

# **ОТЧЕТ АУДИТОРА**

**№ 54 от 05.04.2024г.**

**по состоянию учета и отчетности  
Кооператива индивидуальных застройщиков  
«Зеленая Роща-1» за 2023 г.**

**г. Москва  
2024 год**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1. Сведения об Исполнителе. ....	4
1.2. Сведения о Заказчике. ....	7
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕРКИ .....	8
РАЗДЕЛ 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	13

**РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

В соответствии с договором на оказание услуг № 143-Э от 07.03.2024 года был подготовлен отчет аудитора по учету и отчетности КИЗ «Зеленая Роща-1» за 2023 год.

**1.1. Сведения об Исполнителе.**

Экспертиза проведена Обществом с ограниченной ответственностью «**Центр независимой бухгалтерской и финансовой экспертизы**».

**Юридический адрес:** 117587, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, помещ. 1/1Б/1

**Фактический адрес:** 117587, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, помещ. 1/1Б/1

**Расчетный счет:** 40702810880010483801 в ПАО «Промсвязьбанк» г.Москва

**Сведения об Специалисте (Аудиторе)**

<b>Специалист/Аудитор:</b>	<b>Кашпорова Елена Владимировна</b>
<b>Образование:</b>	Диплом о высшем профессиональном образовании АВС 0041139, выдан Всероссийским заочным финансово-экономическим институтом (ВЗФЭИ) 10 июня 1998 г. (красный диплом)
<b>Специальность:</b>	Бухгалтерский учет и аудит
<b>Квалификация:</b>	Экономист
<b>ОРНЗ:</b>	№ 22006074025 от 28.02.2020г.
<b>Квалификационные аттестаты:</b>	1. Квалификационный аттестат аудитора № К 007054 от 02 сентября 2003. 2. Квалификационный аттестат аудитора № 03-000255 от 20 июня 2012 («единый аттестат») 3. Квалификационный аттестат консультанта по налогам и сборам № 001717 от 23.01.2004.

<b>Сертификаты соответствия:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Исследование записей бухгалтерского учета» – сертификат соответствия № 011049 от 19.12.2018.</li> <li>2. «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйственного субъекта» – сертификат соответствия № 011050 от 19.12.2018.</li> <li>3. «Судебная оценочная экспертиза» – сертификат соответствия № 011051 от 19.12.2018.</li> <li>4. «Исследование записей бухгалтерского учета» – сертификат соответствия № 014021 от 17.02.2022.</li> <li>5. «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйственного субъекта» – сертификат соответствия № 014022 от 17.02.2022.</li> <li>6. «Судебная оценочная экспертиза» – сертификат соответствия № 014023 от 17.02.2022.</li> <li>7. «Судебная экономическая экспертиза хозяйствующего субъекта» - сертификат соответствия № 2300012 от 14.04.2023.</li> </ol>
<b>Профессиональная переподготовка с присвоением квалификации «Судебный эксперт»</b>	Диплом о прохождении профессиональной переподготовки объемом 600 часов в Московском государственном юридическом университете им О.Е.Кутафина (МГЮА) №180000148046 от 31 января 2020 года по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза»
<b>Повышение квалификации по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»:</b>	Свидетельство о членстве в «Палате судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова» № 2978 от 17.12.2018
<b>Повышение квалификации по программе «Исследование записей бухгалтерского учета»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 4518/18. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 19.12.2018.
<b>Повышение квалификации по программе «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйственного субъекта»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 4519/18. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 19.12.2018.
<b>Повышение квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 4520/18. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 19.12.2018.
<b>Повышение квалификации по программе «Исследование записей бухгалтерского учета»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 7081/22. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 17.02.2022.

<b>Повышение квалификации по программе «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйственного субъекта»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 7082/22. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 17.02.2022.
<b>Повышение квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза»:</b>	Удостоверение о повышении квалификации № 7083/22. Выдано Палатой судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова 17.12.2022.
<b>Стаж работы по специальности:</b>	30 лет
<b>Стаж работы экспертом:</b>	17 лет
<b>Дополнительная информация:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Член Московской аудиторской палаты (Российский союз аудиторов) с 2005 года по 2020 год;</li><li>2. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) с 2020 года;</li><li>3. Член Палаты налоговых консультантов с 2004 года;</li><li>4. Член Палаты судебных экспертов им. Ю.Г.Корухова с 2018г.</li><li>5. Квалифицированный налоговый консультант в Европейском реестре налоговых консультантов (CFE) (Qualified tax adviser in the European Register of Tax Adviser);</li><li>6. Ежегодное с 2005 года обучение для продления аттестата аудитора.</li></ol>

Проверка проходила с 21.03.2024 г. по 05.04.2024 г. на территории КИЗ «Зеленая Роща-1», а также на территории ООО «ЦНБФЭ».

Ответственность за организацию и состояние внутреннего контроля и за соблюдение действующего законодательства Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций несет Руководство Общества в лице Председателя правления КИЗ «Зеленая Роща-1» господина Кончица В.В.

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности соответствия порядка ведения бухгалтерского и налогового учета законодательству Российской Федерации.

Целью работы не являлось выражение мнения о полном соответствии деятельности Общества законодательству Российской Федерации, оценке эффективности ведения дел руководством и соблюдения интересов дел собственников.

Наше мнение не может быть рассмотрено как выражение уверенности в непрерывности деятельности КИЗ «Зеленая роща – 1» в будущем.

Проверка планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что бухгалтерский и налоговый учет не содержит существенных искажений.

Проверка включала проверку на выборочной основе документально подтвержденных числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском и налоговом учете. Наша работа также состояла в том, чтобы оценить правильность использованных принципов и методов бухгалтерского учета и правил подготовки финансовых (бухгалтерских) документов.

## 1.2. Сведения о Заказчике.

**Полное фирменное наименование:** Кооператив индивидуальных застройщиков «Зеленая Роща-1».

**Сокращенное наименование Общества:** КИЗ «Зеленая Роща-1».

**Дата государственной регистрации:** 10.02.1997г.

**Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002**  
– Администрация Одинцовского района Московской области

**ОГРН:** 1035006459377.

**ИНН:** 5032042235, **КПП:** 503201001

**Юридический адрес Общества:** 143041 Российская Федерация, Московская область, г. Одинцово, д. Сивково

**Фактический адрес Общества:** 143041 Российская Федерация, Московская область, г. Одинцово, д. Сивково

### **Банковские реквизиты:**

Расчетный счет 40703810040290100116

ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Кооператив - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членами в решении общих социально-хозяйственных задач индивидуального жилищного строительства, не ставящих своей основной целью получение прибыли.

Кооператив может осуществлять различные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям его создания. Для достижения целей создания Кооператива, Кооператив вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной настоящим Уставом.

Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Кооператива, используется в общих интересах Кооператива и распределяется по результатам отчетного года как денежные средства целевого использования по статьям приходно-расходной сметы (бюджета), утвержденной решением Общего собрания членов Кооператива (п.1.3 Устава Кооператива в ред. от 19 мая 2012 года, утвержден решением Общего собрания членов Кооператива от 19 мая 2012 года – далее Устав).

**Предметы деятельности:**

- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе – основной вид деятельности;
- 35.22 Распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям;
- 36.00 Забор, очистка и распределение воды;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- 77.21 Прокат и аренда товаров для отдыха и спортивных товаров;
- 81.10 Деятельность по комплексному обслуживанию помещений;
- 81.29 Деятельность по чистке и уборке прочая;
- 81.29.9 Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки;
- 93.11 Деятельность спортивных объектов;
- 93.19 Деятельность в области спорта прочая.

**Высшим органом управления Кооператива** является Общее собрание членов Кооператива (п.7.1 Устава)

**Руководство текущей деятельностью Кооператива** осуществляет исполнительный орган Правление (п.7.2 Устава)

**Контроль работы Правления, соблюдение им действующего законодательства и требований Устава** осуществляет Общее собрание и Ревизионная комиссия (п.7.3 Устава).

Кооператив не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Кооператив внесен в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства

**Председатель правления: Кончиц В.В.**

**РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕРКИ**

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и Правил (Стандартом) аудиторской деятельности №8 «Понимание деятельности аудируемого лица, среды, в которой она осуществляется, и оценка рисков существенного искажения аудируемой финансовой (бухгалтерской) отчетности», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2002г. №696, эффективность системы внутреннего контроля оценивается экспертами положительно.

В соответствии с указанным Стандартом информируем КИЗ «Зеленая роща -1», что в настоящем отчете представлены только те недостатки, которые стали известны аудитору в ходе проведения проверки, и что проверка не предназначена для определения полной эффективности систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля в отношении управленческих целей.

В ходе проверки Кооператива было выявлено следующее.

1. Последнее общее собрание членов КИЗ «Зеленая Роща – 1» проводилось 16 мая 2015 года.

Вместе с тем, согласно п.8.1 Устава, общее собрание проводится ежегодно. Для ежегодных Общих собраний устанавливается единый день их проведения - третья суббота мая.

Решение о дате проведения Общего собрания, если возникли чрезвычайные обстоятельства его досрочного созыва, принимает Правление Кооператива.

Уведомление о проведении Общего собрания вывешивается за тридцать дней до собрания на доске объявлений, расположенной на 1-ом этаже здания Правления и на официальном сайте Кооператива. Уведомление может вручаться каждому члену Кооператива под расписку или направляться Правлением Кооператива в письменной форме посредством почтового отправления или факса не позднее, чем за 15 дней до даты проведения Общего собрания.

Согласно п.8.3 Устава, общее собрание правомочно, если в нем приняли участие не менее 50% членов Кооператива (или их представителей по доверенности).

На проверку представлены Протоколы общих собраний, из которых следует, что Общие собрания признаны не состоявшимися из -за отсутствия кворума.

2. «Входные остатки» в регистрах бухгалтерского учета по состоянию на 01 января 2023 года не соответствуют остаткам по состоянию на 31.12.2022 года.

По состоянию на 01.01.2023 года допущено нарушение, что дебет не равен кредиту на сумму 3 593 485,45руб.

В ходе проверки было установлено, что с 01 января 2023 года КИЗ «Зеленая роща – 1» перешло на новый программный продукт (1С фирмы ООО «ВЕЛЛДАН СОФТ»). При этом остатки по состоянию на 31.12.2022 года из «старой программы» полностью соответствуют данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

В связи с этим, аудитор делает вывод, что проблема не соответствия «входных» остатков связана с ошибками при переносе данных в новую программу.

После внесения исправлений в начальные остатки бухгалтерская отчетность за 2023 год соответствует оборотно-сальдовой ведомости.

3. Инвентаризация основных средств, МПЗ, дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. не проведена и документально не оформлена. Не по всем контрагентам проведена сверка задолженностей.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", а также п.26-28 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, инвентаризация проводится в следующих случаях:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже, а также при преобразовании государственного или муниципального унитарного предприятия;

- перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (кроме имущества, инвентаризация которого проводилась не ранее 1 октября отчетного года). Инвентаризация основных средств может проводиться один раз в три года, а библиотечных фондов - один раз в пять лет. В организациях, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, инвентаризация товаров, сырья и материалов может проводиться в период их наименьших остатков;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, обязательно проведение инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Согласно п. 1 ст. 11 Закона, п. 1.2, 1.3 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приложение к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 13 июня 1995 года №49), инвентаризации подлежат все имущество организации независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств. То есть инвентаризации подлежат:

- имущество - объекты ОС и НМА, финансовые вложения, производственные запасы, готовая продукция, товары, прочие запасы, денежные средства и прочие финансовые активы (включая дебиторскую задолженность), а также имущество, не принадлежащее организации, но находящееся у нее (на ответственном хранении, в аренде, в переработке), а также имущество, не учтенное по каким-либо причинам;

- финансовые обязательства - расчеты с банками, бюджетом, покупателями, поставщиками, подотчетными лицами, работниками, а также с прочими дебиторами и кредиторами.

Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем организации, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

3. На проверку представлена смета доходов и расходов КИЗ «Зеленая роща – 1» на 2023 год. В представленной смете не указано сальдо на начало и конец года.

Основным документом, определяющим финансово-хозяйственную деятельность НКО, является смета.

*Обращаем Ваше внимание, что каких-либо типовых форм смет не существует, также отсутствуют нормативные акты, регламентирующие заполнение сметы. Так, НКО могут формировать общие сметы, а также детализированные сметы на отдельные проекты, которые финансируются за счет целевых источников. При составлении сметы необходимо исходить из того, что средства, полученные на конкретные цели, должны быть израсходованы только на эти цели. В смете отражаются не фактический, а предполагаемый объем, целевое направление и*

временное распределение доходов и расходов. Смета доходов и расходов НКО формируется в разрезе источников формирования доходной и расходной части.

5. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год утверждена Приказом председателя правления от 29.12.2022 года №12/29/04 и №12/29/05 соответственно. Обращаем Ваше внимание, что не разработаны и не утверждены как приложения к Учетной политике Кооператива в целях бухгалтерского учета правила документооборота хозяйственных операций.

6. Аудитором были проанализированы поступления за 2023 год. Согласно данным управленческого учета, учет доходов ведется по 20 позициям аналитического учета.

Данные по видам поступлений за 2023 год приведены в Таблице №1.

Таблица №1

№ п/п	Наименование вида поступления	Сумма фактических поступлений за 2023 год, руб.
1	Благоустройство	702 301,00
2	Водоснабжение и водоотведение	9 117 646,13
3	Обращение с ТКО	6 456 169,86
4	Ошибочный платеж	1 000,00
5	Плата за объекты дорожно-транспортного движения	1 734 706,50
6	Водоснабжение и водоотведение (повторно)	648 750,00
7	Плата за объекты газоснабжения	785 600,00
8	Проценты за пользование чужими денежными средствами	248 864,49
9	Ремонтно-восстановительные работы	22 578,18
10	Содержание имущества общего пользования	3 706 884,24
11	Судебные издержки	162 970,96
12	Целевой взнос на благоустройство	36 135,93
13	Целевой взнос на ремонт дорожных проездов	2 869 183,83
14	Целевой взнос на строительство автомобильных проездов	1 746 500,00
15	Целевой взнос на строительство системы	114 000,00

	водоснабжения	
16	Целевой взнос на строительство системы водоснабжения	124 125,00
17	Целевой взнос на строительство системы газоснабжения	278 889,00
18	Целевой взнос на строительство системы энергоснабжения	417 896,00
19	Членский взнос за 2023 год	67 647 138,26
20	Энергоснабжение коммунальные услуги	38 224 456,68
	<b>ИТОГО</b>	<b>135 045 795,56</b>

Таким образом, всего поступления в 2023 году составили 135 045 795,56 руб.

Рекомендуем пересмотреть и утвердить на Правлении наименования видов поступлений, сократив их количество и соответственно скорректировать позиции в бухгалтерской программе 1С.

7. Аудитором были проанализированы расходы за 2023 год. Согласно данным управленческого учета, учет расходов ведется по 15 позициям аналитического учета.

Данные по видам расходов за 2023 год приведены в Таблице №2.

Таблица №2

№ п/п	Наименование вида поступления	Сумма фактических расходов за 2023 год, руб.
1	Содержание и ремонт здания Правления, здания Охраны, детской площадки	31 715 000,00
2	Уборка временных дорожных проездов	4 895 000,00
3	Электроэнергия на уличное освещение	138 000,00
4	Обращение с твердыми коммунальными отходами	6 944 000,00
5	Содержание оргтехники (сайт+1С+ПК)	1 068 000,00
6	Канцтовары	162 000,00
7	Содержание транспортных средств	81 000,00

8	Приобретение оргтехники.	88 000,00
9	Аудиторские услуги	100 000,00
10	Содержание системы контроля доступа	2 650 000,00
11	Услуги банков	16 000,00
12	Заработная плата	21 514 000,00
13	Единый налоговый платеж за 2023 г.	6 598 000,00
14	Земельный налог за 2023 г.	42 730 843,00
15	Транспортный налог за 2023 г.	25 000,00

Таким образом, всего расходы в 2023 году составили 118 724 843,00 руб.

Остаток денежных средств на счете в банке КИЗ «Зеленая Роща-1» на 31.12.2023 г. составил 16 320 952,00 руб., что соответствует банковской выписке по состоянию на 31.12.2023 г.

### РАЗДЕЛ 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предлагаем Вам внести исправления по указанным в настоящем отчете замечаниям и предложениям, а в дальнейшем соблюдать порядок ведения бухгалтерского учета, а также действующее законодательство РФ.

Надеемся, что наши рекомендации помогут Вам повысить эффективность бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности, правильно исчислять налоговые платежи.

Генеральный директор  
ООО «ЦНБФЭ»  
Аудитор



Кашпорова Е.В.