

ОТЧЁТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О проверке организационной, правовой и финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2025 год

МО, Одинцовский р-н, пос. Назарьево
ПЖКИЗ «Назарьево»

16 февраля 2026 г.

Проверку производила Ревизионная Комиссия в составе: Председатель комиссии Клеймничева Светлана Сергеевна, член комиссии Подобедов Владимир Владимирович.

Ревизия деятельности кооператива проводилась в следующих направлениях:

1. Выполнение решений предыдущего ОС;
2. Деятельность Правления;
3. Состояние бухгалтерского учета и отчетности;
4. Учёт замечаний по предыдущему акту РЗ, в частности, проведения тендеров на услуги и работы, по выделению приоритетных направлений развития кооператива и выделение на это денежных средств;
5. Возможные зоны правового и финансового риска требующие на взгляд РК проработки и планомерных действий Правления по минимизации этих рисков;

Для проведения ревизии были запрошены и оперативно предоставлены следующие документы:

1. Банковские выписки за весь год;
2. Бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании денежных средств;
3. Ежемесячные расчетные ведомости по заработной плате;
4. Выборочно акты выполненных работ с указанием оказанных услуг по договорам и дополнительным соглашениям на крупные суммы (в том числе на юридические услуги и выборочно по различным видам деятельности)
5. Были запрошены и получены дополнительные пояснения и расшифровки по отдельным статьям расходов от Правления и главного бухгалтера

Выполнение решений ОС

Перед правлением Общим собранием в 2025 году было поставлено 5 задач, которые было необходимо решить за отчетный период. Правлением полностью выполнено 4, по одному пункту работа выполнена частично и продолжается:

- по пункту 9.2 – проведен капитальный ремонт покрытия дороги из бетонных плит на 1 линии 3 очереди;
- по пункту 9.3 – заасфальтирована дорога на 1 линии 3 очереди;
- по пункту 9.4 – проведено откосов и асфальтирование пожарного проезда между 1 и 3 линиями 3 очереди.
- 9.7 – осуществлено газонное покрытие зоны отдыха на 3 очереди;

- 9.1 – в целях модернизации въездной группы установлен новый вагончик для проживания охраны со встроенным душем и туалетом, утилизирован один вагончик. В новом году необходимо продолжить работу по модернизации въездной группы.

Ревизионная комиссия отмечает, что в соответствии с решением ОС 2019 правлением подготовлен договор сервитута с собственником участка 237, требуется пройти государственную регистрацию. Однако до настоящего времени правлением не подписаны договоры с владельцами участков 236, 238 на установление сервитута, хотя это необходимо сделать в ускоренном порядке. Кроме того, до настоящего времени Правлением не подготовлен проект разворота в конце 2 линии 3 очереди в соответствии с решением предыдущего ОС Кооператива.

Комиссией проведена выборочная проверка договоров подряда, заключаемых кооперативом на проведение работ. По всем проведенным работам подготовлены сметы по работам и акты приема-сдачи. В качестве примера хорошей работы Правления можно привести мероприятия, проведенные по рассмотрению коммерческих предложений на проведение ремонтных работ дороги на 1 линии 3 очереди. Рассматривались коммерческие предложения 6 фирм. Цена работ определялась в районе 2 млн. рублей. Правлением принято решение о производстве работ своими силами. В итоге стоимость работ составила 571 тыс. рублей. Все проведенные траты проводились в соответствии с решениями общего собрания, по статье реконструкция и благоустройство территории и были обоснованными.

Работа Правления ПЖКИЗ «Назарьево»

Комиссией рассмотрены 14 протоколов заседаний Правления Кооператива за 2025 год из них 10 заседаний проведены заочно. В соответствии с решениями Правления:

- проработан вопрос о передаче газового хозяйства кооператива на баланс ПАО Мособлгаза;
- проведены предварительные переговоры с ПАО «Мособлгаз» по расширению газовой сети на 1 линии 3 очереди;
- организованы работы по газонному покрытию и завершение оборудования зоны отдыха на 3-й очереди за счет добровольных взносов;
- организовано проведение работ по модернизации въездной группы кооператива;
- решен вопрос в Администрации Одинцовского городского округа по изменению статуса земель кооператива с ИЖС на земли Общего пользования;
- проработан вопрос о возможности проведения водопровода и канализации на третьей очереди.

На заседаниях также рассматривались вопросы рассрочки по погашению долгов и за подключение к газопроводу, ограничений на въезд грузового и гостевого транспорта к владельцам участков, имеющим долги по оплате.

Свободные денежные средства кооператива размещены на депозите в Сбербанке на краткосрочный период (до 30 дней) за счет чего кооператив дополнительно получил 1 млн. рублей.

Ревизионной комиссией отмечено, что Правление продолжена активная работа по взысканию денежных средств с должников. В 2025 году Кооперативом участвовал в 13 судебных делах по взысканию долгов. По результатам судебных разбирательств на расчетный счет Кооператива поступило более 1.2 млн. рублей. Возбуждены исполнительные производства еще на сумму около 1 млн. рублей. По остальным судебным процессам задолженность составляет более 2,2 млн. рублей.

Кооператив также участвовал в 11 судебных процессах, не связанных с взысканием долгов из которых 5 по обращениям Прохоровой О.В. и одно заявление Кооператива в отношении Прохоровой О.В. Кооперативом все дела были выиграны кроме одного пункта по исключению О.В. Прохоровой из членов Кооператива. Всего Кооперативом выиграно 7 дел. 1 одно дело проиграно, по трем дела находятся на различных стадиях судебного разбирательства. На юридическую поддержку по ним и государственную пошлину затрачено 0.6 млн. рублей.

Правлением организована проверка исполнения владельцами Правил внутреннего распорядка Кооператива. По результатам проверки нарушителям было направлено 29 предписаний на устранение выявленных нарушений. Кроме того, два раза в год проводилась проверка пожарных гидрантов, результаты проверок фиксировались в отдельном журнале.

В отчетный период Правлением в целях недопущения штрафных санкций за замусоривание лесного участка организована очистка бытового и строительного мусора в 10-ти метровой лесной зоне около 216 участка. Кроме того, установлено ограждение вдоль границы Кооператива от 216 до 238 участков.

Комиссией выборочно проверена работа Правления с обращениями граждан. В ходе проверки не выявлены случаи отсутствия мотивированных ответов на обращения собственников участков.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности кооператива, соблюдения целевого расходования средств и исполнения сметы доходов и расходов кооператива за 2025 год.

Проверка проводилась выборочным методом.

ПЖКИЗ "Назарьево" (ИНН 5032037080) применяет упрощенную систему налогообложения (6% с доходов) и имеет официально статус малого предприятия с 10 сентября 2016 г.

Активы кооператива на 31.12.2025 составили в сумме 149 753 тыс. руб., из них:

1. Основные средства организации - 137 025 555,24руб. (137 026 тыс. руб.)

(По строке 1150 отражены все основные средства кооператива):

- Блок контейнер БК 04 - 527 000,00 руб.
- Газопровод высокого и низкого давления протяженностью 3397п.м.- 94 810 969,00 руб.
- Газопровод низкого давления Р<5,0кПа, длина 939 метров - 19 973 946,00 руб.
- Газопровод низкого давления, длина 182 п.м -3 426 921,00руб.
- ГРП (без телемеханики), контур молниезащиты, электроизолирующий фланец, регулятор домовой- 1 204 336,00 руб.
- Распределительный газопровод низкого давления, длина 172 п.м. - 2 565 122,00 руб.
- Распределительный газопровод низкого давления, длина 228 п.м -8 094 097,00 руб.
- Детская площадка-1- 780 000,00 руб.
- Детская площадка-2 - 1 400 698,00 руб.
- Модульное здание (административное) - 2 099 500,00 руб.
- Платежный терминал - 119 000,00 руб.
- Пост охраны - 325 000,00 руб.
- Система видеонаблюдения 496 370,24 руб.
- Спорт площадка - 990 000,00 руб.
- Шлагбаум_1 - 109 106,00 руб.
- Шлагбаум_2 - 103 490,00 руб.

2. Денежные средства организации:

(Строка бух.баланса – 1250): 1 227 099,42 руб. (1 227 тыс. руб.) по состоянию на 31.12.2025г.

Остаток денежных средств на р/с банка:

входящий остаток на начало 2025 года (01.01.2025г.) — 747 004,38 руб.

исходящий остаток на конец 2025 года (31.12.2025г.) — 1 227 099,42 руб.

Остаток наличных денежных средств в кассе:

входящий остаток на начало 2025 года (01.01.2025г.) — 0,00 руб.

исходящий остаток на конец 2025 года (31.12.2025г.) — 0,00 руб.

Средства на депозите в банке под проценты в сумме 11 500 тыс. руб. (перечислили в банк 29.12.2025г., вернули с процентами в январе 2026).

Остаток средств на начало отчетного года 4 747 тыс. руб. (строка 6100)

Отражает общую сумму денежных средств кооператива, находящихся на расчётном счёте кассе и депозите на начало года.

Поступило средств за 2025 год 29 211 тыс. руб., из них:

Взносы и иные целевые поступления - 21 720 тыс. руб.

Прибыль от приносящей доход деятельности (строка 6240) – 6 490 тыс. руб.

Прочие поступления (Проценты к получению (депозиты)) - 1 001тыс.руб.

Использовано средств 21 231 тыс. руб., из них:

-на целевые мероприятия — 17 260 тыс. руб.

-на содержание организации — 3 444 тыс. руб.

- На приобретение основных средств – 527тыс. руб.

Остаток средств на конец отчетного года – 12 727 тыс. руб. (12 727 099,42 руб.)

Из них: остаток денежных средств на р/с в банке (1 227 099,42 руб.), в кассе (0,00 руб.), денежные средства на депозите в банке под проценты (11 500 000,00 руб.)

За проверяемый период не было выявлено нарушений действующего законодательства по организации и ведению бухгалтерского учета, исполнения сметы доходов и расходов.

Комиссией установлено, что большое количество членов кооператива и собственников участков не вовремя оплачивают ежемесячные взносы, что затрудняет ведение ежемесячной финансово-хозяйственной деятельности. Возможно, имеет смысл проработать автоматическую рассылку платежей, которые сразу приходят на телефон (многие забывают зайти в личный кабинет, проверить и оплатить). Для тех, кому это посильно, приветствуется оплата поквартально вперед - это поможет более четко планировать траты.

Учёт замечаний по предыдущему отчету РЗ

За прошедший отчетный период Правлением были в основном учтены рекомендации РК по поиску альтернативных предложений по тендерам на работы и услуги, принимались меры по экономии средств, многие работы выполнялись нанятыми на отдельные виды работ рабочими, что позволило экономить средства. Документы аккуратно подшиваются, хранение систематизировано, ведется электронная база документов.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Ревизионной комиссией не выявлены какие-либо существенные нарушения финансовой и налоговой отчетности за 2025 год. Активно ведется работа с должниками, претензионная работа, финансовой деятельность и отчетность находится на удовлетворительном уровне.

Правлением обеспечивается нормальное функционирование кооператива в соответствии с имеющимися принятыми решениями ОС, утвержденной сметой и имеющимися финансовыми ресурсами. Проводится работа по эффективному использованию денежных средств. Несмотря на принимаемые Правлением меры по минимизации расходов в 2026 году расходы по ряду статей значительно увеличатся, по объективным причинам. Значительно выросли тарифы на электричество, вывоз мусора, охрана и др.

В связи с тем, что действия некоторых владельцев участков по судебному оспариванию решений ОС может привести к коллапсу

деятельности Кооператива, а также уменьшение поступления денежных средств от просроченной задолженности и подключения к газопроводу будет уменьшаться из года в год, Ревизионная комиссия предлагает перейти к экономии имеющихся денежных средств без проведения крупных инвестиционных проектов, а только для решения неотложных задач.

Ревизионная комиссия предлагает Правлению продолжить работу по следующим направлениям:

- работу с владельцами участков 236, 238 по заключению договоров на сервитуты;

- дальнейшую проработку вопроса о возможности строительства водопровода и канализации на 3 очереди;

- организацию работы по огораживанию территории Кооператива от лесного массива на второй и третьей очереди;

- ускорение исполнения пункта 9.4.1 ОС от 03.03. 2024 года в отношении организации разворота вокруг участков 189-191, подготовив в новом году проект разворота и получив согласие в Администрации Одинцовского района на расчистку объездной дороги.

По результатам проверки предлагаем считать работу Правления за 2025 год удовлетворительной.

Подписи членов Ревизионной комиссии Кооператива:

Председатель РК Клеймничева С. С./ _____ (подпись)

Член РК Подобедов В.В./ _____ (подпись)