

Сводный отчет Ревизионной комиссии по итогам ревизий 2008 – 2013 годов.

Председатель Ревизионной комиссии

Антропов Ю.Е. 

Члены РК:

Евстигнеева С.А. 

Соколовский А.А. 

Щербин В.В. 

Ревизионная комиссия ЖСК работала в течение отчетного периода 2008 – 2013 годов в составе председателя Филипповой, членов РК Антропова, Евстигнеевой, Соколовского, Щербина. В декабре 2013 г., в связи с ухудшением состояния здоровья Т.В. Филипповой, обязанности председателя РК были возложены на Ю.Е. Антропова.

Объектами регулярного внимания являлись обороты и отдельные операции по расчетным счетам Кооператива, включая основной расчетный счет, расчетный счет для расчетов по заработной плате, расчетный счет по строительным операциям.

Особое внимание уделялось движению денежных средств между основным и строительным расчетными счетами с целью контроля нежелательного и недопустимого финансирования стройки за счет Кооператива, то есть за счет средств, собираемых с членов – пайщиков, проживающих в ныне существующих домах.

Также проводился анализ финансового состояния Кооператива на основе ежегодной финансовой отчетности ЖСК, (то есть Формы 1 – баланса, Формы 2 – отчета о прибылях и убытках) с целью своевременного выявления негативных тенденций финансовой устойчивости Кооператива, контроля за динамикой структуры и качества дебиторской и кредиторской задолженностей, включая просроченную.

Уделялось внимание вопросу привлечения банковских кредитов, как одной из наиболее опасных финансовыми последствиями операций.

Ревизионная комиссия также за отчетный период следила за динамикой численного состава штата ДЭЗа, динамикой фонда оплаты труда, была осведомлена о содержании утверждаемых смет доходов и расходов.

Уделялось внимание арендно-правовой работе, доходности сдачи нежилых помещений в аренду.

Члены РК регулярно присутствовали на заседаниях Правления, что позволило повысить контроль за принимаемыми решениями Правления.

По итогам проведенной работы по обозначенным направлениям можно сказать следующее:

ПО ДОХОДНОСТИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Динамика годовой выручки от основной деятельности (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013
97,423	56,34	111,7	102,2	173,6	143,8

Практически удвоилась за 5 лет, структура выручки за 2013 г. представлена нижеследующей таблицей:

Источник полученной выручки	Млн. руб.	%%
ИТОГО ВЫРУЧКА ЗА 2013 г.	143,79	100,00%
в том числе:		
Аренда	58,69	40,82%
Коммунальные платежи по уставной деят - ти	34,62	24,08%
Эксплуатационные по уставной деят - ти	24,30	16,90%
Продажа 8 машиномест + нежилое 4,4кв.м.	13,94	9,70%
От дополнительных услуг (охрана, благоустройство, аренда зем. Участка под гаражами на Вавилова)	10,87	7,56%
Коммунальные и эксплуатационные от собств. Нежилых	1,36	0,95%
Справочно - в.т.ч. От уставной деятельности, т.е. от жителей	69,80	48,54%

Таким образом, выручка от аренды составляла 40,8 % в структуре выручки, выручка, полученная от уставной деятельности (от жильцов) – 48,5 %

Динамика прочих доходов (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013
0,25	45,91	40,1	44,1	53,9	17,4

Стабильна на уровне 45 – 55 млн. в год, с небольшой тенденцией к росту. Трехкратное уменьшение в 2013 году, что вызвано изменением учетной политики в 2013 г. – если до 2012 г. включительно, прочими доходами учитывались, в том числе, арендные платежи, то в 2013 г. это следующие статьи (17,4 млн. руб. совокупно:)

Источник	Млн. руб.	%%
ИТОГО прочих доходов ЗА 2013 г.	17,44	100,00%
в том числе:		
Выпадающие доходы (компенсация Московским правительством льгот по квартплате за жильцов, имеющих такие льготы)	7,91	45,37%
Жилищные субсидии	5,30	30,37%
Платежи по выигранным арбитражам	2,30	13,19%
Спонсорская помощь	1,20	6,88%
Прибыль прошлых лет	0,46	2,62%
Вознаграждение по агентским договорам	0,21	1,21%
Прочие внереализационные доходы	0,06	0,36%

Динамика прочих расходов (млн. руб.): \*

2008	2009	2010	2011	2012	2013
1,14	12,80	8,3	6,9	30,3	1,2

Динамика прибыли до налогообложения (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013
26,25	20,82	22,5	11,9	22,1	19,2

Динамика чистой прибыли (млн. руб.):

2008	2009	2010	2011	2012	2013
12,62	11,4	15,5	3,6	17,7	12,4

Динамика балансовой чистой прибыли не стабильна, прибыль колеблется на уровне 3,6 – 17,7 млн. в год, млн. наибольший показатель 17,7 млн. руб. достигнут по итогам 2012 г.

Можно сказать, что деятельность кооператива оставалась прибыльной на всем протяжении отчетного периода, что, однако, определялось значительным вкладом прочих доходов и расходов, образованных поступлениями от сдачи в аренду нежилых помещений – рентабельность этой деятельности высока.

#### ПО СТРУКТУРЕ БАЛАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

МЛН. РУБ.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Валюта баланса	4 026,15	4 430,60	4 546,40	4 571,70	4 490,80	4 497,00
Краткосрочная дебиторская задолженность	145,32	51,20	79,20	86,70	54,75	69,18
Краткосрочная кредиторская задолженность	61,50	296,45	314,80	338,10	213,14	206,94
Соотношение	236,29%	17,27%	25,16%	25,64%	25,69%	33,43%

Выводы:

Структура баланса характерна для непроизводственной организации, актив на 97 - 98% в последние четыре года сформирован из показателя незавершенного строительства нового дома, по пассиву данный показатель уравнивается показателем целевого финансирования, представляющим собой целевые взносы покупателей жилья в новом доме. Доли дебиторской и кредиторской задолженностей ничтожны. Работа прибыльна, рентабельна, однако эта положительная рентабельность целиком основана на поступлениях от аренды нежилых помещений, то есть финансовое благополучие нашего Кооператива во многом зависит от такого переменчивого и нестабильного рыночного фактора, как аренда. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей – стабильно около 25% – существенно меньше единицы, то есть, говоря простым языком, на каждую отчетную дату, мы должны в 4 раза больше по заключенным договорам, чем должны нам.

С одной стороны, это говорит о несбалансированной структуре входящих и исходящих платежей – в идеале дебиторская и кредиторская задолженности должны равняться друг другу, но с другой – пусть лучше будет перевес кредиторской задолженности – говорит о возможности финансирования хозяйственной деятельности за счет поставщиков.

Банковские кредиты и небанковские займы на все отчетные даты отсутствуют, в 2013, отчетном году также отсутствовало кредитование.

В целом, финансовое положение ЖСК РК оценивает как удовлетворительное, без угрожающих тенденций.

## АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО СЧЕТАМ

По итогам каждого отчетного года проводился контроль банковских выписок с расчетных счетов ЖСК, в основном с целью недопущения финансирования нового строительства за счет всего ЖСК. Такого рода нарушений и перекрестного субсидирования выявлено не было. Также не было выявлено каких – либо подозрительных платежей и поступлений в крупных суммах.

К сожалению, за последний отчетный год (2013) оригиналы банковских выписок представлены не были, в связи с тем, что приказом по ЖСК за № 11 – с от 10 января 2014 г., данные сведения отнесены к сведениям категории Б секретности, каковая категория предполагает работу с информацией только в офисе ЖСК. Но, к сожалению и в офисе этих выписок мы не увидели, мы работали с выпиской из программы по 51 счету Бухгалтерского учета, что не одно и тоже.

Считаем, что Ревизионная комиссия не должна и впредь иметь препятствий к банковским выпискам и другим документам, не имеющим личного характера.

## АРЕНДНО – ПРАВОВАЯ РАБОТА

В связи с тем, что поступления от аренды всегда являлись и являются важным фактором экономической стабильности ЖСК, ревизионная комиссия регулярно проводила мониторинг как ситуации с арендой в целом, так и просматривала тексты договоров аренды, с целью выявления невыгодных для ЖСК условий аренды.

Основная информация по аренде и доходам от нее сведена в нижеследующую таблицу:

	2009	2010	2011	2012	2013
Площади, сдаваемые арендаторам, кв.м.	5 106,90	4 307,42	4 478,25	5 270,00	5 564,20
Пустующие площади, кв.м.	538,50	1 337,98	1 167,15	1 067,40	937,20
Контрольная сумма	5 645,40	5 645,40	5 645,40	6 337,40	6 501,40
Доля пустующих площадей, %	11%	31%	26%	20%	17%
Годовая аренда, тыс. руб.	52 898,14	47 750,39	44 820,27	55 181,84	58 690,93
Эффективная арендная ставка, с НДС тыс. руб./кв.м. год	10,36	11,09	10,01	10,47	10,55

Общая площадь, сдаваемая в аренду стабильна – около 5 000 кв. м., доля пустующих площадей – от 11 до 25% по разным годам, средняя эффективная арендная ставка – 10 300 с НДС тыс. руб./кв.м. год.

Как видно, несмотря на то, что в стране имеет место довольно высокая инфляция (от 6% до 30% по разным оценкам), эффективная арендная ставка практически не изменилась за последние годы, площадь, сдаваемая Кооперативом в аренду, колеблется по годам.

По всем соображениям, значимость данного источника дохода будет снижаться. – на него все труднее рассчитывать в планировании денежных потоков ЖСК.

В сложившейся ситуации нет вины Правления, в Москве вводятся в строй все новые и новые офисные площади, на фоне качества которых наши нежилые помещения котируются все ниже и сдавать их, компенсируя инфляцию, все сложнее.

Арендно – правовая работа, по мнению РК, заслуживает удовлетворительной оценки.

## ЖИЛИЩНАЯ КОМИССИЯ

Начисления сумм квартплаты производится согласно установленным тарифам по коммунальным ресурсам и по содержанию и ремонту мест общего пользования в многоквартирных домах. Льготы по квартплате жителям, имеющим на них право, начисляются своевременно. Задолженность жителей по оплате за коммунальные и эксплуатационные услуги:

- на 01.01.2012 г. составила 7,7 млн. руб.
- на 01.01.2013 г. составила 7,197 млн. руб.
- на 01.01.2014 г. составила 7,727 млн. руб.

и это при том, что задолженностью считали неуплату за три и более месяца.

Данные контрольные цифры показывают, что жилищная комиссия не решила до конца свою задачу – объем долга по квартплате не растет, но и не снижается.

#### АНАЛИЗ СИТУАЦИИ С НОВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Кратко, результаты нового строительства на ул. Власова, сведены в нижеследующую таблицу:

	Власова, 10, 9 этажей, жилое	Власова, 8, 28 этажей, жилое	Власова, 8 стр. 1, 3 этажа, нежилое
Ввод в эксплуатацию	введен	введен	не введен
Доля города, жилые	15 011,70		
Доля города, нежилые	669,4 (детский сад)	620,4 (библиотека)	370
ЖСК жилые	1 776,80	32 893,30	
ЖСК нежилые	206,70	458,30	1 751,00
Машиноместа город		86,00	
Машиноместа ЖСК		329,00	
Прочие помещения ЖСК		«Оранжевая» 776 кв.м. Планируется ее превращение в ~2000 кв.м. сдаваемых нежилых площадей	

На сегодняшний день те активы, которыми располагает Кооператив на ул. Власова, состоят из 90 машиномест (8 проданы в 2013 году) и «оранжереи» площадью 776 кв.м., которую планируется перепрофилировать в сдаваемые в аренду нежилые помещения общей площадью ~2 000,00 кв. м. Правление оценивает данный денежный поток в 50 млн. руб. в год, однако Ревизионная комиссия принимает более скромную оценку в 24,7 млн. руб. в год от аренды этих площадей.

Пояснение:

98 машиномест \* 4 000,00 руб./мес. \* 12 мес. = 4,704 млн. руб. в год

2 000,00 кв.м. \* 10 000,00 руб./год (эффективная ставка ЖСК) = 20,00 млн. руб. в год

Итого, совокупно: 24,7 млн. руб. в год.

С другой стороны, плановая задолженность ЖСК перед строительной организацией составляла на последнюю отчетную дату 01.01.2014 г. около 160 млн.руб., что не может не беспокоить Ревизионную комиссию и всех членов ЖСК.

Задолженность ЖСК перед строительной организацией составляла на последнюю отчетную дату 01.01.2014 г. около 160 млн.руб., что не может не беспокоить Ревизионную комиссию и всех членов ЖСК.

В соответствии с имеющимися планами Правления, данный долг будет погашен за счет реализации 1 751,00 кв. м. нежилых помещений в трехэтажном нежилом здании по адресу Власова, 8 стр. 1, однако скорость этой реализации может оказаться невысокой.

Рекомендации Ревизионной комиссии новому составу Правления сводятся к реализации следующих направлений работы:

1. Скорейшее снятие имеющихся проблем в хозяйственных отношениях старого и нового домов, в том числе решение вопроса об отражении в балансе ЖСК новых многоквартирных домов по ул. Власова, с этой целью желательно проведение полноценной аудиторской проверки финансово – хозяйственной деятельности ЖСК, одной из главных целей которой будет являться определение себестоимости строительно – монтажных работ по возведению жилого комплекса по ул. Архитектора Власова, с дальнейшим решением вопроса, надо ли выделять этот жилой комплекс в самостоятельное юридическое лицо или Кооперативу будут интересны поступления от аренды нежилых помещений по ул. Власова – насколько нам известно, такой аудит начат и будет закончен к октябрю 2014 г.
2. Изыскание новых источников поступлений, включая возможное повышение квартирной платы, которые смогли бы скомпенсировать снижающиеся и все менее стабильные поступления от аренды нежилых помещений, чтобы не столкнуться с разрывом в ликвидности деятельности ЖСК.
3. Ревизионная Комиссия рекомендует сделать регулярной работу по собираемости задолженности по квартирной плате.
4. Ревизионная Комиссия рекомендует упорядочить арендно – правовую работу, сейчас ею занимается фактически 1 человек.

Наш кооператив существует 62 года, нынешнее правление самое малочисленное. По состоянию на 1995 год, когда ушло предыдущее правление (Буланже), кооператив имел долга 700 000,00 руб. в ценах 1995 года, не было денежного потока от аренды, сами арендные площади составляли ок. 2 000,00 кв. м. против нынешних 5 000,00, не был решен земельный вопрос, зимой пропало отопление из – за ветхости, кооператив получал большое количество штрафов.

За 3 года работы нынешнего правления были более чем удвоены нежилые площади, за счет возврата детского сада в корпусе «В», оформления прав собственности на трехэтажное здание во дворе корпуса «Б» - не забудем, что аренда дает нам 40% выручки, ее вклад в прибыльную часть хозяйственного оборота существенно выше.

Были так или иначе расторгнуты кабальные для Кооператива договоры аренды, в частности, договор с «Джамбо», который фиксировал ничтожную арендную плату на 15 лет.