

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЖСК «АЛЬФА»



КОТТЕДЖНЫЙ  
ПОСЁЛОК

**ПОТАПОВО**

НАША МАЛЕНЬКАЯ МОСКВА

за 2024 год

Утвержден  
на заседании Ревизионной комиссии ЖСК «Альфа»  
протокол №\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Отчет**  
**Ревизионной комиссии ЖСК «Альфа»**  
**по итогам проверки финансово-хозяйственной**  
**деятельности ЖСК за 2024 год**

Ревизионная комиссия жилищно-строительного кооператива «Альфа», избранная общим собранием членов ЖСК «Альфа» 24.05.2024 (Протокол № 01/2024 от 24 мая 2024 года), в лице:

- Григорьева Василия Борисовича (председатель),
- Бабкова-Эстеркина Александра Сергеевича,
- Никандровой Татьяны Вячеславовны,
- Нацибуллиной Ольги Рафаиловны,
- Потемкина Алексея Павловича,

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 с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года, включая годовой отчет ЖСК «Альфа» и годовую бухгалтерскую отчетность ЖСК «Альфа».

Основными целями проверки являлись:

- 1) заключение об исполнении бюджета ЖСК «Альфа» в 2024 году;
- 2) заключение о годовом отчете ЖСК «Альфа» за 2024 год и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) мнение о состоянии финансово-бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» за 2024 год;
- 4) мнение о наиболее материально существенных фактах финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Альфа» за 2024 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 изучение раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку принципов и методов бухгалтерского учета, правил ведения учета

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

При проведении проверки Ревизионной комиссией использовались преимущественно методы выборочной проверки отдельных операций.

Настоящее Заключение и Акт Ревизионной комиссии должны рассматриваться совместно со всеми формами отчетности, являющимися неотъемлемыми составными частями годового отчета ЖСК за 2024 год.

Ответственными за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива 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 2024 год (бухгалтерский баланс на 31.12.2024, отчет о финансовых результатах за январь – декабрь 2024 года, отчет о целевом использовании денежных средств за январь – декабрь 2024 года) и отчет о движении денежных средств за январь – декабрь 2024 года);
- аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» за 2024 год;
- отчет по исполнению Бюджета за 2024 год.

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.

Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК «Альфа» в 2024 году характеризуется следующими показателями (тыс. руб.):

*Основные средства.* Основных средств на начало периода числится на сумму 4 129 474 тыс. руб., из них на:

01 сч. - 3 156 563 тыс. руб.;

07 сч. – 463 тыс. руб.;

08 сч. - 972 448 тыс. руб.

В связи с применением обязательного нового федерального стандарта ФСБУ 6/2020 «основные средства» с 01.01.2022 на основные средства начисляется амортизация.

На начало 2024 года сумма начисленной амортизации составила 1 486 444 тыс. руб., за 2024 год начислена амортизация в сумме 152 389 тыс. руб., на конец 2024 года амортизация составила сумму 1 637 557 тыс. руб., что уменьшает первоначальную стоимость основных средств.

Также уменьшилась стоимость арендованного имущества на 6690 тыс. руб. (выплаты в Департамент городского имущества за 2024 год).

За 2024 год были проданы основные средства на сумму 1276 тыс. руб. (мотовездеход и автомобиль Нива, 2017 года выпуска; учитывая срок эксплуатации, техническое состояние, значительные пробеги и моточасы работы агрегатов, возросшие затраты на содержание данной техники, было принято решение о реализации данных основных средств) и списан пришедший в негодность роллердром на сумму 2520 тыс. руб. (акт № 1 от 31.12.2024).

Итоговая сумма основных средств на конец периода составила 2 614 659 тыс. руб., что отражено в бухгалтерском балансе.

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

За 2024 год вложено в имущество (реконструкция и модернизация) 12 542 тыс. руб. и приобретено новых основных средств на сумму 10 249 тыс. руб.

**Материально-производственные запасы.** На начало 2024 года в кооперативе оставалось неиспользованных материалов на 1593 тыс. руб.

За 2024 год кооперативом приобретено материалов на сумму 23 978 тыс. руб. Списаны в производство (использованы) на основании актов списания материальных запасов материалы на сумму 25 105 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 по счету 10 числится остатков на сумму 467 тыс. руб.

**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 на 31.12.2024 составил 3 тыс. руб., что подтверждается актом инвентаризации наличных денежных средств.

Кооператив на 31.12.2024 имеет счета в ДО №1860 Московского банка ПАО Сбербанк, Банке ВТБ24 (ПАО) г. Москва на общую сумму 3 155 тыс. руб.

На депозитном счете кооператива на конец года числилась сумма 47 000 тыс. руб.

**Расчеты с поставщиками.** Согласно принятой учетной политике по счету 60 отражались расчеты с поставщиками по услугам, 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 31.12.2024 подтверждены актами сверок. Сальдо на конец 2024 года по счету 60 составляет 1 758 тыс. руб. (дебетовое).

***Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ.*** Согласно штатному расписанию, ФОТ на конец 2024 года установлен в размере 8 040 тыс. руб. 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 31.12.2024 по счету 70 «расчеты по оплате труда» - 389 руб.

***Расчеты с подотчетными лицами.*** Кооперативом установлен список лиц, которым выдаются подотчетные суммы, срок и цели выдачи. За 2024 год обороты по счету 71 составили 3 892 тыс. руб. 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 2024 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, паевый взнос, членский взнос. Таким образом, в 2024 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.

Сальдо:

по счету 76.51 по вступительным взносам по состоянию на 31.12.2024 составляет 13 790 тыс. руб.,

по счету 76.52 (паевые взносы) составляет 35 382 тыс. руб.,

по счету 76.53 (членские взносы) составляет 29 438 тыс. руб., что отражает задолженность членов кооператива по заключенным договорам.

Целевые средства, отраженные на счете 86, на 31.12.2024 в разрезе источников поступления:

284 842 тыс. руб. – паевые взносы и

725 809 тыс. руб. – вступительные взносы.

Считаем необходимым отдельно пояснить финансовый результат от коммерческой деятельности в целях налогообложения.

Финансовый результат 2024 года - 1366 тыс. руб.

Доход в 2024 году составил 96 130 тыс. руб., что почти на 30 000 тыс. руб. больше доходов 2023 года (66 617 тыс. руб.).

Раздельный учет доходов и расходов позволил в 2024 году учесть в расходах при расчете налога на прибыль от коммерческой деятельности почти 30% от всех расходов, понесенных кооперативом. Таким образом, налоговая оптимизация составила 9 697 тыс. руб.

Так как деятельность некоммерческой организации направлена не на получение прибыли, то основная задача, которую выполняет раздельный учет доходов и расходов, – снижение налоговой нагрузки.

## Исполнение бюджета 2024 года

### Смета доходов за 2024 год

| Статьи доходов                                | ПЛАН                  | ФАКТ                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Доходы от уставной деятельности</b>        | <b>251 521 106,00</b> | <b>282 156 072,00</b> |
| Паевые взносы                                 | 0,00                  | 11 861 934,00         |
| Вступительные взносы                          | 52 000 000,00         | 88 549 054,00         |
| Членские взносы (физ. лица)                   | 189 059 200,00        | 179 783 031,00        |
| Членские взносы (юр лица)                     | 461 906,00            | 435 270,00            |
| Членские взносы (юр. лица) (долг прошлых пер) | 10 000 000,00         | 1 526 783,00          |
| <b>Прочие доходы</b>                          | <b>107 190 030,00</b> | <b>112 240 713,00</b> |
| Аренда                                        | 5 345 017,00          | 6 385 176,00          |
| Обслуживание газового оборудования            | 12 163 680,00         | 6 683 886,00          |
| Оказание услуг по обслуживанию                | 59 386 073,00         | 59 925 515,00         |
| Оформление пропусков                          | 550 000,00            | 490 500,00            |
| Пожарная сигнализация                         | 1 100 000,00          | 1 192 000,00          |
| Технический надзор за строит. раб.            | 1 500 000,00          | 600 000,00            |
| Услуги (разные)                               | 1 384 220,00          | 1 774 452,00          |
| Услуги (ГРО)                                  | 9 600 000,00          | 19 352 800,00         |
| Услуги (механизация)                          | 13 041 040,00         | 12 400 522,00         |
| Финансовая деятельность                       | 3 120 000,00          | 3 435 862,00          |
| <b>Доходы всего:</b>                          | <b>358 711 136,00</b> | <b>394 396 785,00</b> |

### Смета расходов за 2024 год

| Статьи расходов                                                                         | ПЛАН                  | ФАКТ                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ежемесячные эксплуатационные расходы</b>                                             | <b>161 522 401,00</b> | <b>155 653 204,00</b> |
| <b>Клининг (уборка территории и помещений, вывоз ТБО, инструмент)</b>                   | <b>42 271 000,00</b>  | <b>47 233 599,43</b>  |
| <b>Содержание и обслуживание систем водоснабжения и канализации:</b>                    | <b>56 671 401,00</b>  | <b>40 543 904,00</b>  |
| Водоотведение                                                                           |                       | 18 972 559,00         |
| Обслуживание ВКХ                                                                        |                       | 9 703 015,00          |
| Поставка соли                                                                           |                       | 1 868 330,00          |
| Оплата за потребленную электрическую энергию для нужд ЖСК «Альфа», оплата счетов за газ | 17 000 000,00         | 22 248 526,56         |
| Обслуживание газопровода                                                                | 3 780 000,00          | 3 893 956,69          |
| Оплата услуг ЧОО                                                                        | 34 200 000,00         | 33 850 000,00         |
| ГСМ (АИ-92 и 95, ДТ, масла, технические жидкости)                                       | 7 600 000,00          | 7 883 217,32          |
| <b>Общие эксплуатационные расходы</b>                                                   | <b>1 170 000,00</b>   | <b>1 162 638,28</b>   |
| Аренда и обслуживание коммунальной техники, туалетных кабинок                           | 800 000,00            | 855 200,00            |
| Аренда спецтехники для высотных работ                                                   | 250 000,00            | 212 700,00            |
| Обслуживание снегоплавильной станции                                                    | 120 000,00            | 94 738,28             |
| Покупка ОС (служба эксплуатации)                                                        | 20 510 000,00         | 10 248 826,60         |

|                                                                                                                                                                         |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Бункер под пресс-компактор 30м3                                                                                                                                         | 710 000,00    | 674 800,00    |
| Мусоровоз                                                                                                                                                               | 8 000 000,00  | 1 472 750,00  |
| Теннисный стол (уличный)                                                                                                                                                |               | 116 991,00    |
| Подметальная машина DASC70100                                                                                                                                           |               | 402 603,60    |
| Садовый трактор YARD FOX T 102RDH (13 кВт/18 л.с.)                                                                                                                      |               | 360 032,00    |
| Система телеинспекции труб                                                                                                                                              |               | 191 700,00    |
| Снегоуборщик HONDA HSM 1390 IK2ETDR (SBBJ-5512121,10013160/190924/3280144/004                                                                                           |               | 1 499 990,00  |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO                                                                                                                                        |               | 189 000,00    |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO                                                                                                                                        |               | 189 000,00    |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO                                                                                                                                        |               | 189 000,00    |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO                                                                                                                                        |               | 189 000,00    |
| Спортплощадка 73 А                                                                                                                                                      |               | 153 960,00    |
| Снегоплавильный агрегат                                                                                                                                                 | 5 000 000,00  | 4 620 000,00  |
| Мини-погрузчик                                                                                                                                                          | 5 000 000,00  |               |
| Квадроцикл с гусеничной навеской                                                                                                                                        | 1 800 000,00  |               |
| Плановый ремонт общей инфраструктуры                                                                                                                                    | 24 534 500,00 | 18 717 318,77 |
| Мелкий ремонтно-восстановительный ремонт (РЭУ, бытовой городок)                                                                                                         | 1 000 000,00  | 978 406,33    |
| Косметический ремонт офиса, Досугового центра                                                                                                                           | 1 050 000,00  | 669 060,00    |
| Плановый ремонт дорог:                                                                                                                                                  | 22 484 500,00 | 17 069 852,44 |
| Тротуары (строительство) от 4 КПП до мкр.36-37, к Досуговому центру, футб. полю и детской площадке                                                                      |               | 2 348 978,76  |
| Тротуар по ул. Академика Семенова, мкрн. 80В                                                                                                                            |               | 1 858 622,90  |
| Тротуар у Досугового центра                                                                                                                                             |               | 233 654,50    |
| Дорожные работы (сужение ул. Академика Семенова)                                                                                                                        |               | 4 277 443,09  |
| Демонтаж дорожных плит с погрузкой и транспортировкой на полигон                                                                                                        |               | 641 993,09    |
| Устройство бортового камня по ул. Академика Семенова                                                                                                                    |               | 391 400,00    |
| Строительство дороги у 3 КПП                                                                                                                                            |               | 4 223 015,00  |
| Ямочный ремонт                                                                                                                                                          |               | 1 831 150,77  |
| Ремонт и строительство ограждения (заборов)                                                                                                                             |               | 762 418,33    |
| Обработка дорог и тротуаров в зимний период                                                                                                                             |               | 501 176,00    |
| Благоустройство территории                                                                                                                                              | 7 045 000,00  | 7 538 439,00  |
| Гербицидная обработка                                                                                                                                                   | 200 000,00    | 194 325,00    |
| Замена песка в песочницах                                                                                                                                               | 120 000,00    | 300 000,00    |
| Зарыбление прудов, анализ воды, содержание белок, аквариума                                                                                                             | 90 000,00     | 250 506,00    |
| Разметка дорог (в т.ч. "Пешеходные переходы", разметка парковок)                                                                                                        | 1 500 000,00  | 1 242 940,00  |
| Расходные материалы (мульча, галька, укрывной материал)                                                                                                                 | 115 000,00    | 3 505,00      |
| Ремонт газонов отдельными местами после зимнего периода, содержание зеленых насаждений: приобретение удобрений, стимуляторов роста и препаратов по уходу за растениями) | 800 000,00    | 355 184,00    |
| Санитарная обработка от клещей                                                                                                                                          | 350 000,00    | 103 600,00    |
| Семена однолетних растений                                                                                                                                              | 70 000,00     | 52 700,00     |
| Содержание МАФов (скамеек, лестниц и тд.), спецодежда                                                                                                                   | 3 150 000,00  | 2 367 996,00  |
| Текущий ремонт детских площадок                                                                                                                                         | 650 000,00    | 2 667 683,00  |
| Текущий ремонт и обслуживание техники                                                                                                                                   | 9 160 743,00  | 10 143 160,97 |
| Запасные части для техники, инструменты для ремонта а/м                                                                                                                 | 2 280 000,00  | 2 606 096,55  |
| Расходы на экспл. док-ю (ОСАГО, диагн. карты,                                                                                                                           | 260 743,00    | 783 162,32    |

|                                                                                                                   |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>лицензия):</b>                                                                                                 |                      |                      |
| Проведение медицинских предрейсовых осмотров                                                                      |                      | 555 444,00           |
| Страховая премия по договорам страхования                                                                         |                      | 220 800,32           |
| Планшеты в автобусах                                                                                              |                      | 6 918,00             |
| <b>Расходы на содержание автобусов, ремонт автомобилей</b>                                                        | <b>6 620 000,00</b>  | <b>6 753 902,10</b>  |
| <b>Расходы на ВКХ</b>                                                                                             | <b>13 545 000,00</b> | <b>10 082 384,60</b> |
| <b>Аварийные и непредвиденные работы (устранение аварий, вызов автокрана)</b>                                     | <b>1 200 000,00</b>  | <b>760 419,00</b>    |
| <b>Ремонт объектов ВКХ:</b>                                                                                       | <b>305 000,00</b>    | <b>6 122 948,00</b>  |
| Устройство системы поверхностного водоотведения по ул. Адмирала Лазарева, д.81, корп.17                           |                      | 1 850 000,00         |
| Ремонт ливневой канализации в 17 мкр. и 11 мкр. и устройство системы подземного водоотведения                     |                      | 2 752 248,00         |
| Ремонт стального трубопровода по ул. Академика Семенова д.97, корп.37                                             |                      | 325 000,00           |
| Монтаж лотка водоотводного по ул. Адмирала Лазарева, протяженностью 20 метров                                     |                      | 675 700,00           |
| Замена неисправного участка трубопровода хозяйственно-бытовой канализации вблизи уч.28 192 квартала Южного Бутово |                      | 370 000,00           |
| Замена канализационной трубы по ул. Остафьевская, дмвл. 35, корп.1                                                |                      | 150 000,00           |
| <b>Закупка инструмента (измерительного)</b>                                                                       | <b>40 000,00</b>     | <b>516 403,60</b>    |
| <b>Разработка программы контроля качества воды</b>                                                                |                      | <b>25 000,00</b>     |
| <b>Технологическое присоединение к централизованной системе холодного водоснабжения</b>                           | <b>12 000 000,00</b> | <b>2 482 614,00</b>  |
| <b>Гидрогеологическое обследование водозаборных скважин</b>                                                       |                      | <b>175 000,00</b>    |
| <b>Расходы на ГРО</b>                                                                                             | <b>2 486 500,00</b>  | <b>3 322 186,33</b>  |
| <b>Обслуживание внутридомового газового оборудования</b>                                                          |                      | <b>1 776 598,00</b>  |
| <b>Поверка манометров на ГРП, ГРПБ</b>                                                                            | <b>20 000,00</b>     | <b>9 708,33</b>      |
| <b>Ремонт на газопроводе низкого давления</b>                                                                     | <b>270 000,00</b>    | <b>300 000,00</b>    |
| <b>Экспертиза промышленной безопасности ГРП-1 и паспортизации</b>                                                 | <b>400 000,00</b>    | <b>945 880,00</b>    |
| <b>Страхование газопровода</b>                                                                                    | <b>267 500,00</b>    | <b>290 000,00</b>    |
| <b>Техническое диагностирование подземных стальных газопроводов</b>                                               | <b>1 000 000,00</b>  |                      |
| <b>Восстановление уплотнений защитных футляров газопроводов в местах входа и выхода из земли</b>                  | <b>153 000,00</b>    |                      |
| <b>Покраска и ремонт ограждений ГРП, установка ЭХЗ</b>                                                            | <b>80 000,00</b>     |                      |
| <b>Восстановление антикоррозийного защитного покрытия стальных надземных газопроводов</b>                         | <b>196 000,00</b>    |                      |
| <b>Установка (замена) реперных знаков</b>                                                                         | <b>100 000,00</b>    |                      |
| <b>Обслуживание энергосетей</b>                                                                                   | <b>2 232 946,00</b>  | <b>4 222 522,15</b>  |
| <b>Материалы и инструменты</b>                                                                                    |                      | <b>1 349 607,00</b>  |
| <b>Непредвиденные расходы</b>                                                                                     |                      | <b>104 796,00</b>    |
| <b>Обслуживание КВЛ 110кВ "Ясенево-Гавриково", 1, 2 цепь</b>                                                      | <b>1 600 000,00</b>  | <b>1 590 668,15</b>  |
| <b>Обучение и прохождение аттестации работников</b>                                                               | <b>50 000,00</b>     | <b>27 000,00</b>     |
| <b>Освещение инфраструктуры</b>                                                                                   | <b>582 946,00</b>    | <b>1 039 451,00</b>  |
| <b>Услуги сторонних организаций</b>                                                                               |                      | <b>111 000,00</b>    |
| <b>Расходы на информационные технологии</b>                                                                       | <b>10 644 000,00</b> | <b>12 526 814,95</b> |
| <b>Видеонаблюдение:</b>                                                                                           | <b>3 600 000,00</b>  | <b>3 695 267,00</b>  |
| Установка, обслуживание и настройка систем                                                                        |                      | 1 267 003,84         |

|                                                                                            |                      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| видеонаблюдения                                                                            |                      |                       |
| Программное обеспечение Macroscop                                                          |                      | 80 000,00             |
| Услуги по поставке оборудования для систем видеонаблюдения                                 |                      | 513 008,00            |
| Покупка камер видеонаблюдения                                                              |                      | 1 835 255,16          |
| <b>Доработка и обновление 1С</b>                                                           | <b>1 194 000,00</b>  | <b>1 197 900,00</b>   |
| <b>Компьютеры, обслуживание принтеров</b>                                                  | <b>660 000,00</b>    | <b>644 240,99</b>     |
| <b>Обслуживание волоконно-оптических сетей</b>                                             | <b>360 000,00</b>    | <b>305 285,35</b>     |
| <b>Обслуживание и разработка сайта (лицензии, моб. приложения)</b>                         | <b>350 000,00</b>    | <b>1 606 437,00</b>   |
| <b>Обслуживание и ремонт радиостанций</b>                                                  | <b>300 000,00</b>    | <b>306 000,00</b>     |
| <b>Ремонт и обновление серверов</b>                                                        | <b>800 000,00</b>    | <b>632 256,00</b>     |
| <b>Ремонт шлагбаумов и датчиков, сетевое оборудование в стойки</b>                         | <b>800 000,00</b>    | <b>802 918,00</b>     |
| <b>Услуги связи (СМС, телефония)</b>                                                       | <b>1 800 000,00</b>  | <b>2 516 510,61</b>   |
| <b>Батареи для UPS</b>                                                                     | <b>600 000,00</b>    | <b>640 000,00</b>     |
| <b>Администрирование сайта</b>                                                             | <b>180 000,00</b>    | <b>180 000,00</b>     |
| <b>Охрана и безопасность</b>                                                               | <b>400 000,00</b>    | <b>660 694,00</b>     |
| <b>Изготовление бланков пропусков</b>                                                      | <b>300 000,00</b>    | <b>192 000,00</b>     |
| <b>Приобретение пожарного инвентаря и обслуживание пожарной сигнализации</b>               | <b>100 000,00</b>    | <b>426 694,00</b>     |
| <b>Установка системы сигнализационного прикрытия ограждения территории поселка</b>         |                      | <b>42 000,00</b>      |
| <b>Юридические расходы</b>                                                                 | <b>3 300 000,00</b>  | <b>6 548 385,56</b>   |
| <b>Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы:</b>                | <b>1 500 000,00</b>  | <b>2 623 454,36</b>   |
| Расходы кредитора на процедуру банкротства                                                 |                      | 344 145,36            |
| Вознаграждение за организацию проведения торгов                                            |                      | 1 573 730,00          |
| Оплата услуг оценочных организаций                                                         |                      | 225 000,00            |
| Госпошлина                                                                                 |                      | 480 579,00            |
| <b>ГОСЧ, ВОСЧ</b>                                                                          | <b>500 000,00</b>    | <b>387 771,20</b>     |
| <b>Разработка и получение градостроительной документации</b>                               |                      | <b>1 790 883,60</b>   |
| <b>Привлеченные специалисты, архивирование документов</b>                                  | <b>1 000 000,00</b>  | <b>1 354 149,00</b>   |
| <b>Транспортные расходы</b>                                                                | <b>100 000,00</b>    | <b>973,00</b>         |
| <b>СПС Консультант Плюс</b>                                                                | <b>200 000,00</b>    | <b>391154,40</b>      |
| <b>Бухгалтерия</b>                                                                         | <b>96 100 000,00</b> | <b>108 375 912,92</b> |
| <b>Аудит, информационное сопровождение</b>                                                 |                      | <b>321 527,60</b>     |
| <b>Взносы и налоги (НДФЛ, водный, транспортный, НДС, на прибыль, комиссия банка)</b>       | <b>32 500 000,00</b> | <b>34 732 818,32</b>  |
| <b>ФОТ без НДФЛ, аренда земельного участка</b>                                             | <b>63 600 000,00</b> | <b>73 321 567,00</b>  |
| <b>Административно-хозяйственные расходы</b>                                               | <b>1 680 000,00</b>  | <b>1 667 429,00</b>   |
| <b>Изготовление обновленных карт ЖСК (на стены), мебель для административных помещений</b> | <b>180 000,00</b>    | <b>234 653,00</b>     |
| <b>Материально-техническое обеспечение аппарата управления</b>                             | <b>1 500 000,00</b>  | <b>1 432 776,00</b>   |
| <b>Расходы досугового центра</b>                                                           | <b>4 380 000,00</b>  | <b>4 155 790,62</b>   |
| <b>Общественные и спортивные праздники:</b>                                                | <b>4 280 000,00</b>  | <b>4 155 790,00</b>   |
| Крещение                                                                                   |                      | 266 000,00            |
| Масленица                                                                                  |                      | 767 500,00            |
| День Победы                                                                                |                      | 1 120 000,00          |
| Детский Новый год                                                                          |                      | 710 000,00            |
| Новогодняя ночь                                                                            |                      | 626 590,00            |
| Забег в Потапово                                                                           |                      | 140 000,00            |

|                                                                  |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Турнир по баскетболу                                             |                       | 90 000,00             |
| Турнир по большому теннису                                       |                       | 70 700,00             |
| Турнир по нардам                                                 |                       | 60 000,00             |
| Турнир по настольному теннису                                    |                       | 40 000,00             |
| Лыжный забег                                                     |                       | 140 000,00            |
| Гаражная распродажа                                              |                       | 50 000,00             |
| Рождественская распродажа                                        |                       | 50 000,00             |
| Фотоконкурс "Осенние пейзажи"                                    |                       | 15 000,00             |
| Фотоконкурс "Осенние пейзажи" глазами детей                      |                       | 10 000,00             |
| <b>Ремонт и замена звукового оборудования в Досуговом центре</b> | <b>100 000,00</b>     |                       |
|                                                                  | <b>358 711 090,00</b> | <b>355 025 707,75</b> |

Исполнение бюджета доходов ЖСК «Альфа» в 2024 году характеризуется следующими показателями:

За отчетный период было запланировано получить денежные средства в размере 358 711 тыс. руб. Фактически было получено 394 397 тыс. руб.

На 2024 год бюджет расходной части ЖСК был запланирован в размере 358 711 тыс. руб. Фактические расходы составили 355 026 тыс. руб. Несмотря на профицит бюджета в 3 685 тыс. руб., есть статьи, по которым расходы превысили запланированные, есть статьи, расходы по которым были перенесены на следующий год, и есть статьи, выполнение которых оказалось необходимым в 2024 году.

Остановимся на отклонениях подробнее:

#### ***Фонд оплаты труда.***

В течение 2024 года штат сотрудников был расширен: в штатном расписании появились новые позиции.

С 1 сентября 2023 года вступили в силу изменения в статьи 2 и 3 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" и Жилищный кодекс Российской Федерации" Федеральным законом от 18 марта 2023 г. N 71-ФЗ в отношении условий предоставления коммунальной услуги - газоснабжения. Цель изменений - создание безопасных условий эксплуатации газового оборудования в многоквартирных и жилых домах

С 1 сентября 2023 года функции по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

переданы газораспределительным организациям. На территории коттеджного жилого комплекса «Потапово», СНТ «Гавриково», СНТ «Гавриково-1», СНТ «Березки», СНТ «Победа-Потапово» такой организацией является Жилищно-строительный кооператив «Альфа» (ЖСК «Альфа»).

Так как ЖСК «Альфа» стал газораспределительной организацией, в начале года были приняты на работу начальник службы ВДГО, мастер по обслуживанию ВДГО, слесарь по эксплуатации газового оборудования.

Также в связи с производственной необходимостью были приняты на работу еще 3 водителя автобуса. В связи с рисками срывов маршрутов из-за низкого уровня заработной платы водителей автобусов было принято решение при равных затратах бюджета (на повышение заработной платы штатных водителей) увеличить количество водителей и перевести их на вахтовый метод работы.

Так как микрорайон 80В начал активно заселяться, добавились жилые территории, требования к уборке территории возросли. В связи с этим была закуплена новая техника и на работу приняты еще 2 водителя-механизатора.

Так как зарплата наших сотрудников ниже зарплат на рынке труда, заработная плата садовника, слесарей, механиков и водителей – механизаторов была повышена на 10 тыс. руб. в месяц.

Таким образом, расходы на оплату труда и страховые взносы на ФОТ возросли. ФОТ на 9 722 тыс. руб., взносы на 1750 тыс. руб.

**Оплата за потребленную электрическую энергию** осуществлялась с учетом увеличения тарифов в течение года с 7,39 руб./кВт до 10,44 руб./кВт в конце года (примерно на 40%), что повлекло увеличение расходов по данной статье с 17 тыс. руб. до 22 249 тыс. руб.

Так же и по другим статьям, по которым есть отклонения, превышение вызвано повышением расценок на услуги и материалы в связи с инфляцией.

За 2024 год официальная инфляция составила 9,52 %.

### ***Градостроительная документация***

Также кооперативом понесены незапланированные расходы на оформление градостроительной документации в целях осуществления застройки новых микрорайонов в сумме 1791 тыс. руб.

### ***Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы***

Превышение в размере около 1 600 тыс. руб. по данной статье вызвано незапланированными расходами кооператива на проведение торгов по определению застройщика. Заключение договора застройщика позволит кооперативу завершить осуществление застройки свободных микрорайонов объектами ИЖС и привлечь в кооператив вступительных и паевых взносов в размере около 1 миллиарда руб.

### **Инвестиции в 2024 году**

Инвестиции в новые кварталы финансируются за счет паевых средств членов кооператива (вступление новых членов) и накопленных средств предыдущих периодов. Поступления паевых взносов в 2024 году запланировано не было. Однако на расчетный счет ЖСК поступило 11 862 тыс. руб. паевых взносов.

В видеонаблюдение поселка было вложено 2 595 тыс. руб. (работы производились своими силами).

На приобретение основных средств было потрачено 10 249 тыс. руб.

| <b>Покупка ОС (служба эксплуатации)</b>                                        | <b>10 248 826,60</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Бункер под пресс-компактор 30 м <sup>3</sup>                                   | 674 800,00           |
| Мусоровоз                                                                      | 1 472 750,00         |
| Теннисный стол (уличный)                                                       | 116 991,00           |
| Подметальная машина DASC70100                                                  | 402 603,60           |
| Садовый трактор YARD FOX T 102RDH (13 кВт/18 л.с.)                             | 360 032,00           |
| Система телеинспекции труб                                                     | 191 700,00           |
| Снегоуборщик HONDA HSM 1390 IK2ETDR (SBBJ-5512121,10013160/190924/3280144/004) | 1 499 990,00         |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO                                               | 189 000,00           |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO | 189 000,00   |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO | 189 000,00   |
| Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO | 189 000,00   |
| Спортплощадка в микрорайоне 73А  | 153 960,00   |
| Снегоплавильный агрегат          | 4 620 000,00 |

Осуществление закупок основных средств было проведено путем запроса конкурентных коммерческих предложений и проведении переговоров по значительному снижению стоимости и продлению гарантийных обязательств поставщика.

### ***Капитальный ремонт – эксплуатация***

| <b>За 2024 год было вложено в ремонт дорог, тротуаров 15 806 тыс. руб.</b>                                        |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Тротуары (строительство) от 4 КПП до мкр.36-37, к Досуговому центру, футб. полю и детской площадке                | 2 348 978,76 |
| Тротуар по ул. Академика Семенова, мкрн. 80В                                                                      | 1 858 622,90 |
| Тротуар у Досугового центра                                                                                       | 233 654,50   |
| Дорожные работы (сужение ул. Академика Семенова)                                                                  | 4 277 443,09 |
| Демонтаж дорожных плит с погрузкой и транспортировкой на полигон                                                  | 641 993,09   |
| Устройство бортового камня по ул. Академика Семенова                                                              | 391 400,00   |
| Строительство дороги у 3 КПП                                                                                      | 4 223 015,00 |
| Ямочный ремонт                                                                                                    | 1 831 150,77 |
| <b>На ремонт водо-канализационного хозяйства было потрачено 6 123 тыс. руб.</b>                                   |              |
| Устройство системы поверхностного водоотведения по ул. Адмирала Лазарева, 81, корп.17                             | 1 850 000,00 |
| Ремонт ливневой канализации в 17 мкр. и 11 мкр. и устройство системы подземного водоотведения                     | 2 752 248,00 |
| Ремонт стального трубопровода по ул. Академика Семенова д.97, корп.37                                             | 325 000,00   |
| Монтаж лотка водоотводного по ул. Адмирала Лазарева протяженностью 20 метров                                      | 675 700,00   |
| Замена неисправного участка трубопровода хозяйственно-бытовой канализации вблизи уч.28 192 квартала Южного Бутово | 370 000,00   |
| Замена канализационной трубы по ул. Остафьевская, дмвл. 35, корп.1                                                | 150 000,00   |

(на все вышеуказанные работы составлялась тендерная документация)

Таким образом, фактический бюджет инвестиционных расходов составил 34 773 тыс. руб.

***Ревизионная комиссия считает, что данные об исполнении бюджета ЖСК за 2024 год, включенные в годовой отчет ЖСК, достоверны и в полной мере отражают его фактическое исполнение.***

Данные, характеризующие исполнение бюджета ЖСК в 2024 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 2024 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 2024 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 2024 году в целом соответствовало действующему законодательству.

Эффективность работы бухгалтерского блока характеризуется как высокая. Дополнительный доход кооператива от размещения денежных средств на банковских вкладах, размещений остатков на овернайт депозитах составил 3 436 тыс. руб. Данные денежные средства были направлены на благоустройство поселка.

В процессе проверки бухгалтерской (финансовой) отчётности Ревизионной комиссией учитывался факт проведения аудита и подтверждения достоверности бухгалтерской (финансовой) отчётности ЖСК за 2024 год независимым аудитором – ООО «РуБизнесАудит» (г. Москва).

Согласно мнению независимого аудитора бухгалтерская (финансовая) отчётность ЖСК по состоянию на 31.12.2024 отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЖСК «Альфа», финансовые результаты его деятельности, целевое использование средств и их движение в 2024 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.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно со всеми вышеперечисленными формами бухгалтерской (финансовой) отчётности и с аудиторским заключением.

**Рекомендации Ревизионной комиссии:**

1. Капитальные расходы на ремонт общей инфраструктуры, инженерных систем, по которым планируется финансирование в качестве целевого взноса, выносить на открытые тендерные торги. Продумать процедуру и возможность организации.

2. Продолжить развитие автоматизации системы Бюджетирования на базе 1С.

3. Для эффективной работы разработать систему премирования исполнителей (начальник службы и т.д.) в рамках незапланированных доходов от эффективного управления денежными средствами (размещение депозитов, овернайттов, снижение стоимости банковского обслуживания путем ведения эффективных переговоров с кредитными организациями и получения более выгодных условий).

4. Для раскрытия информации и эффективного расходования денежных средств согласно смете доходов и расходов оформить положение о закупках кооператива с обязательным отражением состава закупочной комиссии, целей и задач, порядка формирования начальной максимальной цены закупки, порядка отбора контрагентов и/или принятия решений о закупке у единственного поставщика.

*Председатель*

*Ревизионной комиссии* \_\_\_\_\_ *Григорьев В.Б.*

*Члены*

*Ревизионной комиссии:* \_\_\_\_\_ *Никандрова Т.В.*  
\_\_\_\_\_ *Нацибуллина О.Р.*  
\_\_\_\_\_ *Бабков-Эстеркин А.С.*  
\_\_\_\_\_ *Потемкин А.П.*