

## Общему собранию собственников МЖД

по адресу г.Нур-Султан, ул.Янушкевича, д.1

### Заключение (акт) ревизионной комиссии по результатам проверки состояния финансовых средств собственников дома (Управляющая компания ПК «Наш Дом НС») за 2019 год

Ревизионной комиссией, избранной собственниками дома, в составе: Белой А.И. и Луковского Д.Д., действующих на основании Закона РК «О Жилищных отношениях» ст.49, была проведена проверка состояния финансовых средств собственников дома по адресу ул.Янушкевича, дом № 1 за 2019 год.

Ревизия проводилась путем осуществления проверки законности и обоснованности операций, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности.

Ревизия проводилась в отношении следующих вопросов:

1. Соответствие осуществляемой деятельности ПК «Наш Дом НС» его Уставу.
2. Обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей.
3. Соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета.
4. Полнота и своевременность уплаты налогов, размеры обязательных платежей и взносов.
5. Обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью и работами на ремонт дома.
6. Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.
7. Обоснованность операций с денежными средствами, расчетных операций.

Проанализировав смету сборов и расходов денежных средств ПК «Наш Дом-НС» за 2019 год, установлено, что:

#### 1. Сборы:

а) сборы от собственников квартир составили - **6991** тыс.тенге при установленном тарифе 23 тнг за 1 кв. м. Задолженность собственников жилых помещений (квартир) составляет около 4%;

б) полученных средств от арендаторов, на основании заключенных **89** постоянных договоров - **14046** тыс.тнг,

В общей сумме сборы от собственников жилых помещений (квартир) составили лишь 33,2%, все остальные поступления - от сдачи в аренду полуподвальных помещений, мусоросборников, части техэтажа для фирмы «Алма-ТВ» и размещения рекламы в лифтах дома, согласно заключенных договоров.

Кроме того, собрано в текущем году целевых средств на ремонты дома в сумме **206** тыс.тенге.

Все поступления подтверждены приходными кассовыми ордерами, фискальными чеками, выписками банка (Jusan bank) и данными ЕРЦ г.Нур-Султан.

#### 2. Расходы:

Расходы на текущую эксплуатацию осуществляются на основании **34** заключенных договоров с поставщиками на оказания услуг, в том числе сервисной компанией ИП Моисеев «Триумф-S», которые составили:

- **13608** тыс.тенге (69,4% к общей сумме расходов) - на содержание общего имущества дома, а именно:
  - освещение мест общего пользования, услуги службы дезинфекции и дератизации, материалы и запчасти общего назначения и к тепловым пунктам, техническое обслуживание инженерных сетей дома и поддержание их в рабочем состоянии, сезонная промывка (апрессовка) и подготовка системы теплоснабжения дома к отопительному сезону, аварийные работы за счет резерва, требующие безотлагательного решения (очистка козырьков и скатов крыши дома от снега и снежной наледи, отопев и очистка ливневой канализации после морозов и сильных осадков, ремонт фасада дома (433,8 кв.м.), демонтаж и монтаж доводчиков входных дверей подъездов, демонтаж и монтаж батарей между этажами 1 подъезда, установка металлических

ограждений возле подъездов и канализационных стоков, аварийные работы на тепловых пунктах (установка кранов, задвижек), замена в местах протечки пластиковых труб ГВС и ХВС, ремонт игровых устройств на детских площадках (по просьбе родителей), противопожарные работы по очистке полуподвалов от негабаритного мусора, согласно актов выполненных работ; ( С каждым годом увеличение расходов по указанной статье объясняется тем, что дом эксплуатируется уже более 15 лет. Срок эксплуатации зданий такого типа – 100 лет, но учитывая качество застройки, агрессивную внешнюю среду (жесткость воды, перепады внешней температуры) требуются вложения на ремонты и устранение постоянно возникающих аварийных ситуаций. К тому же проживающие в доме, как собственники, так и арендаторы (квартиранты), которых в доме почти 60%, небрежно относятся к имуществу дома (в основном, к канализационным сетям, стенам подъездов и др.).

- клининговые услуги (уборка подъездов);

- заработная плата с отчислениями дворника и техника-завхоза;

- **4427** тыс.тенге - на управление ПК, согласно штатного расписания (председатель ПК, бухгалтер,(помощник бухгалтера, работавшая 3 месяца), с соотчислениями (социальный налог, индивидуальный подоходный налог, пенсионные отчисления). В общей сумме расходов они составили 22,6% при общеустановленном нормативе в РК - 30%, т.е. превышения норматива расходов на управление нет;
- **636** тыс.тенге - на административные расходы офиса, его охрану, услуги банка, услуги ЕРЦ, приобретение канцтоваров, услуги связи, услуги транспорта, переплет документов, согласно сметы расходов на 2019 год;
- **448** тыс.тенге - на уплату корпоративного подоходного налога, согласно налогового законодательства Республики Казахстан (задолженности по налогам нет).
- **450** тыс.тенге - на оплату услуг юриста (работа с должниками, работа в судебных органах).

Кроме того, в 2019 году за счет остатка на начало 2019 года (**3410** тыс тенге) и собранных целевых средств в отчетном году (**206** тыс.тенге) были произведены ремонты в доме на сумму **1327** тыс.тенге (8 подъезд ремонт подъезда - **465** тыс.тенге, 5 подъезд ремонт кровли - **863** тыс.тенге). Все данные по собранным и израсходованным целевым сборам отражены в таблице (Сведения по сборам и использованию целевых средств в 2019 году).

Как и 2017-2018 годы, ремонтные работы в 2019 году были инициированы собственниками подъездов. Дефектные акты на ремонты имеются. Выбор поставщиков для выполнения ремонтных работ осуществлен в соответствии с Законом РК от 26.12.2018 года № 202-УІ «О государственных закупках» путем ценовых предложений (8 подъезд) и согласия собственников на проведение ремонтных работ ПК «Наш Дом-НС» (5 подъезд) . Фактически произведенные ремонтные работы подтверждены актами выполненных работ, подписаны собственниками и подрядчиками.

Все произведенные расходы ПК «Наш Дом НС» подтверждены расходными кассовыми, банковскими документами, счетами-фактурами на приобретение материалов для ремонтов и текущей эксплуатации.

Остаток денежных средств на 01.01.2020 года составил **4298** тыс. тенге, в т.ч.:

- **2253** тыс.тенге – остаток накопленных целевых средств для ремонтов дома в 2020 г;
- **2045** тыс. тенге переходящий остаток средств для текущей эксплуатации дома в следующем 2020 год, в том числе резервный фонд - **1500** тыс.тенге.

Остатки денежных средств на 01.01.2020 года подтверждены выписками обслуживающего ПК «Наш Дом НС» банка Jusan bank и кассовыми документами.

Остаток материалов, закупленных для обслуживания дома на 01.01.2020 г. составляет **272** тыс.тенге. Материалы хранятся в отдельно оборудованном помещении, рассортированы по наименованию и назначению, выдаются по мере необходимости для эксплуатационных нужд, согласно книги, в которой осуществляются записи прихода и расхода материалов.

Исходя из вышеизложенного, следует, что дом сам себя окупает только за счет сдачи в аренду арендаторам полуподвальных помещений, небольшой площади техэтажа для «Алма-ТВ», лифтов для размещения рекламы и офисов 1 этажей, занимающихся коммерческой деятельностью. Фактический тариф за 2019 год составил **65** тенге с 1 кв.м.

Таким образом, в ходе проверки, проведенной ревизионной комиссией, нарушений в финансовой деятельности за 2019 год не выявлено. Деятельность ПК «Наш Дом-НС» ведется в соответствии с Уставом ПК и решениями собственников. Финансовые средства использовались

по целевому назначению для обеспечения жизнедеятельности дома, в соответствии с утвержденной сметой сборов и расходов на 2019 год.

Бухгалтерский учет осуществляет бухгалтер, в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности» в Республике Казахстан от 28.02.2008 года № 234-III с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2020 года автоматизированным способом с применением системы «1-С Бухгалтерия».

**Приложение:**

1. Исполнение сметы денежных сборов и расходов за 2019 год;
2. Таблица по сбору и расходованию дополнительно собранных целевых средств собственниками на ремонты дома за 2019 год.

В соответствии с вышеизложенным, ревизионная комиссия:

- подтверждает достоверность данных, содержащихся в бухгалтерских документах ПК «Наш Дом-НС» и считает возможным рекомендовать к представлению общему собранию;
- рекомендует иметь четкие обоснования для случаев использования средств резервного фонда, приложив их к актам выполненных работ;
- поручает составить смету сборов и расходов денежных средств на 2020 год;
- учесть планируемую Нацбанком инфляцию в Республике Казахстан на текущий год.

Белая А.И.  
Луковский Д.Д.

«10» марта 2020 года.