание сайта		480	1471
Обслуживание мобильного приложения		180	210
Лицензии Консультант плюс, Главбух, Контур-Экстерн		221	334
Обновления, доработки 1С		2994	2204
Услуги связи		3744	3673
<b>Эксплуатация</b>		<b>104713</b>	<b>115040</b>
<b>Коммунальные услуги:</b>		<b>33800</b>	<b>44569</b>
Водоснабжение (АО "Мосводоканал")		300	144
Оплата счетов за газ		384	416
Оплата счетов за электроэнергию		9168	19500
Сброс сточных вод		16872	17797

Вывоз ТБО		7076	6712
<b>Обслуживание инженерных систем:</b>		<b>6025</b>	<b>6100</b>
Аварийные и авральные работы		480	171
Диагностика, поддержание в рабочем состоянии механизмов		672	67
Непредвиденные расходы		360	1709
Обслуживание канализационных, ливневой, плавильной станций		400	32
Обслуживание КВЛ 110кВ "Ясенево-Гавриково" 1,2 цепь		2795	2795
Обслуживание кондиционера		38	
Обслуживание снегоплавилки		120	82
Обслуживание техники (плановое, в СТО)		400	
Обслуживание энергосетей, уличного освещения		400	1049
Содержание строений (РЭУ, ПП, офис)		240	195
Техническое обслуживание, ремонт сантехоборудования в помещениях		120	
<b>Текущий ремонт:</b>		<b>3450</b>	<b>1815</b>
Косметический ремонт досугового центра		300	
Мелкие ремонтно-восстановительные работы		1680	637
Ремонт и обслуживание детских площадок		1050	220
Ремонт и строительство ограждения (заборов)		420	958
<b>Запчасти и расходные материалы:</b>		<b>13958</b>	<b>13425</b>
Автошины и диски, а/ запчасти		3000	3002
ГСМ (автобусы, служебные авто)		3100	3099
Дизельное топливо для коммунальной техники		5400	5351
Инструмент для транспорт.отдела		200	21
Приобретение удобрений, стимуляторов роста и препаратов по уходу за декоративными растениями		870	412
Расходные материалы (мульча, галька, укрывочный материал)		115	116
Садовый инструмент		390	406
Семена однолетних растений		70	50
Закупка спецодежды		950	968
<b>Благоустройство территории:</b>		<b>3920</b>	<b>5632</b>
Гербицидная обработка		150	151
Дорожные знаки, зеркала		250	254
Замена песка в песочницах		60	61
Зарыбление прудов, анализ воды		60	264
Обработка дорог и тротуаров в зимний период		922	743
Разметка дорог (в т.ч. "Пешеходные переходы", разметка парковок)		1000	1359
Ремонт газонов отдельными местами после зимнего периода		100	42
Санитарная обработка от клещей		208	167
Содержание белок, аквариума (корма, домики)		120	229
Содержание МАФов (скамеек, лестниц и тд )		1050	2362
<b>Уборка территории, расходные материалы: лопаты, веники, щетки, пакеты и тп)</b>		<b>40549</b>	<b>40549</b>

Экология ( отбор проб и проведение исследований для контроля качества воды в аккредитованной лаборатории)		360	63
<b>Транспорт:</b>		<b>2281</b>	<b>2523</b>
Аренда коммунальной техники		360	564
Аренда спецтехники для высотных работ		160	475
Расходы на экспл. док-ю (ОСАГО, диагн. карты, лицензия и т.д)		441	520
Текущий ремонт и обслуживание техники, автомобилей, тракторов		1320	964
<b>Аренда оборудования ( туалетные кабинки)</b>		<b>370</b>	<b>364</b>
<b>Административно- хозяйственные расходы</b>		<b>4086</b>	<b>6537</b>
Офисные расходы ( канцтовары, вода в офис, ДЦ и пункты охраны, медикаменты в аптечки, печать карт ЖСК и визиток)		2822	4725
Комиссии и услуги банков		144	226
Представительские расходы		120	689
Проведение годового собрания		1000	897
<b>Охрана и безопасность:</b>		<b>30939</b>	<b>33778</b>
Бланки пропусков		180	74
Обновление информационных баз систем безопасности		240	180
Обслуживание пожарной сигнализации в ДЦ		120	125
Табло контроля скорости	3шт.	399	399
Услуги охраны		30000	33000
<b>Профессиональные услуги ( аудит, консалтинг, экспертизы, юридические услуги)</b>		<b>10159</b>	<b>8058</b>
Ежегодный аудит бухгалтерской отчетности		230	230
Госпошлина, обязательные публикации		850	274
Нотариальные услуги		70	50
Привлеченные специалисты		3310	5870
Оценки, кадастр, экспертизы		5699	1634
<b>Аренда земельного участка</b>		<b>6596</b>	<b>7015</b>
<b>Перевод на бизнес-карту</b>			<b>1135</b>
<b>Единый налоговый платеж</b>		<b>12733</b>	<b>19365</b>

<b>Расходы инвестиционные</b>		<b>30952</b>	<b>26892</b>
<b>ГРО</b>		<b>2130</b>	<b>476</b>
Шурфовое техническое диагностирование ГОСТ 34741-2021, ГОСТ Р 58095.4-2021		630	
Техническое обследование газопроводов согл. П.8.2.8 ГОСТ 34741-2021		900	
Техническое диагностирование ГРП №1 и ГРПБ №2 согл. П.5.3.7 ГОСТ Р 58095.4-2021		600	476
<b>ИТ-направление</b>		<b>3840</b>	<b>3659</b>
Архив оцифровка основного объема документов		2000	1430
Новые шлагбаумы		439	75
Обновление (замена) системы автоматизации		58	136
Покупка компьютеров, серверов и принтеров		540	424

Развитие СВН		803	1594
<b>Эксплуатация. Капитальный ремонт</b>		<b>14900</b>	<b>13411</b>
Плановый ремонт общей инфраструктуры:		14600	1443
Березовая роща			46
Обустройство распашных ворот + разворотная площадка (роща 80мкр.)		300	
Благоустройство зоны отдыха Большого пруда			299
Ремонт дорог	1606,00 м2		1300
Ремонт тротуаров	2032,4 м2		10323
<b>ВКХ</b>		<b>3000</b>	
Техническое присоединение к МВК		3000	
<b>Покупка оборудования и техники для механизации (ОС)</b>		<b>6932</b>	<b>9171</b>
Бункер под пресскомпактор 30м3		225	
Минипогрузчик	1 шт.	5737	5990
Минитрактор-косилка			295
Навеска ротор на Амкодор		536	
Насосное оборудование (поливомоечное оборудование), редукторы привода		180	
Отвал снежный передний, с гидроповоротом		254	
Пескоразбрасыватель			1190
Подметальная машина			422
Роторная навеска на МТЗ 82.1	3шт		777
Топливный модуль (АИ-95)	1шт.		497
<b>Сдача наружного освещения в ГУП "Моссвет"</b>		<b>150</b>	<b>175</b>
Технический отчет по проведению испытаний электрооборудования и электрической сети ЖСК "Альфа"		150	175
<b>Прочие расходы</b>			<b>14404</b>
Прочие расходы (платежи за прошедшие периоды)			7456
Прочие расходы (непредвиденные расходы)			1839
Прочие расходы (займ + проценты)			5109

В ходе проверки исполнения бюджета Ревизионной комиссией не выявлено использования средств на цели, не предусмотренные бюджетом.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности и делопроизводства Кооператив руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах», Законом «О бухгалтерском учете», Положениями о бухгалтерском учете (ПБУ) и иными законодательными и нормативными актами.

## Заключение о годовом отчете ЖСК «Альфа» за 2023 год и размерах обязательных платежей и взносов

Ревизионная комиссия считает, что данные об исполнении бюджета ЖСК за 2023 год, включенные в годовой отчет ЖСК, достоверно и в полной мере отражают его фактическое исполнение.

Подготовленная правлением пояснительная записка в отношении исполнения бюджета ЖСК «Альфа» в 2023 году включена в содержание годового отчета ЖСК, представленного годовому общему собранию членов ЖСК.

В Годовом отчете Правления Кооператива представлен нижеследующий проект бюджета Кооператива на 2024 год.

### Бюджет на 2024 год (расходы)

ЦФО	Детализация	Сумма	Сумма (руб)
ВКХ	Водоотведение		32 626 909
ВКХ	Содержание и обслуживание систем водоснабжения и канализации		24 044 492
ВКХ	Аварийные и непредвиденные работы (устранение аварий, вызов автокрана)		1 200 000
ВКХ	Закупка инструмента (измерительного)		40 000
ВКХ	Обязательное обучение ( электробезопасность, эксплуатация, мед.книжка)		10 000
ВКХ	Ремонт объектов ВКХ (помещений ВЗУ, въездные ворота, ограждения КНС)		305 000
ВКХ	Подключение к "МОСВОДОКАНАЛУ"		12 000 000

Эксплуатация	Клининг (уборка территории)		42 000 000
Эксплуатация	Гербицидная обработка		200 000
Эксплуатация	Замена песка в песочницах		120 000
Эксплуатация	Зарыбление прудов, анализ воды		90 000
Эксплуатация	Разметка дорог (в т.ч. "Пешеходные переходы", разметка парковок)		1 500 000
Эксплуатация	Ремонт газонов отдельными местами после зимнего периода		800 000
Эксплуатация	Санитарная обработка от клещей		350 000
Эксплуатация	Содержание МАФов (скамеек, лестниц и тд )		3 150 000
Эксплуатация	Инструмент (слесари, механики)		271 000
Эксплуатация	Расходные материалы (мулча, галька, укрывочный материал)		115 000
Эксплуатация	Семена однолетних растений		70 000
Эксплуатация	Обслуживание снегоплавилки		120 000
Эксплуатация	Косметический ремонт досугового центра		400 000
Эксплуатация	Ремонт и обслуживание детских площадок		650 000
Эксплуатация	Расходы на экспл. док-ю (ОСАГО, диагн. карты, лицензия и т.д)		260 743
Эксплуатация	Аренда коммунальной техники		800 000
Эксплуатация	Аренда спецтехники для высотных работ		250 000
Эксплуатация	Трибуны с навесом (волейбольная площадка 1 мкр)		650 000
Эксплуатация	Дизельное топливо		4 550 000
Эксплуатация	Зима 30 ед., лето 20 ед. (автомобили, спецтехника)		

Эксплуатация	ГСМ (АИ-92, масла, технические жидкости)		3 050 000
Эксплуатация	Зима 4 ед., дополнительно 8 ед. (снегоотбрасыватели)		
Эксплуатация	Лето 4 е., дополнительно 20 ед. (косилки, помпа, генераторы)		
Эксплуатация	Запасные части для техники		2 280 000
Эксплуатация	Ремонт почтовых павильонов - 7 шт		1 000 000
Эксплуатация	Снегоплавильная станция		5 000 000
Эксплуатация	Мусоровоз		8 000 000
Эксплуатация	Квадроцикл с гусеничной навеской		1 800 000
Эксплуатация	Минипогрузчик		5 000 000
Эксплуатация	Бункер под пресскомпактор 30м3		710 000
Эксплуатация	Тротуары от 4 КПП до мкр 36-38, к дос.центру ,футб. полю и детской площадке		13 484 500
Эксплуатация	Строительство новой пешеходной дорожки (брусчатка) от 4 КПП до ул.Акад.Семенова	1700000	
Эксплуатация	Строительство новой пешеходной дорожки (брусчатка) к досуговому центру	8300000	
Эксплуатация	Реконструкция пешеходной дорожки (брусчатка) к футбольному полю по ул.Адм.Лазарева	2000000	
Эксплуатация	Реконструкция пешеходной дорожки (брусчатка) вокруг детской площадки 2мкр.	1484500	
Эксплуатация	Ямочный ремонт		9 000 000
Эксплуатация	Расходы на содержание автобусов:		6 620 000
Эксплуатация	Дизельное топливо	1 000 000	
Эксплуатация	Запасные части для автобусов	600 0000	
Эксплуатация	Страховка	180 000	
Эксплуатация	ТО	120 000	
Эксплуатация	ФОТ водителей	4 720 000	

Энергетик	Обучение		40 000
Энергетик	Оплата за потребленную электрическую энергию для нужд ЖСК "Альфа"		17 000 000
Энергетик	Обслуживание КВЛ 110кВ "Ясенево-Гавриково" 1,2 цепь ( 1-е полугодие 2024 г.)		1 600 000
Энергетик	Освещение волейбольной площадки ( 1-й мкр.)		582 946
ГРО	Обслуживание газопровода		3 780 000
ГРО	Страхование газопровода		25 500
ГРО	Услуги связи, инф сопровождение, аудит		98 000
ГРО	ЧОП		144 000
ГРО	Экспертиза промышленной безопасности, техническое диагностирование подземных стальных газопроводов.		1 000 000
ГРО	Экспертиза промышленной безопасности газораспределительных пунктов -2 шт., с регистрацией в Ростехнадзоре		400 000
ГРО	Выполнение мероприятий на газопроводе высокого давления по восстановлению газовых сооружений		270 000
ГРО	Восстановление уплотнений защитных футляров газопроводов в местах входа и выхода из земли.		153 000
ГРО	Поверка манометров на ГРП, ГРПБ		20 000
ГРО	Покраска и ремонт ограждений ГРП, установок ЭХЗ		80 000
ГРО	Восстановление антикоррозийного защитного покрытия стальных надземных газопроводов.		196 000
ГРО	Установка (замена) реперных знаков		100 000
СБ	Оплата услуг ЧОО		34 200 000
СБ	Приобретение пожарного инвентаря		100 000

СБ	Изготовление бланков пропусков		300 000
Юридический отдел	Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы.		1 500 000
Юридический отдел	Привлеченные специалисты		1 000 000
Юридический отдел	ГОСЧ, ВОСЧ		500 000
Юридический отдел	Транспортные расходы		100 000
Юридический отдел	Консультант плюс		200 000
АХО	Расходы для обслуживания Досугового центра		480 000
АХО	Расходы для обслуживания аппарата управления :		1 500 000
АХО	Канцелярские принадлежности	200 000	
АХО	Питьевая вода в офис	150 000	
АХО	Визитные карточки для сотрудников ЖСК	72 000	
АХО	Мебель для административных помещений	370 000	
АХО	Медикаменты для аптек административных помещений	78 000	
АХО	Принадлежности для помещений "WC"	240 000	
АХО	Сувенирная продукция	390 000	
АХО	Изготовление обновленных карт ЖСК (на стены)		180 000
ИТ	Расходы на оргтехнику :		660 000
ИТ	Новые компьютеры	200 000	
ИТ	Ремонт компьютеров	120 000	
ИТ	Антивирус Kaspersky	100 000	
ИТ	Заправка катриджей и ремонт принтеров	240 000	
ИТ	Лицензии сайта		50 000
ИТ	Обновления, доработки 1С		1 194 000

ИТ	Обслуживание мобильного приложения		300 000
ИТ	Координация работы ИТ подразделения		1 800 000
ИТ	Администрирование сайта		180 000
ИТ	Обслуживание волоконно-оптических сетей		360 000
ИТ	Видеонаблюдение:		3 600 000
ИТ	Покупка камер видеонаблюдения ( 20 камер)	3 000 000	
ИТ	Ремонт и замена камер видеонаблюдения	600 000	
ИТ	Обслуживание и ремонт радиостанций		300 000
ИТ	Ремонт и обновление серверов		800 000
ИТ	Ремонт шлагбаумов и датчиков, сетевое оборудование в стойки		800 000
ИТ	Батареи для UPS		600 000
Досуговый центр	Общественные и спортивные праздники		3 800 000
Досуговый центр	Крещение (аренда шатров, кейтеринг, скорая помощь)	196200	
Досуговый центр	Масленица	682000	
Досуговый центр	День Победы	1200000	
Досуговый центр	Детский новогодний праздник	445000	
Досуговый центр	Новогодняя ночь	423800	
Досуговый центр	Забег в Потапово	140000	
Досуговый центр	Турнир по волейболу и баскетболу	130000	
Досуговый центр	Турнир по большому теннису	75000	

Досуговый центр	Турнир по нардам	70000	
Досуговый центр	ГОСЧ	138000	
Досуговый центр	Лыжный забег	140000	
Досуговый центр	Гаражная распродажа	80000	
Досуговый центр	Рождественская ярмарка	80000	
Досуговый центр	Ремонт и замена звукового оборудования в Досуговом центре		100 000
БУХГАЛТЕРИЯ	ФОТ (без НДФЛ)		63 600 000
БУХГАЛТЕРИЯ	Налоги ( Взносы, водный налог , транспортный , налог на прибыль , НДС, НДФЛ)		32 500 000
<b>ИТОГО</b>			<b>358 711 090</b>

Бюджет на 2024 год включает в себя мероприятия, которые будут реализованы в случае подключения к АО «Мосводоканал». В противном случае кооперативу будет необходимо провести реконструкцию существующего ВЗУ, сумма которого составит 58 млн рублей.

### Доходы 2024 (план)

	ставка прежняя	ставка на 7,42% выше
<b>Доходы от уставной деятельности</b>	<b>239 030 000,00</b>	<b>251 521 106,00</b>
Паевые взносы	0,00	0,00
Вступительные взносы	52 000 000,00	52 000 000,00
Членские взносы (физ лица)	176 000 000,00	189 059 200,00
Членские взносы (юр лица)	430 000,00	461 906,00
Членские взносы (юр лица)(долг прошлых периодов)	10 000 000,00	10 000 000,00
<b>Прочие доходы :</b>	<b>103 087 957,00</b>	<b>107 190 030,00</b>
Аренда	5 345 017,00	5 345 017,00
Обслуживание газового оборудования	12 163 680,00	12 163 680,00
Оказание услуг по обслуживанию	55 284 000,00	59 386 073,00
Оформление пропусков	550 000,00	550 000,00

Пожарная сигнализация	1 100 000,00	1 100 000,00
Технический надзор за строит. раб.	1 500 000,00	1 500 000,00
Услуги (разные)	1 384 220,00	1 384 220,00
Услуги (ГРО)	9 600 000,00	9 600 000,00
Услуги (механизация)	13 041 040,00	13 041 040,00
Финансовая деятельность	3 120 000,00	3 120 000,00
<b>Доходы всего:</b>	<b>342 117 957,00</b>	<b>358 711 136,00</b>

финансовая деятельность: 22000000\* 14,18% (средний за 2024 год)

обслуживание газового оборудования: 800 договоров\* 15204,60 (средняя стоимость договора за 23

г)

Ревизионная комиссия считает обоснованным предлагаемое Правлением повышение размера членских взносов в 2024 году на 7, 42%. Управленческая необходимость такого повышения вытекает из уже реализовавшегося ускорения общей инфляции и прогнозируемого экспертами дальнейшего повышения ее темпов. Основой для расчета предложенного повышения размера членских взносов являются данные Федеральной службы государственной статистики (Роскомстат), определившей уровень общей инфляции в 2023 году в 7, 24%. По мнению большого числа экспертов, реальный уровень инфляции существенно больше. Отказ от повышения размера членских взносов создает дефицит бюджета Кооператива в размере 15, 5 млн. рублей, что повлечет сокращение расходов по ряду статей.

Ревизионная комиссия также обращает внимание на очень существенный риск для финансовой устойчивости Кооператива в случае отказа подключения сетей водоснабжения Кооператива к АО «Мосводоканал». Такое решение приведет к необходимости изыскать средства в размере 58 млн. рублей для их самостоятельной реконструкции. Вероятность изыскания Кооперативом таких средств, даже при радикальном сокращении других статей расходов (что приведет к резкому ухудшению качества жизни жителей) представляется очень низкой. По мнению Ревизионной комиссии, Правление Кооператива обладает достаточными полномочиями для самостоятельного принятия решения о подключении сетей водоснабжения Кооператива к АО «Мосводоканал». Затяжка с принятием и

реализацией такого решения будет иметь самые тяжелые последствия для финансовой устойчивости Кооператива. Представляется маловероятным, что Кооператив может в будущем обеспечить покрытие потребностей жителей Кооператива в водоснабжении без подключения к АО «Мосводоканал».

### **Замечания Ревизионной комиссии в отношении Годового отчета Кооператива**

Ревизионная комиссия не получила каких-либо документов, указывающих на то, что выносимый на голосование общего собрания проект Годового отчета был рассмотрен и утвержден на заседании Правления Кооператива.

### **Рекомендация Ревизионной комиссии**

Настоятельная рекомендация заключается в том, чтобы проект Годового отчета Правления кооператива в обязательном порядке рассматривался и утверждался Правлением Кооператива. Протокол заседания Правления об этом факте должен прилагаться к Годовому отчету.

### **Замечания Ревизионной комиссии в отношении проекта бюджета на 2024 год**

1. Формат проекта бюджета на 2024 год (перечень основных статей, их наименование) очень сильно отличается от отчета об исполнении бюджета за 2023 год. Это очень затруднит сравнительный анализ исполнения бюджета по итогам 2024 года (по сравнению с 2023 годом).

2. Бюджет на 2024 год, с учетом складывающейся макроэкономической ситуации и ускоряющихся темпов инфляции, неопределенности с вопросов об индексации размера членских взносов и неопределенности с подключение сетей водоснабжения к АО «Мосводоканал», является чрезмерно оптимистичным в части расходов.

### **Рекомендации Ревизионной комиссии**

1. Правлению и бухгалтерии Кооператива обеспечить разработку проектов бюджетов в едином формате по годам, что значительно облегчает сравнительный анализ исполнения бюджетов Кооператива за разные годы и периоды.

2. Правлению Кооператива рассмотреть и принять решение о подключении сетей водоснабжения к АО «Мосводоканал».

3. Правлению Кооператива в рабочем порядке рассмотреть проект постатейного сокращения бюджета в случае реализации различных рисков, негативно влияющих на финансовое положение Кооператива.

### **Мнение о состоянии финансово-бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» за 2023 год.**

Данные, характеризующие исполнение бюджета ЖСК в 2023 году, оплату членами ЖСК обязательных платежей и взносов, были проверены внешним аудитором ЖСК при аудите бухгалтерской отчетности, Ревизионной комиссией, и включены в годовой отчет ЖСК по итогам 2023 года, представленный общему собранию членов ЖСК. Ревизионная комиссия считает, что фактические данные, включенные в годовой отчет ЖСК, объективно и в полном объеме отражают финансово-хозяйственную деятельность, которую ЖСК осуществлял в период с 01 января по 31 декабря 2023 года, и ее результаты.

В ходе проверки Ревизионной комиссией ЖСК не обнаружены нарушения установленного порядка бухгалтерского учета, которые могли бы

существенно повлиять на достоверность цифр финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.

Ведение бухгалтерского учёта и составление отчётности ЖСК в 2023 году в целом соответствовало действующему законодательству.

В процессе проверки бухгалтерской (финансовой) отчётности Ревизионной комиссией учитывался факт проведения аудита и подтверждения достоверности бухгалтерской (финансовой) отчётности ЖСК за 2023 год независимым аудитором – ООО «РуБизнесАудит» (г. Москва). Согласно мнению независимого аудитора бухгалтерская (финансовая) отчётность ЖСК по состоянию на 31.12.2023 года отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЖСК «Альфа», финансовые результаты его деятельности, целевое использование средств и их движение в 2023 году в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации. Сделанные внешним аудитором замечания в отношении практики ведения бухгалтерской отчетности проанализированы в Акте Ревизионной комиссии. По мнению независимого аудитора, отраженному в его заключении, финансовое состояние ЖСК "Альфа", отраженное в бухгалтерской отчетности, не несет существенную угрозу для непрерывности деятельности организации в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

**Замечания Ревизионной комиссии в отношении взаимодействия Кооператива с аудиторской компанией**

1. Ревизионная комиссия не обнаружила свидетельств того, что Правление Кооператива заслушивало на своем заседании отчеты аудитора о результатах проверок по итогам 9 и 12 месяцев 2023 года.

2. В отчете аудитора по итогам проверки финансово-бухгалтерской отчетности по итогам 2023 года отсутствует раздел «Анализ системы внутреннего контроля», который содержался в отчете аудитора по итогам

2022 года (но который носил формальный характер). Однако в договоре Кооператива с аудитором была предусмотрена (пп. 3.2.5, 3.4 и 3.5 договора) обязанность аудитора дать оценку внутреннего контроля в Кооперативе. Международные стандарты аудита, утвержденные Министерством финансов РФ, предусматривают, что при проведении проверок аудитор должен высказать свое мнение о состоянии внутреннего контроля в проверяемой организации, как минимум – в части организации подготовки финансово-бухгалтерской отчетности.

### **Рекомендации Ревизионной комиссии**

1. Правлению Кооператива рекомендуется заслушивать на своем заседании отчет аудитора о проделанной работе с отражением факта заседания и сделанных на нем выводах в протоколе заседания правления. *Такая Рекомендация содержалась в Акте Ревизионной комиссии по итогам 2022 года.*
2. Правлению Кооператива рекомендуется заслушивать на своем заседании отчет главного бухгалтера о реагировании на замечания на сделанные аудитором в отношении финансово-бухгалтерской отчетности ЖСК, принципах ее ведения, и сроках исправления выявленных аудитором недостатков. *Такая Рекомендация содержалась в Акте Ревизионной комиссии по итогам 2022 года.*
3. Бухгалтерии осуществлять приемку работы аудитора и оплату его услуг только после тщательной сверки содержания договора с аудитором с содержанием представленного им отчета. Информацию о такой проверке включать в отчете главного бухгалтера о результатах проведения аудиторской проверки на заседании Кооператива с фиксацией этого в протоколе заседания.

**Мнение о наиболее материально существенных фактах финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Альфа» за 2023 год, выявленных фактах неэффективного использования средств и нарушений.**

Проведенная Ревизионной комиссией проверка не выявила фактов злоупотреблений и масштабного неэффективного использования средств, нанесших Кооперативу существенный материальный ущерб.

Вместе с тем, Ревизионная комиссия считает важным повысить эффективность управленческого процесса в Кооперативе, расходования его бюджетных средств.

**Рекомендации Ревизионной комиссии в отношении эффективности финансово-хозяйственной деятельности**

- 1 Повысить качество бюджетного планирования в целом и по основным бюджетным статьям (равным или превышающим 7-8% от общего размера бюджета). На практике это означает необходимость более тщательного анализа динамики цен на товары и услуги, планируемых к приобретению Кооперативом, состава планируемых работ, их масштаба и сроков. Это позволит смягчить проблему регулярного превышения фактических расходов над плановыми по ряду важных статей. На 2023 год операционный бюджет Кооператива был запланирован в размере 315 937 тысяч рублей. Фактические расходы составили 349 188 тысячи рублей.
- 2 Ужесточить бюджетную дисциплину, более строго подходить к заявкам различных служб на приобретение товаров, услуг и предлагаемым ими объемам работ.

- 3 Выделить наиболее приоритетные статьи расходов, влияющих на качество жизни членов Кооператива в целом, направлять на них ресурсы в первоочередном порядке.
- 4 Рассмотреть целесообразность сокращения расходов на вспомогательные виды деятельности (например, такие статьи расходов в бюджете Досугового центра как сувенирная продукция в размере 390 000 руб., канцелярские принадлежности в размере 200 000 руб. – *столько же как у всего аппарата управления Кооператива*, визитные карточки сотрудников центра в размере 72 000 руб.), а также на проекты, участниками и выгодоприобретателями которых является очень ограниченное число членов Кооператива, которые могут обеспечить их реализацию собственными силами (забег Потапово – 140 000 руб., лыжный забег – 140 000 руб., турнир по баскетболу и волейболу – 130 000 руб., турнир по теннису - 75 000 руб., турнир по нардам – 70 000 руб., гаражная распродажа – 80 000 руб.). Также рекомендуется изучить целесообразность запланированных в бюджете 2024 года расходов на ремонт дорожек в размере 13 484 5000 рублей – как с точки зрения их общей доли в бюджете в целом (ок. 4%), так и расчета стоимости этих работ.
- 5 Активизировать сбор задолженности членов Кооператива по уплате членских взносов. По итогам 2023 года в сравнении с 2022 годом она сократилась лишь на 28%.
- 6 Бухгалтерии рекомендуется ужесточить контроль за формированием плановых показателей бюджета. В 2023 году было значительное превышение факта над планом по статье «единый налоговый счет».

**Рекомендации Ревизионной комиссии по общему повышению качества принимаемых управленческих решений**

1. Все данные об исполнении бюджета за последний отчетный год должны быть представлены в таблице в сравнении с соответствующими данными предшествующего отчетного года! Все отклонения, превышающие 10% по сравнению с предшествующим отчетным годом, должны содержать пояснения.
2. Правлению Кооператива ежеквартально рассматривать вопрос об исполнении утвержденного собранием членов Кооператива бюджета, его соответствия утвержденной процедуре согласования платежей, использования информационной системы, контролирующей прохождение платежей и их соответствие утвержденному бюджету. Результаты рассмотрения отражать в протоколах заседания Правления. Аналогичная рекомендация содержалась в Акте Ревизионной комиссии по итогам 2021г. и 2022 г.
3. Правлению ежеквартально информировать Ревизионную комиссию о результатах рассмотрении правлением вопросов эффективности системы внутреннего контроля. Аналогичная рекомендация содержалась в Акте Ревизионной комиссии по итогам 2021г. и 2022 г.
4. Правлению включать в годовой отчет Кооператива в качестве отдельного раздела информацию о действующей системе внутреннего контроля. Аналогичная рекомендация содержалась в Акте Ревизионной комиссии по итогам 2021г. и 2022 г.
5. Правлению разработать график подготовки к общему собранию членов Кооператива по итогам 2024 г. и обеспечить его неукоснительное соблюдение все участвующими в его подготовке сотрудниками.
6. Обеспечить предоставление членам Кооператива годового отчета Правления по итогам завершившегося отчетного года не позднее, чем за неделю до даты рассылки материалов к проведению общего собрания членов Кооператива.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно со всеми

вышеперечисленными формами бухгалтерской(финансовой) отчетности и с аудиторским заключением.