

**Анализ сметы (бюджета) ИК-3  
за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 года**

## Оглавление

1	Вступление	2
2	Движение по банковским счетам за период 01 января 2016 по 31 декабря 2016	3
3	Поступление средств/задолженность собственников	4-5
4	Расходование средств	6-7
5	Анализ сметы (бюджета) за 2016 год: сравнение план/факт	8-9
6	Расходы за счет целевых взносов и дополнительных доходов кооператива	9-11
7	Бюджет (смета) на 2017 год	12-13
8	Анализ договоров	14
9	Ведение бухгалтерской документации и своевременная рассылка квитанций на уплату обязательных платежей (вода, электричество, целевые взносы)	14

## 1. Вступление

В рамках проводимой ревизии деятельности Правления ИК-3 за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 ревизионной комиссией проанализированы следующие документы:

- 1) Смета на 2016г., предоставленная Правлением ИК-3
- 2) Банковские выписки по счету, открытому в банке ВТБ
- 3) Договоры на открытие депозитных счетов, карточка счета 55 по движению расчетов по депозитным договорам за период с 01.01.2016 по 31.12.2016
- 4) Информация о задолженности собственников по взносам
- 5) Первичные документы по отдельным операциям
- 6) Договоры, заключенные и действующие в 2016 году
- 7) Проект сметы на 2017

Данный отчет, подготовлен Ревизионной комиссией в составе, указанном ниже:

Вячеслав Семенов

Наталья Семенова

Засимова Анна

## 2. Движение по банковским счетам:

У ПК «Истра Кантри-3» в течение периода с 01.01.2016 по 31.12.2016, а также по настоящий момент открыт 1 банковский счет: в Дедовском отделении ВТБ-24. Счет в ВТБ-24 был открыт 06 июля 2012. В связи с наличием свободных денежных средств, поступающих от пайщиков, в течение периода январь-декабрь 2016 г. были открыты депозитные счета в банке ВТБ-24.

### По состоянию на 01.01.2016 остатки средств на расчетном счете в банке ВТБ-24 составили:

Расчетный счет ВТБ-24	249 292,07 руб.
Поступило денежных средств на счет в ВТБ-24 за 2016г	74 399 027,71 руб.
Израсходовано средств со счета в ВТБ-24 за 2016г	74 514 669,40 руб.

### По состоянию на 31.12.2016 остатки средств на счете в банке ВТБ-24 составили:

Расчетный счет ВТБ-24	133 650,38 руб.
-----------------------	-----------------

### По состоянию на 01.01.2016 остатки средств на депозитных счетах в банке ВТБ-24 составили:

Размещение свободных средств на депозитных счетах в течение 2016	38 900 000 руб.
Возврат средств ранее размещенных на депозитных счетах в течение 2016	42 900 000 руб.

### По состоянию на 01.01.2017 остатки средств на депозитных счетах в банке ВТБ-24 составили

0 руб.

### 3. ПОСТУПЛЕНИЯ/ЗАДОЛЖЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ

На основании проверки банковских выписок, платежных поручений, квитанций ревизией было установлено, что за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 поступления средств на счета ПК «Истра Кантри-3» составили **74 399 027,71 руб.** Расшифровка представлена в таблице №1.

**Таблица №1 - Поступления средств на расчетный счет ИК-3 в ВТБ-24 за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016г.**

Наименование	Сумма (руб.)
Ежемесячные членские платежи	29 902 327,23
Целевые взносы за 2012 г. (38 842р.)	137 648,00
Целевые взносы за 2011 г. (150 000р)	220 000,00
Целевые карточки (система доступа в поселок)	11 960,00
Проценты, полученные (в том числе поступление процентов за размещение средств на депозите)	195 241,54
Прочие доходы (в том числе ТО не членов кооператива, прочая аренда)	878 659,46
Прочие (в основном возврат ошибочного платежа)	153 191,48
Возврат средств ранее размещенных на депозите	42 900 000,00
<b>Итого поступления :</b>	<b>74 399 027,71</b>

Прочие доходы кооператива, включая проценты полученные составили – 1 073 901 руб. Использование прочих доходов см. раздел 6 (стр.9)

На основании проведенной ревизии была проанализирована задолженность жителей (пайщиков):

#### На 1 января 2016

целевой взнос 2011 года в 150 000 рублей	1 074 653
целевой взнос 2012 года в 38 842 рублей	892 660
паевой ежемесячный взнос 2012-2015 годов	12 665 728
<b>Итого:</b>	<b>14 633 034</b>

#### На 31 декабря 2016:

целевой взнос 2011 года в 150 000 рублей	850 000
целевой взнос 2012 года в 38 842 рублей	776 134
паевой ежемесячный взнос 2012-2016 годов	9 166 915
<b>Итого:</b>	<b>10 793 049</b>

**Вывод:** Из представленного анализа следует, что в течение 2016 год ряд собственников погасили задолженность по целевым взносам за 2011 и 2012гг. В целом по сравнению с 2015 годом собственники стали платить более регулярно, однако, неплательщики как не платили, так и не платят, что приводит к накопительному росту задолженности на конец отчетного периода.

- по ежемесячным членским взносам:

Количество месяцев задолженности	Количество участков (собственников), имеющих задолженность 2015	Сумма задолженности на 31.12.2015 (руб.)	% от общей суммы задолженности на 31.12.2015	Количество участков (собственников), имеющих задолженность 2016	Сумма задолженности на 31.12.2016 (руб.)	% от общей суммы задолженности на 31.12.2016
Неплательщики более 12 месяцев	20	9 875 116	41	25	5 006 122р.	55%
Неплательщики (11 месяцев)	5	494 698р	7	5	556 341р.	6%
Неплательщики (10 месяцев)	3	272 738р.	4	4	400 478р.	4%
Неплательщики (9 месяцев)	3	242 628р	4	5	369 916р.	4%
Неплательщики (8 месяцев)	5	357 046р	7	6	471 192р.	5%
Неплательщики (7 месяцев)	7	441 561р	9	6	491 432р.	5%
Неплательщики (6 месяцев)	9	485 768р	13	8	426 711р.	5%
Неплательщики (5 месяцев)	7	317 207р	9	7	342 713р.	4%
Неплательщики (4 месяцев)	4	150 095р	5	8	348 064р.	4%
Неплательщики (3 месяца и менее)	1	28 871	1	36	753 946р.	8%
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>12 665 728</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>	<b>9 166 915 р.</b>	<b>100%</b>

Таким образом, задолженность более 6 месяцев имели собственники 26 участков (25 % от общего количества собственников).

Часть собственников, имеющих задолженность свыше 12 месяцев, продали участки и/или оформили их на родственников и, несмотря на наличие исполнительных листов, взыскать задолженность крайне затруднительно. Например, Кошкина (уч. 115,132-133) задолженность на 31.12.2016 – 1 619 736 рублей. В тоже время, есть собственники (перечень на сайте, см. выше и при въезде в поселок), проживающие в поселке постоянно при этом не уплачивающие членские взносы, а также не осуществляющие платежи за пользование электроэнергией и водоснабжением.

Ревизионная комиссия обращает внимание жителей поселка на то, что **ДО ТЕХ ПОР, ПОКА ТЕКУЩАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НЕ ПОГАШЕНА, ВСЕ СОБРАННЫЕ С ЖИТЕЛЕЙ - ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ И СЭКОНОМЛЕННЫЕ СРЕДСТВА НАПРАВЛЯЮТСЯ В ПОГАШЕНИЯ ДОЛГОВ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ ЧЕРЕЗ УПЛАТУ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ НОРМАЛЬНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛКА ПЛАТЕЖЕЙ.** На основании проведенной ревизии и данных, отраженных выше, можно сделать вывод о необходимости продолжать серьезную работу Дирекцией и Правлением в рамках сбора средств с неплательщиков, а также сбора целевых средств, в том числе через подачу исков в суд на неплательщиков, а также мер административного воздействия, в частности системы штрафов за нарушение Правил проживания и эксплуатации поселка Истра Кантри Клуб – 3 (документы размещены на сайте поселка).

#### 4. РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ

На основании проверки банковских выписок, платежных поручений, счетов ревизией было установлено, что за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 фактическое расходование средств со счета ПК «Истра Кантри-3» составило **75 266 536 руб.** Расшифровка представлена в таблице №2.

**Таблица №2 Расходование средств с расчетного счета ИК-3 в ВТБ-24 за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016г.**

Статья расходов	Сумма расходования средств за 12 месяцев 2016г. (руб.)
Услуги управляющей компании СКК (эксплуатации)	13 697 619
Мосэнергосбыт - оплата за электроэнергию (общедолевой расход)/субабонентский договор	7 472 656
Охрана	5 625 000
Истринский водоканал (отдельный договор) - агентский договор	2 062 380
Председатель ИК Пуминов А.И.(заработная плата)	1 333 000
ИП-Батясов/ИП Давыдова (заработная плата директора)	1 152 589
Озеленение и благоустройство поселка (включая ремонт дороги и противопожарные нужды, посадку деревьев, устройство беседок, горки)	937 153
Земельный налог	708 739
Обслуживание и ремонт шлагбаума	443 667
Организация бухгалтерского учета	425 532
Юридические услуги, консультационные услуги	385 000
Налоги с заработной платы (Дирекция и Председатель, ИП Бурмистрова)	358 193
Расходы по переводу земель и ВЗУ	312 536
Услуги бухгалтера ИП Бурмистрова (налоговый учет)	253 800
Приобретение оргтехники ,канцтовары, хоз. нужды, прочие нужды ПК	243 017
Услуги связи	153 537
Аудит	159 000
Уборка помещений	128 260
ТО Мособлгаз	111 476
Штрафы и пени по налогам (в основном подоходный с з.п)	102 592
Налог 6% УСНО	96 109
Платежи за аренду и поддержание сайта	87 328
Банковское обслуживание	43 880
Организация детского праздника (Новый год)	29 000
Расходы на проведение собраний	20 000
Почтовые расходы	15 540
Водный налог	5 369
Госпошлина	2 400
Прочее	1 161
Размещение средств на депозит	38 900 000
<b>Итого расходование средств с расчетного счета в банке ВТБ-24 за период с 01 января по 31 декабря 2016:</b>	<b>75 266 536</b>

Размещение средств на депозит	(38 900 000)
Перечисление средств по агентским договорам с Мосэнерго и Мосводоканалом за собственников ИК-3 (не является расходом кооператива, ИК-3 выступает агентом по сбору и перечислению средств)	(7 620 103)
Расходы за счет целевых взносов и дополнительных доходов кооператива – см. таблица №4	(1 822 888)
<b>Итого фактические расходы по смете (см.таблица №3)</b>	<b>26 923 545</b>

Комментарии ревизионной комиссии по анализу отдельных произведенных расходов:

1) Услуги по ведению бухгалтерского учета, консультационные услуги и услуги на аудит:

В составе расходов ИК-3 числятся расходы на организацию бухгалтерского учета (ИП Батясов, с июня 2016 ИП Давыдова), которые представляют собой расходы по заработной плате бухгалтера ИК-3, ведущего бухгалтерский учет ИК-3, осуществляющего выставление квитанций собственникам, подготовку платежных документов для оплаты услуг ИК-3 и прочих расходов.

Дополнительно в течение 2016 года ИК-3 оплачивал следующие услуги:

- консультационные услуги по ведению налогового учета и налогового консультирования ИП Бурмистровой. Основной задачей ИП Бурмистрова была подготовка и подача документов в налоговую инспекцию.

- услуги аудиторов за проведение проверки и консультирование в размере 159 000 руб.

- юридические и консультационные услуги в размере 385 000 руб. представляют собой расходы на оплату услуг юристов/адвокатов по судебным делам ИК-3 (в основном, суды по вопросам размежевания земель, а также взысканию средств в уплату ежемесячных и целевых взносов с неплательщиков).

2) Кооперативом были произведены обязательные расходы, которые не были учтены в бюджете 2016 г., а именно, услуги по озеленению и благоустройству поселка, поддержанию дорог в рабочем состоянии, установка системы сбора и передачи данных приборов учета, организации детских праздников. Данные расходы произведены за счет средств целевых взносов и дополнительных доходов кооператива (см. пункт 6 данного отчета).

3) В течение 2016 года кооперативом произведены расходы по ремонту шлагбаума в размере 443 667 рублей, данные расходы не были учтены в смете, т.к. ремонт произведен в связи с выходом из строя шлагбаума. В связи с тем, что расходы не были учтены в смете, ремонт произведен за счет средств резервного фонда. Данные расходы не были учтены в составе расходов за счет резервного фонда при проведении собрания в 2016 году, предлагается утвердить данный расход решением собственников при проведении собрания в 2017 году.

4) Расходы на приобретение оргтехники, канцтовары, хозяйственные нужды, прочие нужды Кооператива представляют собой в основном закупку канцтоваров, бумаги, компенсацию бензина дирекции. Фактически данные расходы превышают расходы, заложенные в смете, предлагается увеличить соответствующую статью бюджета на следующий год.



## 5. АНАЛИЗ БЮДЖЕТА (СМЕТЫ) НА 2016, СРАВНЕНИЕ ПЛАН/ФАКТ

Ревизионной комиссией был проведен анализ расходования средств в рамках годового бюджета, утвержденного решением Общего собрания пайщиков (21.06.2016) за период с 01 января по 31 декабря 2016 года

**Таблица №3 – Анализ расходования средств в рамках утвержденного Правлением бюджета (сметы):**

№	Наименование статьи затрат	План на 12 месяцев с 01 января 2016г. по 31 декабря 2016г. (руб.)	Факт на 12 месяцев с 01 января 2016г. по 31 декабря 2016г. (руб.)	Отклонения (+экономия; -перерасход)
1	Оплата договоров на техническое обслуживание и охрану имущества Кооператива	<b>19 200 000</b>	<b>19 322 619</b>	<b>- 122 619</b>
2	Управленческие расходы всего, в том числе: оплата труда Председателя Кооператива, оплата договоров на исполнение обязанностей Директора Кооператива, Бухгалтера Кооператива.	<b>3 600 000</b>	<b>3 523 115</b>	<b>76 885</b>
3	Расходы на юридическое сопровождение Кооператива, в том числе: юридические услуги по представлению в судах и органах правопорядка, юридические услуги по подготовке общих собраний и договоров, регистрационные услуги, аудиторские услуги	<b>1 200 000</b>	<b>546 400</b>	<b>653 600</b>
4	Налоговые отчисления Кооператива в бюджет	<b>1 560 000</b>	<b>912 809</b>	<b>647 191</b>
5	Общий долевым расход электроэнергии и водоотведения Кооператива (работа насосов ВЗУ и канализации, освещение поселка, работа охранных систем; потребление воды на общественные нужды: работа водочистки, мойка дорог в летний период, обеспечение водой охраны и офиса; прочие расходы на общественные объекты Кооператива)	<b>1 080 000</b>	<b>1 914 934</b>	<b>- 834 934</b>
6	Договор на обслуживание газопровода и ГРПШ	<b>156 000</b>	<b>111 476</b>	<b>44 524</b>
7	Хозяйственные и канцелярские расходы, расходы на проведение Общего Собрания Кооператива	<b>240 000</b>	<b>391 277</b>	<b>- 151 277</b>
8	Расходы на услуги: почтовой связи, мобильной связи, интернета, поддержания и обслуживания сайта кооператива, установки и обслуживания программного обеспечения	<b>180 000</b>	<b>155 874</b>	<b>24 126</b>
9	Банковское обслуживание	<b>36 000</b>	<b>43 880</b>	<b>- 7 880</b>
10	Непредвиденные расходы (авансовые отчеты на хозяйственные нужды, канцелярские товары, почтовые услуги, услуги транспорта и тп)	<b>24 000</b>	<b>1 160</b>	<b>22 840</b>
	<b>ИТОГО на содержание и обслуживание общего имущества Кооператива</b>	<b>27 276 000</b>	<b>26 923 545</b>	<b>352 455</b>

**Вывод:** на основании анализа в таблице №3 можно сделать вывод, что в целом средства расходовались в рамках утвержденного бюджета, существенных перерасходов по статьям не выявлено, за исключением:

- статьи сметы «Оплата договоров на техническое обслуживание и охрану имущества Кооператива», перерасход связан с заключенными дополнительными соглашениями по отдельным работам, не заложенным в смету.

- статья сметы «Общий долевого расход электроэнергии и водоотведения Кооператива...» по факту расходы превысили заложенные в смету практически в 2 раза, что связано с большим фактическим потреблением, чем было заложено в смету. Следует учесть при составлении сметы на 2017 год. Принято к сведению при составлении сметы (проект) 2017, однако, в недостаточном размере. См. Раздел 7 данного отчета.

- статьи сметы «Расходы на банковское обслуживание», что связано с повышением тарифов на обслуживание.

- статьи сметы «Хозяйственные и канцелярские расходы, расходы на проведение Общего Собрания Кооператива» в данную статью включаются следующие расходы: расходы по уборке офиса, моющие средства, аренда помещения для собрания аренда стульев, покупка и заправка картриджей, канцтовары. Как и в прошлые периоды, расходы превысили заложенные в смету показатели на 151 277 руб. Данное превышение следует учесть при составлении сметы на 2017 год. На 2017 год в смете (проект) размер расходов оставлен на уровне прошлого года (2016), по нашему мнению, следует увеличить данную статью сметы до фактических затрат прошлого периода, чтобы не было перерасхода. См. Раздел 7 данного отчета.

Имеется также существенная экономия по статьям «Расходы на юридическое сопровождение Кооператива» и «Налоговые отчисления Кооператива в бюджет», что следует принять во внимание при составлении сметы на 2017 год. Данные статьи уменьшены в смете (проект) 2017 года. См. Раздел 7 данного отчета.

**В целом имеется экономия средств (префицит) в размере 352 455 рублей. Однако, хотелось бы обратить внимание на то, что часть расходов была осуществлена за счет целевых взносов и прочих поступлений. Более детально см. раздел 6 данного отчета.**

**На основании вышеизложенного ревизионная комиссия рекомендует принять во внимание проведенный анализ бюджета (сметы) за 2016 год при составлении бюджета на 2017г.**

## **6. РАСХОДЫ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ДОХОДОВ КООПЕРАТИВА ЗА ПЕРИОД С 01 ЯНВАРЯ 2016 ПО 31 ДЕКАБРЯ 2016**

В соответствии со сметой планируемые (заложенные в смету на 2016 год) доходы Кооператива от договоров пользования имуществом Кооператива, размещения временно свободных средств на депозитах в банке, арендных платежей составили – 1 200 000 руб. По факту – доход по договорам пользования имуществом Кооператива (не пайщики), плюс процентные доходы от размещения временно свободных средств на депозитах в банке и прочие доходы от аренды – 1 073 901 руб. (см. таблица №1).

Часть расходов кооператива в течение 2016 года финансировалась за счет ранее собранных средств целевых взносов и дополнительных доходов кооператива за 2016 год. В таблице ниже указаны данные расходы:

**Таблица 4 - Расходы за счет целевых взносов за 2011 год (150 000р) и за 2012 год (38 842р) и дополнительных доходов кооператива за период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016**

<b>Статья расходов</b>	<b>Сумма расходования средств за 12 месяцев 2015г.</b>
Озеленение и благоустройство поселка (включая ремонт дороги, противопожарные нужды, устройство беседок и посадка деревьев, очистка и ремонт пруда, прочие расходы, связанные с благоустройством поселка, включая расходы СКК по благоустройству)	937 153 руб.
Обслуживание и ремонт шлагбаума	443 667 руб.
Расходы, связанные с переоформлением земель (кадастр)	278 381 руб.
Восстановительные работы Истра-нет	100 532 руб.
ВЗУ (установка системы сбора и передачи данных учета)	34 155 руб.
Организация детского праздника	29 000 руб.
<b>Итого:</b>	<b>1 822 888 руб.</b>

По состоянию на 31.12.2016 целевые взносы по 150 000 руб. и 38 848 руб. не собраны в полном объеме. **Задолженность собственников по взносам на 31.12.2016 указана на странице 4.**

Целевые взносы, поступившие на расчетные счета Кооператива и не использованные по назначению (из-за того, что их оплата произошла существенно позднее событий, на которые они собирались) были размещены по решению правления Кооператива в Резервном фонде. На основании решения собрания пайщиков (21.06.2016) резервный фонд утвержден в размере 9 000 000 руб. Срок формирования Резервного фонда установлен в 3 года. Когда целевые взносы будут полностью собраны с должников (в настоящий момент уже есть судебные решения о взыскании сумм задолженности с должников), на основании Решения общего Собрания пайщиков-членов Кооператива, Резервный фонд может быть уменьшен, а средства использованы на утвержденные общим собранием цели.

Использование средств созданного Резервного фонда подлежит обязательному утверждению решением общего собрания пайщиков-членов Кооператива. Решением собрания пайщиков (21.06.2016) вопрос №8 было утверждено использование прочих доходов и процентов от размещения свободных денежных средств на ямочный ремонт дорожного покрытия; устройство стационарной горки в районе детской площадки, высадка деревьев, установка системы сбора и передачи данных учета водоснабжения и электроэнергии, установка беседки, очистка и ремонт пруда.

Все прочие расходы (не по смете) за счет средств Резервного фонда подлежат утверждению решением общего собрания пайщиков.

**Таблица 5 – использование резервного фонда**

Год	Прочие доходы	Расходы (не по смете)	За счет резервного фонда
2014	235 358	1 001 147	765 789
2015	990 483	1 628 511	638 028
2016	1 073 901	1 822 888	748 987
<b>Итого:</b>	<b>2 299 742</b>	<b>4 452 546</b>	<b>2 152 804</b>

Средства резервного фонда в течение года частично размещаются на депозитных счетах в банке, частично из них оплачиваются услуги/налоги для нормального функционирования поселка из-за задолженности по ежемесячным взносам неплательщиков. Из-за наличия существенной задолженности по ежемесячным и целевым взносам на 31.12.2016 средства ранее размещенные на депозитных счетах полностью использованы в погашение задолженности ИК-3 по текущим платежам за работы/услуги для ИК-3. Более детально о размере и сроках задолженности неплательщиков см. стр. 4-5.

Ревизионная комиссия обращает внимание жителей поселка на то, что **ДО ТЕХ ПОР, ПОКА ТЕКУЩАЯ И ЦЕЛЕВАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НЕ ПОГАШЕНА, ВСЕ СОБРАННЫЕ С ЖИТЕЛЕЙ - ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ И СЭКОНОМЛЕННЫЕ СРЕДСТВА НАПРАВЛЯЮТСЯ В ПОГАШЕНИЯ ДОЛГОВ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ ЧЕРЕЗ УПЛАТУ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ НОРМАЛЬНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛКА ПЛАТЕЖЕЙ, В ТО ВРЕМЯ КАК ДАННЫЕ СРЕДСТВА МОГЛИ БЫ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ НАШЕЙ С ВАМИ ЖИЗНИ В ПОСЕЛКЕ (ИНФРАСТРУКТУРА, ОЗЕЛЕНЕНИЕ И ПРОЧЕЕ).**

## 7. Бюджет (смета) на 2017.

№	Наименование статьи затрат	Всего на 12 месяцев с 01 января 2016г. по 31 декабря 2016г. (руб.)	Всего на 12 месяцев с 01 января 2017г. по 31 декабря 2017г. (руб.)	Всего на 1 месяц с 01.01.2017 по 31.05.2017 (руб.)	Всего на 1 месяц с 01.06.2017 по 31.12.2017 (руб.)
1	Оплата договоров на техническое обслуживание и охрану имущества Кооператива	19 200 000	19 200 000	1 600 000	1 600 000
2	Управленческие расходы всего, в том числе: оплата труда Председателя Кооператива, оплата договоров на исполнение обязанностей Директора Кооператива, Бухгалтера Кооператива.	3 600 000	3 360 000	280 000	280 000
3	Расходы на юридическое сопровождение Кооператива, в том числе: юридические услуги по представлению в судах и органах правопорядка, юридические услуги по подготовке общих собраний и договоров, регистрационные услуги, аудиторские услуги, мероприятия по защите от шума и мусора	1 200 000	615 000	25 000	70 000
4	Налоговые отчисления Кооператива в бюджет	1 560 000	1 110 000	82 000	100 000
5	Общий долевого расход электроэнергии и водоотведения Кооператива (работа насосов ВЗУ и канализации, освещение поселка, работа охранных систем; потребление воды на общественные нужды: работа водоочистки, мойка дорог в летний период, обеспечение водой охраны и офиса; прочие расходы на общественные объекты Кооператива)	1 080 000	1 781 000	100 000	183 000
6	Договор на обслуживание газопровода и ГРПШ	156 000	156 000	13 000	13 000
7	Хозяйственные и канцелярские расходы, расходы на проведение Общего Собрания Кооператива	240 000	240 000	20 000	20 000
8	Расходы на услуги: почтовой связи, мобильной связи, интернета, поддержания и обслуживания сайта кооператива, установки и обслуживания программного обеспечения	180 000	250 000	15 000	25 000
9	Банковское обслуживание	36 000	36 000	3 000	3 000
10	Непредвиденные расходы (авансовые отчеты на хозяйственные нужды, канцелярские товары, почтовые услуги, услуги транспорта, расходы на проведение праздников и тп)	24 000	80 000	2 000	10 000
11	Расходы на поддержание и развитие инфраструктуры кооператива (мелкий ремонт дорожного покрытия, ремонт и обслуживание шлагбаумов, озеленение и работы в зоне рекреации и пруда, мебель для офиса, компьютеры, принтеры в офис и т.п.)	-	350 000	0	50 000
	<b>ИТОГО на содержание и обслуживание общего имущества Кооператива</b>	<b>27 276 000</b>	<b>27 178 000</b>	<b>2 140 000</b>	<b>2 354 000</b>

Доходы кооператива от договоров пользования имуществом Кооператива, размещения временно свободных средств на депозитах в банке, арендных платежей (пополнение резервного фонда кооператива)	1 200 000	1 200 000	100 000	100 000
<b>ИТОГО (справочно в среднем по году):</b> ежемесячный паевой взнос 1-го участка на 12 месяцев с 01.01.2017 по 31.12.2017 для компенсации фактических расходов кооператива ПК Истра кантри-3 по ранее заключенным договорам и обязательным платежам (всего 214 членов ПК Истра кантри-3)	10 000	10 583	10 000	11 000

- 1) Расходы на юридические услуги, аудит и консультационные услуги. Предлагается уменьшить данную статью исходя из фактических расходов за 2016 год увеличенных на предполагаемые юридические расходы по взысканию задолженности с неплательщиков
- 2) Предлагается снизить расходы на налоговые отчисления кооператива исходя из предполагаемого размера налоговых отчислений за 2017 год и факта за 2016
- 3) Общий долевым расход электроэнергии и водоотведения Кооператива предлагается увеличить данную статью исходя из фактических данных за 2016 год и прогноза по потреблению на 2017
- 4) Расходы на услуги связи – предлагается увеличить данную статью исходя из фактических расходов за 2016 год и прогноза на 2017
- 5) Непредвиденные расходы – существенное увеличение данной статьи связано с тем, что предлагается часть расходов, осуществляемых ранее за счет резервного фонда, включить в смету (например, проведение праздников)
- 6) Расходы на поддержание и развитие инфраструктуры кооператива (мелкий ремонт дорожного покрытия, ремонт и обслуживание шлагбаумов, озеленение и работы в зоне рекреации и пруда, мебель для офиса, компьютеры, принтеры в офис и т.п.) – данной статьи не было в смете в прошлые периоды, и расходы частично осуществлялись за счет средств резервного фонда (т.к. средства до конца не собраны, не все собственники оплаты целевые взносы и данные расходы нужно утверждать на собрании несмотря на то, что проведение данных работ необходимо для нормального функционирования поселка), предлагается включить данные расходы в смету.

**Исходя из сметы, предлагается увеличить ежемесячный взнос с 01.06.2017 до 11 000 руб. в месяц, что позволит кооперативу проводить необходимые работы, связанные с поддержанием нормального функционирования поселка и осуществлением благоустройства поселка, в том числе озеленение, ремонт дорог, установка счетчиков (за пределами участков для возможности снятия показаний в любое время для сокращения размера задолженности по пользованию электроэнергией и водоотведением), прочее.**

**Ревизионная комиссия рассмотрела смету на 2017 год, оценила обоснованность увеличения ежемесячных взносов и предлагает утвердить увеличение ежемесячных взносов с 01.06.2017г.**

**Также рекомендуется предоставлять ревизионной комиссии для проверки, а собственникам для информации, остаток средств, собранных ранее с собственников по целевым взносам за 2011 и 2012, по состоянию на отчетную дату.**

#### **8. Анализ договоров, заключенным в 2017 году и заключенным ранее, но продолжавшим действовать в 2017 году.**

Ревизионной комиссией были проанализированы договоры, заключенные в 2017 году и/или договоры, заключенные в прошлых периодах, но действовавшие в течение 2016 года. В целом: документы были предоставлены, по вопросам со стороны ревизионной комиссии представлены комментарии/разъяснения. Все договоры заключены в целях поддержания нормального функционирования поселка, нетипичных договоров в ходе ревизии не обнаружено.

**Основное замечание:** ряд предоставленных к ревизии документов (договоры, акты, счета) не подписаны либо со стороны ИК-3, либо со стороны поставщика работ/услуг. Ни по всем договорам предоставлены акты выполненных работ.

Ревизионная комиссия рекомендует бухгалтерии истребовать с поставщиков работ/услуг подписанные акты, счета, договоры, и подписывать все документы со стороны ИК-3, чтобы при возникновении спорных ситуаций иметь основание для отстаивания интересов кооператива, как в досудебной порядке, так и при необходимости и в суде.

#### **9. Ведение бухгалтерской документации и своевременная рассылка квитанций на уплату обязательных платежей (вода, электричество, целевые взносы)**

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению и Дирекции при подготовке ежемесячных квитанций вносить информацию корректно, исходя из показаний, направляемых собственникам. **Проводить как минимум ежегодную сверку со всеми собственниками ИК-3 на предмет выверки сальдо расчетов с ИК-3 и подтверждения размера задолженности/переплаты.** В тоже время хочется отметить существенное улучшение в части своевременной рассылки квитанций, напоминаний собственникам о необходимости подавать сведения в бухгалтерию.

Ревизионная комиссия также рекомендует проводить регулярные сверки расчетов с основными поставщиками услуг по техническому обслуживанию и охране имущества Кооператива для получения корректных данных о размере задолженности/переплате данным контрагентам.