**Письменная информация (отчет) аудитора**

**по результатам аудиторской проверки**

**ТСЖ «ИНВЕСТОР 2»**

Настоящая письменная информация составлена по результатам аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников жилья «Инвестор 2» далее именуемое «ТСЖ» за 2015 год, проведенной в рамках договора от 21.02.2016 № 28-02/1, и адресована инициативной группе собственников жилья в многоквартирном доме.

Аудит проведен с 21 февраля 2016г. по 28 марта 2016 г. специалистами ООО «Амур Аудит», далее именуемое «Аудитор».

Целью настоящей письменной информации является доведение сведений ставших известными в ходе аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые, по мнению Аудитора, являются важными для представителей собственника при осуществлении ими контроля за подготовкой достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытием информации в ней.

Сведения, сообщаемые Аудитором, включают только те вопросы, которые привлекли внимание в результате аудита.

Письменная информация структурирована следующим образом:

* в разделе 1 приведена краткая информация об аудиторской организации ООО «Амур Аудит»;
* в разделе 2 содержатся краткие сведения о Товариществе собственников жилья «Инвестор 2»;
* в разделе 3 кратко описаны методологические принципы, которые мы использовали при проведении аудиторской проверки;
* в разделе 4 приведена оценка организации и применения системы бухгалтерского учета и системы внутреннего контроля ТСЖ;
* в разделе 5 приведены результаты аудиторской проверки наиболее значимых разделов бухгалтерского и налогового учета и составления бухгалтерской отчетности, даны рекомендации по выявленным замечаниям;
* в разделе 6 приведено мнение Аудитора о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ.

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ**

Общество с ограниченной ответственностью «Амур-Аудит» (ИНН 2801101082, КПП 280101001)зарегистрировано Межрайонной ИМНС по налогам и сборам № 1 по Амурской области, выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 28 000292353 от 31.01.2005 г. Основной государственный регистрационный номер 1052800012066.

Юридический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Кузнечная 67.

Телефоны: (4612) 336219

E-mail: \_amuraudit28@ mail.ru

Функции управления ООО «Амур-Аудит» осуществляются директором Хмелевой О.Ф.., действующей на основании приказа №1 от «20» января 2005 года.

ООО «Амур-Аудит» (далее – Аудитор) является членом Некоммерческого партнерства «Московская аудиторская палата» (МоАП), присвоен номер в реестре аудиторских организаций 10903043777.

В рамках выполнения работ по аудиту ООО «Амур Аудит» проведена проверка годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ «ОСТРОВСКОГО 65» за период -2014 год,

состоящей из:

1)налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за налоговый период 2014 год

2) бухгалтерская (финансовая) отчетность субъектов малого предпринимательства- отчетный год 2014.

* В аудите принимали участие следующие специалисты:

- Хмелева Ольга Федоровна – аудитор, квалификационный аттестат аудитора № К020698, выдан Министерством финансов РФ 29 ноября 2004 года., на неограниченный срок, член СРО НП «Московская аудиторская палата».

Запись в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов НП МоАП от 28 декабря 2009 года за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) – 20403019045.

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Полное наименование:** | Товарищество собственников жилья «ИНВЕСТОР 2 » |
| **Сокращенное наименование:** | ТСЖ «ИНВЕСТОР » |
| **Место нахождения:** | 676450 Российская федерация, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина д.113 оф. 5а. |
| **Почтовый адрес:**  | 676450 Российская федерация, Амурская область, г. Благовещенск ул. Ленина д.113 оф. 5а |
| **Телефон (факс):** |  |
| **Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе:** | ОГРН 2112801108836 |
| **Государственная регистрация:** | Свидетельство о государственной регистрации серии 28 № 001355218 от «29» ноября 2013 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 2112801108836), выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 1 по Амурской области) |
| **Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет:****Коды Предприятия** | 2801088875/280101001ОКПО 57607168, ОКАТО 10401000000, ОКВЭД 70.32.1 |

**Органами управления ТСЖ** являются:

Общее собрание членов товарищества;

Правление товарищества.

**Основными видами деятельности,** согласно Информационного Письма об учете в Статрегистре Росстата являются:

 - управление эксплуатацией жилого фонда

ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» не имеет структурных подразделений и обособленных подразделений.

ТСЖ имеет следующие основные расчетные и иные счета в рублях и валюте:

| **№ п/п** | **Наименование банка, его местонахождение** | **Номер счета** | **Тип счета** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Филиал № 2754 ВТБ 24 (ПАО)  | 40703810730560004157 | расчетный |
|  |  |  |  |

Среднесписочная численность работников ТСЖ за 2015 год составила 5 человек, согласно сведений о среднесписочной численности работников по состоянию на 01.01.2016 года.

Согласно сведений, предоставленных для проверки – количество штатных единиц 10,5.

Работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера - 18 человек.

В проверяемом периоде и на момент проведения аудита ответственными лицами за ведение финансово-хозяйственной деятельности и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ являлись:

Председатель правления:

С 24 августа 2014 года – 24 января 2015 года Тямков Константин Петрович;

С 24 января 2015 года по 01 апреля 2015 года – Петровец Павел Иванович;

С 01 апреля 2015 года по 01 декабря 2015 года – Рыбалко Татьяна Анатольевна - временно исполняющая обязанности;

С 20 декабря 2015 года по настоящее время Карнаухова Татьяна Витальевна.

Главный бухгалтер:

* с 02.10.2006 г. по настоящее время –Жукова Наталья Сергеевна

Управляющий:

* С 16 апреля 2014 года по настоящее время – Голубева Ольга Анатольевна.

**ОПИСАНИЕ ПОДХОДА К ПРОВЕДЕНИЮ АУДИТА**

Аудиторская проверка проведена в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, ФЗ от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами аудиторской деятельности, утвержденными приказами Минфина России от 20 мая 2010 г. № 46н, от 17 августа 2010 г. № 90н и от 16 августа 2011 г. № 99н;

федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2002 г. № 696 (с последующими изменениями), а также внутренними стандартами, инструкциями и методиками аудиторской организации.

Цель проведения аудита состоит в выражении объективного и обоснованного мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2015 г., сформированного на основе полученных аудиторских доказательств.

В ходе проверки Аудитором выполнены:

* изучение деятельности ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» и среды, в которой она осуществляется,
* анализ системы внутреннего контроля;
* анализ состояния системы бухгалтерского учета;
* аудит соблюдения ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» применяемых нормативно правовых актов Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций;
* аудит материалов инвентаризации имущества и обязательств.

В ходе планирования и проведения аудита Аудитором изучена деятельность ТСЖ и среда, в которой она осуществляется, включая систему внутреннего контроля, в объеме, достаточном для выявления и оценки рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также достаточном для планирования и выполнения дальнейших аудиторских процедур.

Аудитором проверено соответствие ряда совершенных ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» финансово-хозяйственных операций применяемому законодательству Российской Федерации исключительно для того, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Ответственность за организацию и состояние внутреннего контроля несет исполнительный орган ТСЖ за соблюдение применяемого законодательства Российской Федерации и ведение бухгалтерского учета при совершении финансово-хозяйственных операций несет исполнительный орган ТСЖ .

После ознакомления с системой внутреннего контроля и бухгалтерского учета ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» Аудитором выбраны аудиторские процедуры, позволяющие выразить мнение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2015 г.

Аудит включает проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытую в ней информацию.

Выбор аудиторских процедур является предметом суждения Аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска Аудитор рассматривает систему внутреннего контроля ТСЖ, обеспечивающую составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица.

Аудит включает оценку надлежащего характера применяемой ТСЖ учетной политики и обоснованности оценочных значений, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы иметь достаточную уверенность в том, что ошибки, оказывающие существенное влияние на бухгалтерскую отчетность, будут выявлены. В то же время, исходя из разумности сроков проведения аудита и трудозатрат, проверка проводилась выборочно, и выборка определялась с учетом вероятности искажений для каждой статьи отчетности.

Методика выборочной аудиторской проверки состояла в проведении Аудитором выборочных аудиторских процедур по тестированию системы внутреннего контроля и тестированию остатков и оборотов по счетам бухгалтерского учета.

При проведении тестирования остатков и оборотов по счетам бухгалтерского учета Аудитором анализировались данные, подтверждающие полноту, точность, стоимостную оценку, факт совершения и отражения в учете наиболее существенных финансово-хозяйственных операций ТСЖ, надлежащее представление и раскрытие информации об этих операциях в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В ходе проверки Аудитором проведены следующие процедуры:

- анализ учредительных и правоустанавливающих документов

* анализ учетной политики, проверка ее применения;
* анализ построения форм бухгалтерской (финансовой) отчетности, проверка правильности взаимной увязки отдельных показателей;
* обзор оборотов по счетам синтетического учета с целью выявления некорректных записей с дальнейшим выяснением и уточнением их содержания;
* анализ материалов инвентаризации имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
* обзор распорядительной документации, договоров, переписки, актов сверки взаиморасчетов;
* другие аудиторские процедуры.

При проверке рассмотрены следующие участки бухгалтерского учета:

* основные средства;
* запасы, в том числе: сырье, материалы и другие аналогичные ценности;
* дебиторская задолженность;
* денежные средства;
* кредиторская задолженность;
* доходы;
* расходы;
* прочие доходы и расходы.

**АУДИТ СИСТЕМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ**

В соответствии с правилом (стандартом) аудиторской деятельности № 8 «Понимание деятельности аудируемого лица, среды, в которой она осуществляется, и оценка рисков существенного искажения аудируемой бухгалтерской (финансовой) отчетности»», в ред. Постановления Правительства РФ от 19.11.2008 N 863, Аудитор провел оценку систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля ТСЖ с целью формирования мнения о том, что система внутреннего контроля и ее функционирование направлены на устранение любых рисков хозяйственной деятельности.

Для оценки эффективности и надежности систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля, среды, в которой осуществляется деятельность ТСЖ, Аудитором проведен анализ следующих сторон хозяйственной деятельности ТСЖ:

* учетная политика и основные принципы ведения бухгалтерского учета;
* организационная структура, ответственного за ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности;
* порядок отражения хозяйственных операций в регистрах бухгалтерского учета, формы и методы обобщения данных таких регистров;
* информационная система, в том числе связанная с подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
* процедуры контроля, применяемые при ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При оценке эффективности и надежности системы внутреннего контроля ТСЖ Аудитор особое внимание уделял возможностям этой системы по контролю за:

* осуществлением операций по общему или специальному разрешению руководства;
* своевременным учетом всех операций и прочих событий в точных суммах, на надлежащих счетах и в должные отчетные периоды с тем, чтобы сделать возможной подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленным порядком;
* обеспечением возможности доступа к активам и записям только по разрешению руководства;
* регулярным сопоставлением учтенных активов с активами, имеющимися в наличии, и принятию надлежащих мер в отношении любых расхождений.

Мы рассмотрели состояние внутреннего контроля исключительно для того, чтобы определить требуемый объем знаний о деятельности ТСЖ и его среде, включая систему внутреннего контроля. Первоочередной задачей Аудитора является выяснение того, достаточно ли достигнутое понимание деятельности для оценки рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также для планирования и выполнения дальнейших аудиторских процедур.

**Ученая политика ТСЖ «ИНВЕСТОР 2»**

Учетная политика в ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» разработана, но исходя из существующей учетной политики определены аспекты ведения бухгалтерского учета, учетная политика для целей налогового учета отражена не в полном объеме.

Так как ТСЖ «ИНВЕСТОР » применяет специальный налоговый режим- упрощенная система налогообложения –доходы, уменьшенные на величину расходов.

Следовательно, в учетной политике необходимо отразить порядок определения доходов: «Для целей налогообложения доходы считаются полученными на дату, когда организация фактически получила денежные средства (на расчетный счет или в кассу) либо иное имущество, работы, услуги, имущественные права и т.д. (п. 1 ст. 346.17 НК РФ).». Т.е. метод определения доходов – кассовый.

**Аудитор напоминает что,**

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н, вновь созданная организация оформляет избранную учетную политику не позднее 90 дней со дня приобретения прав юридического лица (государственной регистрации).

Учетная политика формируется главным бухгалтером (бухгалтером) и утверждается Председателем ТСЖ. При этом необходимо утвердить:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетический и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности;

- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности, по которым не предусмотрены типовые формы первичных учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;

- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;

- методы оценки активов и обязательств;

- правила документооборота и технология обработки учетной информации;

- порядок контроля над хозяйственными операциями;

- другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Изменения учетной политики разрешается производить в случаях:

- изменения законодательства Российской Федерации или нормативных документов по бухгалтерскому учету;

- разработки организацией новых способов ведения бухгалтерского учета;

- существенного изменения условий деятельности в связи с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Изменение учетной политики должно вводиться с 1 января года (начала финансового года), следующего за годом его утверждения соответствующим организационно-распорядительным документом (приказом, распоряжением).

Организации, руководствуясь законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, нормативными актами органов, регулирующих бухгалтерский учет, самостоятельно формируют свою учетную политику исходя из своей структуры, отраслии других особенностей деятельности (8 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Учетная политика ТСЖ должна иметь следующую структуру:

- общие положения организации бухгалтерского и налогового учета;

- учетная политика в целях бухгалтерского учета;

- учетная политика в целях налогового учета.

**Аудитор рекомендует:**

Принять меры к разработке и утверждению учетной политики, отвечающей требованиям действующего законодательства. **Закрепить в учетной политике ТСЖ ведение раздельного учета доходов и расходов.**

**Аудитор отмечает,** что принятая ТСЖ учетная политика в целях налогообложения может привести к нежелательным спорам с налоговым органом в части ведения налогового учета:

- принципы и методы распределения доходов и расходов;

**Аудитор напоминает***,* что согласно статье 11 НК РФ под учетной политикой для целей налогообложения понимается выбранная налогоплательщиком совокупность допускаемых способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности налогоплательщика.

Для организации налогового учета расходов, осуществляемых за счет деятельности, приносящей доход, налоговые регистры необходимо разработать самостоятельно с учетом особенностей формирования доходной и расходной части облагаемой налогом на прибыль базы.

**Аудитор рекомендует*:*** разработать и утвердить учетную политику для целей налогообложения. Привести классификацию затрат и указать способы распределения расходов.

**Анализ средств компьютерной обработки данных**

Бухгалтерский учет в ТСЖ автоматизирован. В аудируемом периоде обработка первичных документов и составление оборотных ведомостей по отдельным участкам учета осуществлялась в бухгалтерии по всем участкам бухгалтерского учета с применением специализированной компьютерной программы «1C: Предприятие 8.2».Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

**Аудитор отмечает**, что применяемое программное обеспечение в полной мере отвечает характеру и масштабу деятельности ТСЖ.

**Анализ применяемых процедур контроля**

В ходе аудита выявлено, что в ТСЖ не в полной мере применяются следующие процедуры контроля в системе бухгалтерского учета:

а) проведение сверок расчетов;

б) проведение в соответствии с установленным порядком периодических и плановых инвентаризаций товарно-материальных ценностей, внезапных инвентаризаций кассовой наличности на предмет выяснения соответствия данных бухгалтерского учета фактическому наличию.

в) проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала.

**Аудитор отмечает**, что при организации внутреннего контроля в ТСЖ следует руководствоваться нормами:

 – Налогового кодекса РФ;

 – Трудового кодекса РФ;

 – Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 403-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

 – локальными нормативными актами.

К основным задачам внутреннего контроля относятся:

 – контроль (проверка) за соблюдением в ТСЖ федеральных законов, постановлений и распоряжений Правительства РФ, правовых актов субъекта РФ;

 – исполнение приказов и распоряжений правления ТСЖ;

 – законность совершения кассовых операций в ТСЖ;

 – организация учета и обеспечение сохранности имущества в ТСЖ;

 – установление соответствия осуществляемых операций регламентам, полномочиям сотрудников;

 – выявление внутрихозяйственных резервов и принятие мер к использованию их в интересах обеспечения деятельности ТСЖ;

 – точность и полнота документации бухгалтерского учета;

 – своевременность подготовки достоверной бухгалтерской отчетности;

 – предотвращение ошибок и искажений в учете;

 – изучение причин недостатков и нарушений в финансово-хозяйственной деятельности, принятие действенных мер к их устранению, предупреждению и своевременному возмещению причиненного ответственными лицами материального ущерба;

 – изучение опыта практического применения в ТСЖ действующих положений, инструкций и иных правовых актов, определяющих нормы и порядок финансового и материального обеспечения, в целях их совершенствования.

**По мнению аудитора***,* бухгалтерии ТСЖ следует усилить контроль за:

А) своевременностью поступления первичных документов от поставщиков материальных ценностей, работ, услуг;

Б) наличию надлежащих первичных документов, подтверждающих произведенные хозяйственные операции;

**Аудитор рекомендует:**

Усилить контроль за порядком ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ.

**ОПИСАНИЕ АУДИТОРСКИХ ПРОЦЕДУР И РЕЗУЛЬТАТОВ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ**

**Анализ учредительных и правоустанавливающих документов ТСЖ «ИНВЕСТОР 2»**

Товарищество собственников жилья «ИНВЕСТОР 2» является объединением собственников помещений в многоквартирном доме № 113 по улице Ленина г. Благовещенска для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом. (выписка из Устава товарищества).

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) объединяет собственников помещений (жилых и нежилых), расположенных в доме, ТСЖ - это некоммерческая организация, которая создается по воле собственников жилья на общем собрании.

Граждане, имеющие квартиры в собственности, становятся также собственниками мест общего пользования, таких, как лестничные клетки, коридоры, подвалы, крыши, лифты, придомовая территория и т.д. и должны обеспечивать поддержание их в нормальном техническом и санитарном состоянии. Для осуществления обслуживания и ремонта мест общего пользования, а также реализации домовладельцами своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью и организуются товарищества собственников жилья. Каждый член товарищества и собственники жилых помещений участвует в расходах по содержанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества и его участие пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений.

Товарищество собственников жилья может осуществлять предпринимательскую деятельность, однако поскольку товарищество является некоммерческой организацией, такая деятельность может осуществляться лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых создано товарищество, с обязательным отражением в Уставе всех конкретных видов осуществляемой предпринимательской деятельности.

Доходы, полученные в результате предпринимательской деятельности, подлежат использованию только на цели, для реализации которых организовано товарищество, и не распределяются между домовладельцами, за исключением случаев ликвидации товарищества.

Согласно Устава Товарищества собственников жилья «ИНВЕСТОР 2», утвержденного решением общего собрания домовладельцев многоквартирного жилого дома по улице Ленина № 113-Протокол от 3 октября 2013 года)- товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществе собственников жилья».

Органами управления и контроля товарищества являются: общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

**Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов**.

Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

**К исключительной компетенции общего собрания относится** решение следующих вопросов:

* Внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
* Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
* Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
* Установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
* Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
* Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
* Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
* Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о выполнении такого плана;
* Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
* Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате труда;
* Определение размера вознаграждения членам правления товарищества;
* Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
* Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

**К компетенции правления ТСЖ (согласно Устава) относится:**

* Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.
* Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года;
* Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества;

**Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом** товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества;

**В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:**

* Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
* Совместно с управляющим Товарищества составлять смету доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
* Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
* Заключение договоров на поставку коммунальных услуг;
* Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
* Наем работников, в том числе Управляющего товарищества, для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
* Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
* Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
* Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
* Выполнение иных вытекающих из настоящего устава товарищества собственников жилья обязанностей;

Председатель правления избирается на срок 2 (два) года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, в отсутствии Управляющего товарищества подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, совместно с Управляющим товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате труда.

На основании решения правления товарищества в отсутствии Управляющего товарищества подписывает договоры на оказание жилищно – коммунальных услуг.

Председатель правления товарищества один раз в квартал отчитывается перед правлением о проделанной работе. Место председателя правления является основным (исключающим совместительство).

**Аудитор отмечает что,**

 По Жилищному Кодексу РФ ст.147, член правления (в т.ч. и председатель правления) не должен работать в товариществе по трудовому договору, но при этом председатель имеет право подписи финансовых документов и руководство должностными лицами ТСЖ.

Права и обязанности Председателя товарищества собственников жилья регламентируются ст.147-148 ЖК РФ.

Вместе с тем председателю общее собрание или правление товарищества может предоставить и дополнительные полномочия. Скажем, распоряжаться определенной суммой денежных средств для оплаты канцелярских принадлежностей, регистрационных сборов, платежей и т.д. Как правило, председателю доверяют предъявление исков в суде, оплачивать судебные издержки, осуществлять подбор персонала, участвовать в конкурсах подрядных организаций. **В то же время председатель не имеет полномочий заключать договора и соглашения без дозволения правления**, продажи общего имущества товарищества без разрешения собрания собственников. Он также не имеет права полностью или даже частично передать контрольные функции управляющему или управляющей компании.

 Председатель правления ТСЖ не выступает в качестве единоличного исполнительного органа, он является одним из членов правления с несколько расширенными полномочиями. Ввиду того что председатель - это член правления, начнем со статуса правления товарищества.
Правление ТСЖ - это исполнительный орган, который подотчетен общему собранию членов ТСЖ и осуществляет руководство деятельностью товарищества (п. п. 1, 4 ст. 147 ЖК РФ). Правление избирается из числа членов ТСЖ на срок не более двух лет. Однако не каждый член ТСЖ может стать членом правления.

Соответствующие ограничения перечислены в п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ, вступившем в силу 25.06.2011. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.
Обязанности правления перечислены в ст. 148 ЖК РФ (перечень может быть расширен уставом ТСЖ). Как и любой исполнительный орган, правление среди прочего заключает договоры, нанимает работников, контролирует платежную дисциплину членов товарищества, организует их общие собрания. Именно **правление ТСЖ распоряжается средствами товарищества, находящимися на расчетном счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ** (п. 4 ст. 151 ЖК РФ).
Кстати, согласно п. 7 ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления входит ведение бухгалтерского учета и отчетности. Однако специальная норма (ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете") гласит, что ведение бухгалтерского учета организуется руководителем экономического субъекта, который обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этого субъекта либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета. Здесь отметим, что под руководителем экономического субъекта для целей законодательства о бухгалтерском учете следует понимать лицо, являющееся единоличным исполнительным органом экономического субъекта, либо лицо, ответственное за ведение дел экономического субъекта, либо управляющего, которому переданы функции единоличного исполнительного органа. Это определение, к слову, созвучно определению руководителя организации, применяемому в трудовом законодательстве: согласно ст. 273 ТК РФ руководитель организации - физическое лицо, которое осуществляет руководство этой организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного исполнительного органа.

 Повторим, **что руководство деятельностью ТСЖ осуществляет правление**, а главная задача председателя - обеспечить выполнение решений правления (п. 1 ст. 149 ЖК РФ). Для этого председатель в первую очередь имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для этих лиц обязательно (очевидно, что и контролировать выполнение таких указаний будет именно председатель правления). Если в обязанности правления входит заключение договоров о содержании общего имущества, значит, **правление принимает решение о том, с кем и на каких условиях нужно заключить договор, а** непосредственно подписывать текст соглашения будет председатель, поскольку он действует без доверенности от имени товарищества. То же самое с наймом работников: правление согласует штатное расписание (в соответствии со сметой) и, возможно, конкретного кандидата, а председатель подписывает с ним договор. Правление распоряжается денежными средствами ТСЖ (то есть принимает решение о направлении расходования и сумме), а платежные документы подписывает председатель. Правление, обязанное осуществлять контроль платежной дисциплины собственников помещений (п. 2 ст. 148 ЖК РФ), принимает принципиальные решения о методах борьбы с неплательщиками (например, о подаче исков в суд по отношению к конкретным должникам), а соответствующее указание штатному юристу дает председатель, он же подписывает иск и вообще представляет интересы ТСЖ в отношениях с третьими лицами (в силу того, что действует от имени ТСЖ без доверенности). Ведение бухгалтерского учета и отчетности, согласно п. 7 ст. 148 ЖК РФ, является обязанностью правления, однако по бухгалтерскому законодательству ответственность за организацию бухучета несет одно физическое лицо, которым и является председатель (лицо, ответственное за ведение дел ТСЖ). Таким образом, можно прийти к выводу: **хоть правление и названо исполнительным органом, оно фактически лишь принимает решения (причем только в рамках регулярных заседаний), а выполняет их именно председатель, который наделен соответствующими полномочиями**.

Кроме того, что председатель обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ, у него есть и собственное полномочие - совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов (п. 2 ст. 149 ЖК РФ). Значит, основные решения принимаются на заседаниях правления, а между заседаниями именно председатель ТСЖ фактически осуществляет руководство товариществом в соответствии с курсом, принятым общим собранием его членов и правлением, несмотря на то **что председатель ТСЖ не является самостоятельным исполнительным органом согласно ЖК РФ.**Из прочтения ЖК РФ вовсе не следует, что главная цель председателя правления - руководство коллегиальным выборным исполнительным органом (правлением) . Председатель созывает заседание правления (п. 5 ст. 147 ЖК РФ), но такое заседание будет легитимным, даже если председатель не будет присутствовать на нем (п. 6 ст. 147 ЖК РФ указывает на необходимость присутствия не менее чем 50% общего числа членов правления). Жилищный кодекс не наделяет председателя каким-либо более весомым голосом и т.д. На заседании правления он такой же его член, как и другие. А вот вне заседаний председатель, повторим, реализует принятые правлением решения.

Согласно статье 149 ЖК РФ: которая очерчивает основные функции председателя правления товарищества собственников жилья - Председатель правления - лицо, возглавляющее правление и организующее его работу в течение срока, определенного уставом товарищества. Этот срок исходя из нормы ч. 2 ст. 147 закона не может превышать двух лет.

**Аудитор отмечает**, что главными документами, которыми регулируется деятельность правления ТСЖ и его председателя являются Устав товарищества, Жилищный кодекс РФ и Законодательство РФ. Все положения, заключенные в них, не могут противоречить друг другу.

Все созданные юридические лица, в т.ч. ТСЖ объединяет основа их структуры или действие структурных механизмов. Высшим органом("законодателем") является-общее собрание собственников жилья. Решения собрания собственников о создании ТСЖ является легитимным и претворяется в жизнь. Для ведения собрания избирается -председатель собрания(могут быть избраны и члены собрания-создается коллегиальный орган собрания для принятия решений собрания) и секретарь собрания.

Ведется протокол собрания, в который вносится рассмотрение вопросов повестки дня.

Исходящими документами для подтверждения законности принятия на работу в должности - председателя ТСЖ являются -повестка дня собрания, протокол общего собрания собственников жилья и трудовой договор.

В договоре, который подписывает председатель при вступлении в должность, оговариваются права и обязанности председателя ТСЖ, а также степень его ответственности. Еще там должны быть указаны меры, которые могут быть приняты в том случае, если он не будет справляться с теми поручениями, выполнение которых ему доверили собственники жилья.

Функциональные обязанности председателя правления многочисленны и разнообразны и, разумеется, не исчерпываются теми из них, которые получили отражение в правилах ст.147 ЖК РФ.
Наиболее важными с точки зрения законодателя правами, которыми наделяется председатель правления, являются: - право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые обязательны к исполнению согласно их должностным обязанностям; - право подписи от имени товарищества платежных документов; - право самостоятельного совершения сделок, которые не подлежат обязательному одобрению со стороны правления или общего собрания членов товарищества.

В последнем случае разновидности указанных сделок, а равно их разграничение по сферам компетенции общего собрания членов товарищества, правления товарищества и председателя правления должны быть определены уставом товарищества.
**Аудитор отмечает, что:**

В товариществе собственников жилья «ИНВЕСТОР 2» Уставом товарищества определено, что руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением, а одна из обязанностей правления – наём работников вт.ч. Управляющего товариществом. Уставом товарищества закреплено, что председатель правления товарищества может принять на работу Управляющего товарищества и заключить с ним трудовой договор.

Управляющий товариществом имеет следующие полномочия:

* Обеспечивает управление делами товарищества в рамках обязанностей, указанных в заключенном с ним трудовым контрактом;
* Исполняет решения органов управления товарищества;
* Составляет годовой отчет, а также проект финансово хозяйственной деятельности товарищества на год и не позднее окончания третьего месяца текущего года передает его на рассмотрение правлению товарищества;
* Отвечает за операционные расходы товарищества;
* Обеспечивает руководство персоналом, работающим под его началом, в соответствии с действующим законодательством, а также положениями, определяющими условиями оплаты труда в товариществе;
* Отвечает за взаимоотношения с налоговыми органами и своевременную оплату налогов;
* Разрабатывает и осуществляет рекламную политику товарищества;
* Открывает расчетные и иные счета в банках, заключает договоры банковского счета, распоряжается денежными средствами товарищества, находящимися на счетах товарищества в соответствии с полномочиями, переданными ему председателем правления.

**Аудитор отмечает, что на основании Устава:**

Управляющему товариществом переданы все функции распоряжения денежными средствами товарищества в соответствии с полномочиями переданными ему председателем.

Согласно доверенности № б/н от 02 апреля 2015 года выданной председателем правления Рыбалко Татьяной Анатольевной Управляющему товарищества «ИНВЕСТОР 2» Голубевой Ольге Анатольевне определены ее полномочия:

* Распоряжаться имуществом и денежными средствами товарищества в пределах полномочий, предоставленных ей законом, уставом товарищества и настоящим договором для достижения целей, поставленных перед правлением товарищества.

**ЗАМЕЧАНИЕ:**

Полномочия Управляющего по Уставу: распоряжаться денежными средствами товарищества, находящимися на счетах товарищества в соответствии с полномочиями, переданными ему председателем правления.

Данной доверенностью председатель доверяет управляющему распоряжаться ещё и имуществом товарищества.

В доверенности указывается распоряжаться имуществом и денежными средствами в пределах полномочий, предоставленных ей законом. Каким законом могут устанавливаться полномочия Управляющего, если Управляющий является наемным сотрудником, на основании трудового договора. Данная должность внесена в штатное расписание и утверждена на общем собрании от 18 мая 2012 года. Следовательно, трудовой договор с управляющим товарищества должны подписывать все члены правления, согласно Устава товарищества.

Какой настоящий договор, указанный в данной доверенности может определять цели, поставленные перед правлением товарищества если договор в доверенности не указан.

Данной доверенностью Председатель правления в полном объеме передает полномочия по распоряжению и управлению денежными средствами и имуществом Управляющему товариществом снимая с себя функции, которые как раз и определяются Уставом товарищества и законом в данном случае Жилищным кодексом ст. 149 (Председатель правления товарищества собственников жилья).

Также доверенностью определяются еще полномочия управляющего:

* Подписывать в качестве распорядителя кредитов все финансовые документы, открывать в банке расчетные и иные счета;

**ЗАМЕЧАНИЕ:**

Данная передача прав по подписанию в качестве распорядителя кредитов не может быть передана по доверенности т.к. является компетенцией только общего собрания товарищества собственников жилья –ст.145 ЖК РФ.

* Заключать от имени товарищества сделки, выдавать доверенности:

**ЗАМЕЧАНИЕ:**

Сумма сделки не определена ни в доверенности, ни в трудовом договоре. Жилищный кодекс также не определяет сумму сделки, если она является крупной, но сделка сама по себе это: всегда действия людей и волевой акт, направленный на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений, иногда в пользу третьих лиц. Следовательно, принятие решения по заключению сделки имеет для товарищества принципиальное значение, если сумма сделки больше чем товарищество может оплатить в конкретном текущем периоде.

Согласно п. 15.1, 15.2 устава ТСЖ «Инвестор 2» председатель правления обеспечивает выполнение решений Правления, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества.

**По мнению аудитора**, **председатель ТСЖ не является органом управления, а правление ТСЖ осуществляется Управляющим ТСЖ и поскольку правлением ТСЖ заключение сделок не одобряется, то председатель правления совместно с Управляющим действует с превышением полномочий, в связи с чем договора могут быть признаны недействительными.**

**Подписание спорных договоров управляющим товарищества от имени ТСЖ без соответствующего решения правления членов товарищества следует рассматривать как заключение договора неуполномоченным лицом.** Правление в целом обязано и по Уставу и по ЖК РФ контролировать процесс путем согласования и выдачи решений по различным ситуациям (заключение договоров, разработка регламентов, контроль актов выполненных работ и т.д.).

**Аудитор отмечает что,** данная доверенность от 02.04.2015 года, выданная Председателем Правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» Рыбалко Т.А. подписана не корректно, так как согласно Протокола заседания Правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» от 01 апреля 2015 года на Рыбалко Т.А. возложены обязанности председателя до проведения довыборов в члены ТСЖ т.е. она временно исполняет обязанности Председателя Правления.

Согласно аудиторского запроса направленного в адрес бухгалтерии ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» о председателе правления ТСЖ, получен ответ в котором, Рыбалко Татьяна Анатольевна значится как временно исполняющая обязанности Председателя Правления с 01 апреля 2015 года по 01 декабря 2015 года.

Аудитор напоминает, что нормативными правовыми актами данное понятие не определено. Равно как и наличие в законе должности или органа «временно исполняющий обязанности». Определение временного заместительства и порядок назначения на временную должность определяются [ТК РФ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%9A_%D0%A0%D0%A4) статья 72.2, а порядок оплаты [ТК РФ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%9A_%D0%A0%D0%A4) статья 151.

Статус Председателя Правления определяется Уставом ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» - п. 15 и ЖК РФ (ст.148,149).

Среди органов управления товарищества собственников жилья ст. 144 ЖК называет только два - общее собрание членов товарищества (коллегиальный орган управления) и правление товарищества (коллегиальный орган управления).

Важно обратить внимание на тот факт, что в данном контексте законодатель не упоминает председателя правления товарищества.

Из данного обстоятельства вытекает существенный вопрос – **является ли председатель правления единоличным исполнительным органом товарищества, обладающим собственной управленческой компетенцией и действующим одновременно с коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества**. Или председатель правления, как это буквально следует из ч.1 ст.149 ЖК, уполномочен лишь выполнять решения правления и действовать без доверенности от имени товарищества.

Прямого ответа ЖК на этот вопрос не дает. В этой связи рассмотрим несколько законодательных принципов, действующих в нашей стране, и на их основе попытаемся сформировать понимание интересующего нас вопроса.

1. Во избежание сложностей в разделении компетенции и в целях защиты прав и интересов третьих лиц законодательная практика регулирования юридических лиц, создаваемых в разных организационно-правовых формах, прямо устанавливает организационный принцип деятельности такого юридического лица: либо с помощью единоличного исполнительного органа, либо с помощью коллегиального, либо с помощью и коллегиального и единоличного исполнительных органы. Организационно правовая форма ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» закреплена статьей 44 ЖК РФ.
2. Председатель правления товарищества избирается членами правления (ч.3 ст. 147 ЖК). Законодательством не предусмотрено необходимости утверждения кандидатуры председателя правления на общем собрании членов товарищества. А значит, члены правления коллективно отвечают перед членами товарищества за результаты работы как правления в целом, так и председателя правления, в частности. Из этого положения вещей вытекает, по существу, двойная подотчетность председателя правления:

|  |  |
| --- | --- |
|   | * как член правления, председатель правления подотчетен общему собранию товарищества;
* как председатель правления, он подотчетен членам правления, его избравшим.
 |

Таким образом, оценивая правовое положения председателя правления ТСЖ на основе действующих законодательных норм, представляется правильным следующее пояснение о его статусе. **Председатель правления товарищества не является единоличным исполнительным органом товарищества в силу механизма его избрания и законодательно ограниченного перечня его полномочий.**

Вместе с тем, ст. 149 ЖК наделяет председателя правления ТСЖ специальными функциями. В частности, он «имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно» (ч.1.ст. 49 ЖК), а также «действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда» (ч.2. ст. 49 ЖК). Но при выполнении этих функций председатель правления также не становится единоличным исполнительным орган, а **действует от имени товарищества как специально уполномоченный член товарищества, через действия которого товарищество в силу закона может приобретать гражданские права и принимать на себя гражданские обязанности**. Эта норма соответствует ч.2 ст.52 ГК, согласно которому в предусмотренных федеральным законом случаях юридическое лицо - ТСЖ может приобретать гражданские права и принимать на себя гражданские обязанности через своих участников (например, председателя правления ТСЖ).

Так мы видим, ЖК РФ чрезвычайно лаконично описывает сферу компетенции председателя правления.

Общее собрание или правление товарищества может предоставить и **дополнительные полномочия** Председателю Правления.

Например, распоряжаться определенной суммой денежных средств для оплаты канцелярских принадлежностей, регистрационных сборов, платежей и т.д. Как правило, председателю доверяют предъявление исков в суде, оплачивать судебные издержки, осуществлять подбор персонала, участвовать в конкурсах подрядных организаций.

В то же время председатель **не имеет полномочий заключать договора и соглашения без дозволения правления**, продажи общего имущества товарищества без разрешения собрания собственников.

**Председатель Правления не имеет права полностью или даже частично передать контрольные функции управляющему или управляющей компании.**

**Аудитор отмечает, что доверенность от 02 апреля 2015 года, выданная управляющей Голубевой Ольге Анатольевне и подписанная Председателем ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» оформлена не надлежащим образом в части полной передачи прав на управление финансово хозяйственной деятельностью ТСЖ в полном объеме без согласования и одобрения Правления ТСЖ.**

Данная доверенность выдана на срок до 16 апреля 2016 года т.е. на срок действия трудового договора Голубевой Ольги Анатольевны.

Протоколом заседания Правления от 01 апреля 2015 вынесены на повестку дня вопросы:

Рассмотрение заявления Петровец П.И. об освобождении от должности Председателя Правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» и Выборы Председателя Правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2». Решение по данному заседанию принято только в части освобождения от должности Председателя Правления, а вот выборы Председателя Правления не проведены. Формулировка возложить обязанности председателя на Рыбалко Т.А. принята заседанием Правления без указания срока ее полномочий ( ЖК РФ определяет срок полномочий председателя - согласно Устава и не может превышать двух лет).

 **Аудитор отмечает, что выдача доверенности Голубевой О.А. и подписанная Председателем Рыбалко Т.А. на срок более, чем полномочия Председателя Правления не допустимо.**

Уставом ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» от 30.10.2013 пункт 17 определена работа ревизионной комиссии ТСЖ.

Для обозрения аудитору был представлен Акт ревизионной комиссии от 04.03.2014 года, отражающий период деятельности управляющего Темкина С.М. с апреля 2012 года по 29 мая 2013 года, Москаленко В.И. с 30.05.2013 по 31.12.2013 года.

А также Акт ревизионной комиссии от 25.08.2015 года, отражающий период деятельности управляющего Москаленко с января 2014 по 13 апреля 2014 года, Голубевой О.А. – с 14.04.2014 по 31.12.2014 года.

Согласно статьи 150 ЖК РФ:

 1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

* **проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;**
* **представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества**;
* представляет общему собранию членов товарищества **заключение о смете** доходов и **расходов на соответствующий год** товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
* отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Основная задача ревизионной комиссии заключается в оценке эффективности и законности деятельности органов управления.

**Аудитор отмечает**, что представленные к проверки Акты ревизионной комиссии имеют одинаковые факты нарушения ведения финансово хозяйственной деятельности в части:

* отсутствие сметы доходов и расходов;
* финансового плана ТСЖ;

Т.е. отсутствовали именно те распорядительные документы, необходимые для планирования деятельности товарищества и контроля расходования средств, внесенных собственниками.

**Аудитор напоминает**, что смета доходов и расходов ТСЖ утверждается общим собранием членов товарищества, на котором собственники помещений в многоквартирном доме вправе заблокировать расходы, которые посчитают нецелесообразными.

Кроме того, одна из важнейших целей составления сметы - определение размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников, не вступивших в товарищество (пп. 2, 3 п. 1 ст. 137 ЖК РФ, п. 33 Правил содержания общего имущества). **Расходование средств с расчетного счета допускается только в соответствии со сметой (п. 4 ст. 151 ЖК РФ).**

Для проверки аудитору была предоставлена копия документа, принадлежащего ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» (бланк ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» и адрес) без наименования, без утверждения и без подписи. По содержанию данный документ напоминает смету доходов и расходов и в связи с тем, что в таблице указана задолженность на 01.01.2015 года, можно предположить, что это или смета доходов и расходов или план работ по содержанию общего имущества МКД.

**Аудитор не может дать надлежащую оценку данного документа, являющегося фактически разрешительными исполнительным документам деятельности ТСЖ, так как в данном документе нет ни одной подписи уполномоченных лиц либо Решения собрания по утверждению данного документа.**

**Смета затрат и поступлений для ТСЖ , утвержденная кворумным общим собранием, является для некоммерческой организации единственным документом, дающим основание выдавать собственникам квитанции на оплату и требовать с них денег**. В правильно оформленном виде она должна лежать в сейфе у председателя или бухгалтера и выдаваться вместе с квитанциями в начале года собственникам: и тем, кто был на собрании, и тем, кто не был. **Если утвержденной сметы нет, то нет и права выдавать квитанции соответствующего года.**

В статье 137 ЖК РФ сказано, что ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а статья 148 ЖК РФ обязывает ТСЖ составлять смету.

Итого, ТСЖ не только вправе, но и обязано составлять смету. Эти нормы не противоречат друг другу.

* **Аудитор рекомендует дать правовую оценку достоверности данных документов – Правлению ТСЖ, общему собранию ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» на соответствия данных, их действительности т.к. в совокупности исполнение данного документа по доходной и расходной части может привести к спорам с налоговыми органами и другими структурами**.

**Аудитор отмечает,** что в ходе проведения аудиторской проверки был представлен Протокол №5 заседания правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» от 12 февраля 2015 года.

Протоколом предложено:

* До 01 марта 2015 года провести оргштатные мероприятия, связанные с сокращением штата в соответствии с трудовым законодательством и внести в штатное расписание следующие изменения: исключить из штатного расписания ТСЖ штатную должность: юриста, паспортиста, сантехника, электрика, дворника и уборщика;
* Установить заработную плату Управляющему в размере 25 000 руб в месяц, бухгалтеру – 20 000 рублей в месяц;
* Разработать должностные инструкции с учетом оптимизации численности штата ТСЖ;
* В целях контроля за рациональным использованием денежных средств все расходные документы (платежные поручения, расходные кассовые ордера) принимаются к исполнению только после согласования с председателем правления ТСЖ;
* Заключить договор со специализированной организацией по техническому обслуживанию МКД.

**Аудитор отмечает**, что данный Протокол №5 от 12 февраля 2015 года не был исполнен ни Правлением ТСЖ ни Председателем Правления и Управляющим ТСЖ,

**Законность и обоснованность действий вытекающих из данного протокола от 12 февраля 2015 года по мнению аудитора необходимо рассмотреть с точки зрения его разумности, учитывая то обстоятельство, что данным Протоколом рассмотрены обстоятельства направленные на достижение целей, для которых и образовано ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» в части содержания и обслуживания дома.**

**Следующий Протокол заседания правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» предоставлен за 01 апреля 2015 года. Данным Протоколом не был отменен Протокол №5 от 12 февраля 2015 года в части изменения штатного расписания.**

**Принятое решение на заседании правления от 12 февраля 2015 года было отменено заседанием правления от 16 июля 2015 года. Вопросы, принятые на заседании правления от 12 февраля 2015 года решено было вынести на общее собрание.**

**Аудит технической документации (технических паспортов) и расчета по статье содержание жилых и нежилых помещений МКД.**

Для проверки предоставлены следующие документы (копии):

* Технический паспорт на жилой дом 1 очередь;
* Технический паспорт на жилой дом 2 очередь;
* Технический паспорт на жилой дом 3 очередь.
* Сводные ведомости по начислениям и оплатам помесячно и за 2015 год в целом, распечатанные из бухгалтерской программы 1С;
* Расчет средней площади дома для расчета услуг;
* Смета по техническому обслуживанию и содержанию дома товарищества собственников жилья на 2014 год по ул. Ленина д.113.

1. технический паспорт на жилой дом государственного общественного жилищного фонда по улице Ленина № 113 Секция 1:

-общая площадь 6 263,6 м2;

-Площадь балконов и террас 376,9 м2;

- жилая площадь 3 316,5 м2;

- число квартир 57

- год постройки -1995.

2. технический паспорт на жилой дом государственного общественного жилищного фонда по улице Ленина № 113 Секция 2:

-общая площадь 4 080,60 м2;

-Площадь балконов и террас 415,7 м2;

- жилая площадь 2 392,3 м2;

- число квартир 41

- год постройки -1996.

3.технический паспорт на жилой дом государственного общественного жилищного фонда по улице Ленина № 113 Секция 3:

-общая площадь 4 763,9 м2;

-Площадь балконов и террас 777,7 м2;

- жилая площадь 2 742,2 м2;

- число квартир 49

- год постройки -1998.

ИТОГО:

Общая площадь=15 108,1 м2

Жилая площадь=8 451 м2

Площадь балконов = 1 570,3 м2

Число квартир = 147.

Согласно сводной ведомости по начислениям и оплатам, сформированной из программы учета 1С, бухгалтером следует:

1.- общая площадь жилых помещений = 15 131,1 м2 в т.ч.:

-подъезд №1 - 2 325,1 м2;

-подъезд № 2 -2 187,10 м2;

- подъезд № 3 – 1 602,90 м2;

- подъезд №4 – 2 219,20 м2;

- подъезд № 5 – 1 915,30 м2;

- подъезд №6 – 2 010,90 м2;

- подъезд № 7 – 1 758,60 м2;

- подъезд № 8 -1 112,0 м2;

2. общая площадь нежилых помещений (офисы)- 4 493,42 м2.

В ведомости по начислениям и оплатам за 2015год отражены лицевые счета по закрытым помещениям, общая площадь которых равна 555,60 м2.

**Итого общая площадь помещений жилого дома согласно технических паспортов равна 20 180,12 м2.**

**Аудитор отмечает**, что согласно перечня работ по содержанию и текущему ремонту, которые приведены в «Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда»(утв. Пост. Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170), должны быть включены в тариф на техническое обслуживание МКД и одобрены общим собранием дома. Данный перечень работ носит рекомендательный характер и работы из данного перечня полностью или частично выносятся на голосование на общем собрании членам ТСЖ и собственникам.

Приложение N 4 (рекомендуемое)
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров
1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы
1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

**Аудитор дословно приводит** данный перечень работ по техническому обслуживанию многоквартирных домов в связи с тем, что в соответствии со статьями 156, 158 и др. Жилищного Кодекса РФ все объемы работ и тарифы (плата) по содержанию и ремонту дома принимаются на общем собрании собственников квартир многоквартирного дома.
**Председатель правления, управляющий домом и бухгалтер должны рассчитать и предложить собранию объемы и тарифы**, руководствуясь многочисленными документами из нормативной базы для расчета тарифов. Объемы работ по содержанию и ремонту жилья, а также плата (тарифы) за эти работы должны обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

**Правление во главе с председателем правления и управляющим многоквартирным домом обязаны заключить договора по управлению многоквартирным домом с каждым членом товарищества и с собственником МКД**, в котором должен быть раздел «Перечень работ по содержанию жилья» который в обязательном порядке должен быть утвержден на общем собрании и подписан членом ТСЖ или собственником помещения.

В результате проверки аудитору была предоставлена смета по техническому обслуживанию и содержанию дома Товарищества собственников жилья «ИНВЕСТОР 2» на 2014 год по ул. Ленина д.113.

**Данная смета не имеет реквизитов, позволившие бы инфицировать ее как документ, на основании которого производится расчет оплаты за техническое обслуживание помещений за 2015 год. Смета не имеет даты утверждения и подписи где и кем она утверждена.**

**Аудитор отмечает, что:**

Смета доходов и расходов на год – это финансовый документ. В ней отражают:
– необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
– затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома;
– специальные взносы и отчисления в резервный фонд;
– расходы на другие установленные законом и уставом ТСЖ цели.

Об этом сказано в [подпункте 2](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00RR62PA/) пункта 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ.

С одной стороны, определение сметы доходов и расходов на год является не обязанностью, а правом ТСЖ([п. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00RR62PA/)). С другой стороны, именно на основе сметы можно установить размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме ([п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MDM2NU/)). Таким образом, без сметы полноценная деятельность ТСЖ невозможна.

Кроме того, составление сметы доходов и расходов на год вменено в прямые обязанности правления ТСЖ ([п. 3 ст. 148 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/ZA00MCQ2NU/)).

Сроков принятие сметы доходов и расходов на год законодательством не предусмотрено ив [Жилищном кодексе РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946//) о сроках ничего не сказано, нет по этому вопросу и судебной практики федерального уровня.

**Аудитор рекомендует:** закрепить сроки утверждения сметы в [уставе ТСЖ](http://www.1gl.ru/#/document/118/15626//).

Составляет смету доходов и расходов на год правление ТСЖ. После этого смету должно утвердить общее собрание членов ТСЖ. Такие правила установлены [пунктом 3](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBE2NI/) статьи 148 и [пунктом 8.1](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAA2MR/) части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ.

Унифицированного бланка для сметы законодательство не предусматривает.

**Аудитор рекомендует**: составить смету доходов и расходов на год в произвольной форме, ив качестве исходных данных включить в смету:

– технические характеристики многоквартирного дома (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, этажность и т. д.);

– уровень инфляции;

– цены на услуги по управлению и обслуживанию жилого фонда;

– остатки финансовых средств с прошлых лет;

– остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт и др.

Доходная часть сметы может складываться из следующих видов поступлений:

– взносы собственников помещений;

– бюджетные поступления;

– доходы от предпринимательской деятельности;

– прочие доходы.

Об этом сказано в [пункте 2](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAA2NC/) статьи 151 Жилищного кодекса РФ и [пунктах 2.2–2.6](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830/ZAP1ONE3BC/) Рекомендаций, утвержденных [приказом Госстроя России от 14 июля 1997 г. № 17-45](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830//).

Важная деталь: ТСЖ, как и любая некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, только если это служит достижению целей, предусмотренных уставом ([п. 1 ст. 152 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M3K2MK/)).

**Аудитор отмечает:**  До настоящего времени действуют [Рекомендации](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830/ZA01VSS3A8/), утвержденные [приказом Госстроя России от 14 июля 1997 г. № 17-45](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830//). А в этом документе написано, что расходная часть сметы состоит из следующего:
– административно-управленческих расходов (зарплата административно-управленческого персонала, налоги и взносы с нее, содержание конторы правления ТСЖ, канцелярских расходов и др.);

– затрат на техобслуживание, содержание и ремонт, в том числе хозспособом (расходы на инвентарь и материалы, дератизацию и дезинфекцию и др.);

– прочих расходов, связанных с содержанием дома (например, на страхование).

В частности, об этом сказано в [пунктах 2.3–2.5](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830/ZAP1US63EM/) Рекомендаций, утвержденных [приказом Госстроя России от 14 июля 1997 г. № 17-45](http://www.1gl.ru/#/document/99/9052830//).

Не все из перечисленных пунктов связаны с содержанием общего имущества дома. Кроме того, в [Жилищном кодексе РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946//) нет положений, которые запрещали бы включить в смету расходы, не связанные с содержанием общего имущества. Если собственники помещений дома не возражают оплатить эти расходы, то смета, в которой есть данные пункты затрат, не может быть признанной не соответствующей закону. Этот подход подтверждают нормы [пункта 3](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBE2NI/) статьи 148 и [пункта 8.1](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAA2MR/) части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ.

В смету доходов и расходов ТСЖ можно включить и затраты на год, которые можно запланировать только приблизительно (например, по договорам с ресурсоснабжающими организациями)

Тот факт, что запланировать стоимость затрат можно только приблизительно, не является препятствием для того, чтобы учесть их в смете.

По окончании года отчет об исполнении сметы утверждает общее собрание членов ТСЖ ([подп. 8 п. 2 ст. 145 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M9O2MO/)). При этом собственников помещений дома можно уведомить о причинах возможных расхождений в статьях расходов (по факту и по плану).

 Правление ТСЖ может предъявить членам товарищества и собственникам жилья и расходы, не запланированные в смете, если на изменение сметы даст согласие общее собрание членов ТСЖ.

Ведь расходы ТСЖ покрываются за счет взносов его членов.

 **Размер взносов устанавливается на основании сметы доходов и расходов.**

 А смету как документ и размер взносов также утверждает общее собрание членов товарищества. Такой порядок установлен пунктами [2](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00RR62PA/) и [3](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MDM2NU/) части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ.

**И хотя распоряжение денежными средствами на счетах ТСЖ относится к полномочиям правления**, **тратить деньги можно только в пределах сметы**, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. Об этом сказано в [подпункте 8.1](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAA2MR/) пункта 2 статьи 145, [пункте 3](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBE2NI/) статьи 148 и [пункте 4](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBU2NK/) статьи 151 Жилищного кодекса РФ.

Сметой на 2014 год утвержден тариф 16,33 руб. за 1 м2 за техническое обслуживание дома.

Общая площадь дома равна 20 180,12 м2, следовательно бюджет дома за техническое обслуживание должен составлять 329 541,35 руб. в месяц и 3 954 496,20 рублей год.

Основная статья расходов – заработная плата и налоги, которые по смете составляют 5,93 рубля –ФОТ и 1,40 рублей налоги. Фонд оплаты труда за 2015 год составил 2 097 873,17 рублей, налоги 422 136,66 ( оплачены во внебюджетные фонды).

**ИТОГО: затраты по заработной плате составили 63,725% от суммы затрат на техническое обслуживание за год или 10,41 рублей за 1 м2, что больше, чем заложено в смету на 3,08 рублей за 1 м2.**

**Аудитор напоминает, что расход денежных средств производится строго по смете утвержденной собрание собственников помещений.**

В ситуации, когда расходы в текущем году превышают запланированные сметой, либо вовсе там не отражены, утвержденную смету можно пересмотреть. Жилищное законодательство не запрещает это, как и не регулирует то, как часто этот документ надо утверждать. В законе сказано лишь то, что он составляется на год.

Чтобы пересмотреть смету, правлению нужно подготовить изменения в нее и созвать внеочередное собрание членов ТСЖ. А на собрании должно быть принято решение об утверждении измененной сметы и измененнии размеров взносов членов ТСЖ. Если же на собрании члены товарищества не согласятся с этим, то предъявить им непредвиденные расходы не удастся.

Такой вывод следует из подпунктов [4](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M822NB/) и [8.1](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAA2MR/) пункта 2 статьи 145, [пункта 8](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M4Q2MR/) статьи 148 Жилищного кодекса РФ.

**Аудитор отмечает:**

* Смета предъявленная для проверки не отвечает требованиям законодательства, перечисленного выше.
* Тариф утвержденный данной сметой используется при расчете начислений за техническое обслуживание многоквартирного дома за 2015 год;
* К проверке представлен Протокол счетной комиссии по итогам голосования членов ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» по вопросам, поставленным на общее собрание ТСЖ от 15 июля 2014 года. Третьим вопросом данного протокола –Утверждение тарифов на техническое обслуживание в размере 16 руб. 33 коп. за 1 м2. 76,22% проголосовали «ЗА» за данный тариф.

Таким образом, предъявить **незапланированные расходы членам товарищества можно, но только с согласия их общего собрания.**

**Аудитор советует:** чтобы избежать трудностей, связанных с покрытием затрат, не запланированных сметой, рекомендуем создавать резервный фонд непредвиденных расходов.

Право ТСЖ формировать специальные фонды закреплено в [пункте 3](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M362MD/) статьи 151 Жилищного кодекса РФ. Причем в этой норме не сказано, какие именно фонды может создавать товарищество. В законе есть лишь два условия, которые нужно соблюсти для этого:
– решение о создании фонда должно быть принято на общем собрании членов товарищества;

– средства фонда должны расходоваться на уставные цели.

Кроме того, нужно утвердить порядок создания фонда.

Это значит, что ТСЖ вполне может создать резервный фонд непредвиденных расходов, которые на практике всегда возникают в деятельности товарищества. Для этого на общем собрание членов ТСЖ принимается решение и вносится в протокол  собрания.

Положение о резервном фонде непредвиденных расходов будет тем документом, в котором указан порядок создания фонда и расходования его средств. Законодательных требований к составу этого документа нет, как нет и типового бланка, поэтому составляется в [произвольной форме](http://www.1gl.ru/#/document/118/21235//).

Таким образом, все необходимые условия для создания фонда будут соблюдены, а правление ТСЖ получит возможность оперативно принимать решения и всегда иметь источник покрытия непредвиденных расходов.

Помещения, расположенные в МКД принадлежат на праве собственности как членам ТСЖ, так и просто собственникам помещений. Поэтому, требовать от собственников помещений взносов в резервный фонд, если собрание примет его образование нельзя, если они сами не дадут на это свое добровольное согласие. В противном случае будет нарушение прав данной категории жильцов. Однако собственники помещений в многоквартирном доме, которые не являются членами ТСЖ, обязаны вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества ([ст. 153](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/ZA00MGU2N8/), [п. 6 ст. 155](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M4Q2MJ/) Жилищного кодекса РФ). И если средства резерва направлены на покрытие именно этих расходов, то собственники – не члены ТСЖ должны участвовать в его накоплении.

Что касается вопросов налогообложения взносов собственников на создание резервного фонда, то они целевыми не являются. Поэтому включаются в состав доходов как при общей системе налогообложения, так и при упрощенке ([подп. 1 п. 2 ст. 251](http://www.1gl.ru/#/document/99/901765862/XA00RU82PJ/) и [п. 1.1 ст. 346.15](http://www.1gl.ru/#/document/99/901765862/XA00MIS2O6/) НК РФ, [письмо Минфина России от 10 апреля 2012 г. № 03-11-11/119](http://www.1gl.ru/#/document/99/902343666//)).

По окончании года ревизионная комиссия ТСЖ проверяет исполнение сметы ([ст. 150 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/ZA00MHI2O7/)). Отчет об исполнении сметы утверждает общее собрание членов ТСЖ ([подп. 8 п. 2 ст. 145 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M9O2MO/)).

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за год в ТСЖ оформляется в произвольной форме, так как унифицированной формы данного документа в законодательстве нет.

 Возможно несколько вариантов:
– оформить отчет в виде [отдельного документа](http://www.1gl.ru/#/document/118/15625//);
– предусмотреть в табличной части сметы доходов и расходов отдельную графу о фактическом исполнении каждой позиции сметы.

Согласно вышеперечисленных норм и правил законодательства следует, что тариф на техническое обслуживание, согласно Протокола от 15 июля2014 года составляет 16,33 руб. за1м2 за 2014 год.

По данным технических паспортов многоквартирного дома по всем секциям общая площадь дома составляет 20 180,12 м2 в том числе жилых помещений – 15 131,1 м2.

Следовательно, начисления по статье – содержание жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должно равняться=20 180,12 \* 16,33 руб=329 541,35 рублей в месяц, и годовая сумма = 3 954 496,32 руб.

Начислений по статье - содержание жилых помещений многоквартирного дома равно = 15 131,1\*16,33=247 090,86 в месяц и 2 965 090,36 в год.

* По данным сводной ведомости по начислениям и оплатам по месячно бухгалтером Жуковой Н.С. производится расчет за содержание жилых помещений многоквартирного дома:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  Месяц/2015 год | Общая площадь жилых помещений | Сумма по данным проверки и ведомости по начислениям за месяц | Сумма по сводной ведомости по начислениям и оплатам за 2015 год по данным бухгалтерии |
| январь | 15 029,40 | 245 005,58 |  |
| Февраль | 15 051,50 | 245 366,48 |  |
| Март | 15 051,50 | 245 366,48 |  |
| Апрель | 15 049,30 | 137 449,71 |  |
| Май | 15 168,50 | 249 857,11 |  |
| Июнь | 15 167,60 | 247 277,09 |  |
| июль | 15 167,60 | 247 262,39 |  |
| август | 15 167,60 | 247 262,39 |  |
| сентябрь | 15 167,60 | 247 262,39 |  |
| октябрь | 15 167,60 | 247 262,39 |  |
| ноябрь | 15 160,50 | 247 262,39 |  |
| декабрь | 15 160,50 | 247 090,92 |  |
|  |  | 2 953 725,22 | 2 957 834,06 |

Отклонения составили в сумме 4 108,84 рублей между начислениями помесячно и начислениями отраженными в сводной ведомости по начислениям за 2015 год, т.е на данную сумму начислено больше, чем по месячно.

**Аудитор отмечает** отклонения в начислении по статье содержание жилых помещений многоквартирного дома от фактической площади согласно технических паспортов на сумму 11 365,14 из расчета начислений помесячно и в сумме 7 256,30 из расчет по данным сводной ведомости предоставленной для проверки за 2015 год.

* По данным сводной ведомости по начислениям и оплатам по месячно бухгалтером Жуковой Н.С. производится расчет за содержание нежилых помещений многоквартирного дома:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Месяц/2015 год | Общая площадь нежилых помещений | Сумма по данным проверки и ведомости по начислениям за месяц | Сумма по сводной ведомости по начислениям и оплатам за 2015 год по данным бухгалтерии |
| январь | 4 561,10 | 74 482,77 |  |
| Февраль | 4 561,10 | 74 482,77 |  |
| Март | 4 561,10 | 74 482,77 |  |
| Апрель | 4 561,10 | 74 482,77 |  |
| Май | 4 583,94 | 74 855,74 |  |
| Июнь | 4 583,94 | 74 855,74 |  |
| июль | 4 583,94 | 74 855,74 |  |
| август | 4 583,94 | 74 855,74 |  |
| сентябрь | 4 583,94 | 74 855,74 |  |
| октябрь | 4 487,32 | 73 277,94 |  |
| ноябрь | 4 487,32 | 73 277,94 |  |
| декабрь | 4 493,42 | 73 377,55 |  |
|  |  | 892 143,21 | 892 143,21 |

Отклонений в начислении по нежилым помещениям за 2015 год не выявлено.

* По данным сводной ведомости по начислениям и оплатам по месячно бухгалтером Жуковой Н.С. производится расчет за содержание закрытых помещений ( данные помещения так разнесены в расчет) многоквартирного дома:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Месяц/2015 год | Общая площадь нежилых помещений | Сумма по данным проверки и ведомости по начислениям за месяц | Сумма по сводной ведомости по начислениям и оплатам за 2015 год по данным бухгалтерии |
| январь | 509,50 | 1228,02 |  |
| Февраль | 526,20 | 1228,02 |  |
| Март | 526,20 | 1228,02 |  |
| Апрель | 526,20 | -280 651,64 |  |
| Май | 488,60 | 981,17 |  |
| Июнь | 488,6 | Начислений нет |  |
| июль | 488,60 | Начислений нет |  |
| август | 488,60 | Начислений нет |  |
| сентябрь | 488,60 | Начислений нет |  |
| октябрь | 488,60 | Начислений нет |  |
| ноябрь | 488,60 | Начислений нет |  |
| декабрь | 488,60 | Начислений нет |  |
|  |  | -275 986,41 | -276 186,51 |

По данным таблице площадь закрытых помещений в 2015 году уменьшилась на 20,9 м2. И начислений за данные помещения не производятся.

По данным бухгалтерии расчет по статье на содержание жилых и нежилых помещений многоквартирного дома исчисляется исходя из средней величины общей площади дома, которая равна **19 678,45 м2**.

**Отклонения от фактической площади дома, которая составляет 20 180,12 м2 (согласно технических паспортов) составляют =501,67 м2.**

Из объяснений бухгалтера ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» следует, что собственники квартир в доме делают новые технические паспорта на квартиры и площадь квартир либо уменьшается или возрастает. Смотря на данные по расчету можно сделать вывод что общая площадь уменьшается.

**Аудитор отмечает**, что существует два вида технической документации: техпаспорт строения (здания) целиком и техпаспорт конкретной его части (квартиры, офиса, склада). По сути, второй вид – это выписка из первого. Итак, что же содержит в себе этот документ? Если говорить об общем техническом паспорте здания, то там указаны: полная характеристика фундамента, крыши, кровли, материал, из которого возведено сооружение, толщина стен, количество этажей, информация о размерах здания и помещений, из которых оно состоит (площадь, линейные размеры), дата постройки и капитального ремонта. К такому техническому паспорту имеются определенные приложения (план каждого этажа и ведомость помещений).

Относительно технического паспорта конкретного помещения можно отметить следующее: в нем зафиксированы те же данные, только на более узком уровне (количество комнат, площадь каждой, материалы, из которых изготовлены стены, перегородки, год постройки здания и т.п.), а также отмечена инвентарная стоимость помещения.

**Изменений в технический паспорт многоквартирного дома в 2015 году не вносились, на основании чего в расчет применяется площадь меньше, чем фактически по техническому паспорту не понятно.**

**Вывод аудитора по вопросу начисления оплаты по статье**  содержание жилых и нежилых помещений многоквартирного дома:

* Для расчета начислений за содержание жилых и нежилых помещений бухгалтерии необходимо руководствоваться документом имеющим разрешительную подпись Председателя правления ( на основании решения собрания) или управляющего, что при проверки не было представлено, следовательно расчет производится и предъявляется собственникам помещений без разрешительного на то документа. И расчет за содержание жилых и нежилых помещений бухгалтерией производился на основании сметы за 2014 год. Смета на 2015 год не была представлена.

Согласно законодательства смета составляется и утверждается на каждый год.

* Расчет необходимо производить из общей площади помещений согласно технического паспорта или внести изменения в технический паспорт дома. Отклонения в общей площади дома от фактической составляют 501,67 м2.
* По расчету за нежилые помещения отмеченные как закрытые расчет не производится. Правлению и управляющему дома необходимо урегулировать данные отношения с собственниками помещений так как:

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - это плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения.

Согласно пункту 1 статьи 158 Жилищного кодекса, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Из данной нормы права следует, что вне зависимости от того, какие расходы по содержанию несет собственник помещения, он обязан платить также и за содержание и ремонт общего имущества всех собственников помещений жилого дома.

* Из общей суммы начислений согласно технических паспортов на дом 20 180,12 м2\*16,33руб.= 329 541,35 рублей в месяц, 3 954 496,32 рублей в год предъявлено собственникам помещений 3 041 740,70 рублей за 2015 год.

 Сумма отклонений составила 912 755,62 рубля.

**Аудит заработной платы и расходов по договорам гражданско правового характера.**

Для проведения анализа расчетов по заработной плате, аудитор отмечает, что в ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» утверждено штатное расписание:

* Штатное расписание с 18.05.2012 года – Утверждено Протоколом общего собранием собственников, штат в количестве 10,5 единиц и с месячным фондом заработной платы 159 330 рублей.

**Штатное расписание** – правовой акт, устанавливающий штатный состав и штатную численность ТСЖ в соответствии с ее Уставом.

 Штатное расписание содержит перечень структурных подразделений, должностей, сведения о количестве штатных единиц, должностных окладах, надбавках и месячном фонде заработной платы.

Трудовое законодательство не требует обязательного наличия штатного расписания в ТСЖ. Но штатное расписание позволяет упорядочить и лучше организовать работу по управлению Товарищества, помогает определиться с необходимым количеством сотрудников, денежными суммами на их содержание, и со структурой управления ТСЖ.

Штатное расписание ТСЖ - обезличенный документ. В нем указываются не конкретные сотрудники, а количество должностей и оклады по ним.

 **Штатное расписание ТСЖ принимается на общем собрании собственников и утверждается председателем правления ТСЖ. После этого штатное расписание ТСЖ вступает в силу.**

Сотрудники назначаются на должности приказами председателя правления уже после утверждения расписания на общем собрании жильцов дома. Вносимые в штатное расписание изменения, после утверждения их общим собранием, **в обязательном порядке должны также утверждаться приказом (распоряжением) Председателя**. При этом, если штатное расписание утверждается в новой редакции, то в приказе (распоряжении) необходимо указать, что ранее действовавшее расписание признано утратившим силу.

Если в штатное расписание вносятся изменения и дополнения, они должны быть в установленном порядке доведены до сведения работников, в отношении которых изменяются наименования должностей, условия оплаты труда, или должности которых вовсе сокращаются. Штатное расписание подписывает главный бухгалтер и Председатель правления.

Аудитор отмечает, что штатное расписание ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» утверждено собранием от 18.05.2012 года, а дата составления 10 января 2015 года.

Аудитор напоминает, что штатное расписание это плановый документ, целесообразно составлять его на один год. Вместе с тем штатное расписание может быть утверждено один раз и действовать на протяжении нескольких лет.

Данное штатное расписание с датой составления 10 января 2015 года не позволяет аудитору проверить были ли изменения штатного расписания с даты его утверждения собранием. На данном штатном расписание не стоит подпись Председателя Правления, что является нарушением заполнения первичного документа – штатного расписания.

**Замечание**

**Выявленные недочеты в заполнении первичных и иных документов следует исправить, недостающую информацию дополнить. Исправляя ошибки в первичных учетных документах, необходимо помнить: все исправления могут вноситься лишь по согласованию с остальными участниками хозяйственных операций. Все действия должны быть подтверждены подписями тех же лиц, которые подписали первоначальные документы, с указанием даты внесения исправлений.**

Согласно оборотно сальдовой ведомости по счету 70 «Расчеты по заработной плате» за 2015 г.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Начислено(с НДФЛ)/факт | ФОТ по штатному расписанию на 2015 год | Отклонения  |  |
| 2 097 873,17 | 1 911 960,00 | - 185 913,17 |  |
|  |  |  |  |

**По данным аудитора отклонения в начисленной оплате труда от штатного расписания в сумме 185 913,17 рублей не были утверждены Председателем Правления, фактически не могут быть предъявлены к оплате собственниками помещений так как не заложены в смету доходов и расходов на 2015 год.**

**Если данное превышение имеет быть место, то отнести его на расходы возможно только после утверждения собственниками на общем собрании ТСЖ.**

По данным предоставленным в Межрайонную ИФНС №1 по Амурской области

сведениям о доходах физических лиц по форме 2-НДФЛ за 2015 год:

* за 2015 год **сумма дохода равна 2 097 873,17** , с учетом договоров гражданско правовых договоров, НДФЛ исчисленный и удержанный в сумме **272 924** рублей.

По данным оборотно сальдовой ведомости по счету 70 (расчеты по заработной плате):

* за 2015 год сумма дохода составляет **2 097 873,17** по сотрудникам, согласно штатного расписания и по договорам гражданско правового характера. НДФЛ исчисленный и удержанный в сумме **271 267** рублей.

**Замечание**

**Начисления заработной платы и оплата по договорам гражданско правовым, отраженные в справках 2 НДФЛ, представленные в Межрайонную ИФНС №1 и оборотно сальдовой ведомости по счету 70 «заработная плата» имеют отклонения от штатного расписания в сумме 185 913,17 рублей по заработной плате и 24 168,71 рублей по налогу на доходы физических лиц.**

**Следовательно, перечисление налога на доходы физических лиц и выплата заработной платы осуществляется за счет текущих платежей и не включается в расчет расходов для предъявления собственникам жилья и членам ТСЖ.**

**Аудитор рекомендует привести в соответствие расчеты по заработной плате за 2015г.г. по сотрудникам, согласно штатного расписания и сотрудникам, исполняющим обязанности по гражданско правовым договорам.**

**Решения Правления собственников и членов ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» по данному вопросу отсутствуют.**

Трудовые договора с сотрудниками ТСЖ заключены, согласно штатного расписания.

С управляющим дома Голубевой О.А. заключен срочный трудовой договор с 16 апреля 2014 года до 16 апреля 2016 года. Аудитору представлено дополнительное соглашение к трудовому договору от 29 июля 2014 года о продлении полномочий – бессрочно.

Данное соглашение подписано Председателем Правления Москаленко А.И.

На основании Акта ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» от 25 августа 2015 года (страница 7) Москаленко А.И. не является Председателем Правления на основании собственного заявления от 02 декабря 2013 года, копия данного заявления зарегистрирована 02 декабря 2013 года.

Согласно Решения Благовещенского городского суда Амурской области от 14 августа 2014 года определено, что с 30 мая 2013 года по апрель 2014 года Москаленко А.И. фактически исполнял обязанности Председателя Правления ТСЖ «ИНВЕСТОР 2».

И трудовой договор и дополнительное соглашение с управляющим Голубевой О.А. подписанный Москаленко А.И. может быть оспорен, если нет утверждающих документов на право подписи Москаленко А.И. в данный период.

 До аудитора не доведена информация кто фактически исполнял обязанности с апреля 2014 года до 27 августа 2014 года, когда Протоколомзаседания Правления Председателем был избран Тямков К.П.

Общее собрание членов ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» от 15 июля 2014 года, согласно Протокола счетной комиссии по итогам заочного голосования членов ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» не рассматривало вопрос о Правлении ТСЖ.

**ЗАМЕЧАНИЕ:**

Аудитор отмечает, что ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» отсутствуют первичные кадровые документы:

-трудовые договора;

- личные карточки по форме Т-2;

**Аудитор напоминает**, что -Личная карточка работника – основной документ по учету личного состава, она заводится на всех работников предприятия, принятых на работу на условиях трудового договора независимо от того, является ли работа основной или по совместительству, постоянной, временной или сезонной. **Данная карточка ведется на всех предприятиях независимо от форм собственности в продолжение всего периода трудовой деятельности работника на данном предприятии и закрывается при увольнении работника**. С утверждением Правительством РФ Правил ведения и хранения трудовых книжек, изготовления бланков трудовой книжки и обеспечения ими работодателей ведение личных карточек формы N Т-2, утвержденной Госкомстатом России, обязательно. Поскольку названные Правила относятся к актам трудового законодательства, неисполнение отделом кадров их требования о занесении в личную карточку записей, внесенных в трудовую книжку работника, и об ознакомлении работника с каждой внесенной записью квалифицируется как нарушение трудового законодательства, вне зависимости от причин неисполнения (в том числе и в случае неисполнения этого требования по причине отсутствия личных карточек). **Ответственность за это нарушение определяется в соответствии со ст. 5.27 КоАП РФ.**

**Нарушение трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права, если иное не предусмотрено частями 2 и 3 настоящей статьи и статьей 5.27.1 настоящего Кодекса, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей**

**В связи с тем, что в настоящее время в ТСЖ сложилась ситуация по уходу в отпуск управляющего Голубевой О.А., а данных за какой период времени в бухгалтерии нет.**

В разделе VIII «Отпуск» ведется учет всех видов отпусков, предоставляемых работнику в период работы в организации. Основанием для внесения записей являются приказы о предоставлении отпусков.

 При заполнении таблицы по отпускам на основании приказа вносится только дата начала отпуска. Дата окончания отпуска вносится после возвращения работника из отпуска. Это связано с тем, что в случае вызова сотрудника из отпуска или его прерывания в графе «Дата окончания» будет проставлена дата выхода сотрудника на работу, а не запланированная дата окончания отпуска по приказу.

 В этой же таблице обязательно отмечается отпуск без сохранения заработной платы. Он учитывается при подсчете стажа работы, дающего право на ежегодный основной оплачиваемый отпуск, поскольку согласно ст. 121 ТК РФ в него не включается время предоставления работнику отпуска без сохранения заработной платы, если их общая продолжительность превышает 14 календарных дней в течение рабочего года**.**

**Аудитор отмечает что, 04 июля 2014 года "ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» был заключен договор о правовом обслуживании.**

Управляющий ТСЖ «ИНВЕСТОР 2», Голубева Ольга Анатольевна, действующий на основании Устава далее «Заказчик», с одной стороны и адвокат Амурской коллегии адвокатов по обслуживанию АПК Исаков Игорь Николаевич, далее «Исполнитель» заключили договор, предметом которого является представление интересов Заказчика в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, в государственных и правоохранительных органах.

Аудитору для проверки не представлены сведения на основании которых управляющий Голубева О.А. действовал на основании Устава.

Штатным расписание должность юриста не предусмотрена, исходя из необходимости ТСЖ имело право на привлечение специалиста по юридическим вопросам.

**Аудитор рекомендует:**

Рассмотреть вопрос соответствия данного договора с правовой точки зрения, так как данный договор подписан не надлежащим лицом - Управляющим ТСЖ «ИНВЕСТОР 2», без одобрения Правления.

**Аудитор напоминает что,**

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

 Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, **подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством,** уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.(ст.149 ЖК РФ).

**Следует отметить**, что при совершении тех или иных действий, в том числе сделок, от имени ТСЖ с другими организациями или гражданами председатель и иные члены правления ТСЖ, члены ревизионной комиссии (ревизор) могут иметь заинтересованность в их совершении. Это влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и ТСЖ.

**Оплата вознаграждения в сумме 25 000 рублей ежемесячно не входит в тариф на техническое обслуживание и содержание МКД, следовательно расходы по оплате данного вознаграждения могут быть предъявлены к оплате членам ТСЖ и собственникам помещений только после одобрения общим собранием ТСЖ.**

**Замечание**

**Оплата вознаграждения по договору о правовом обслуживании в сумме 295 000 рублей была произведена не за счет оплаты за техническое обслуживание, а за счет текущих платежей и за коммунальные услуги в том числе. Оплата данных услуг не входит в смету доходов и расходов.**

Согласно отчета о положении дел с судами, предоставленного Исаковым И.Н. следует, что Исполнителем перечислено количество дел и сумма по долгам.

**Замечание:**

 **В отчете о положении дел в суде, предоставленным Исполнителем Исковым И.Н. не отражены действительное положение дел по исковым заявлениям в части не указаны номера дел, срок исполнения или рассмотрения дел в суде и дальнейшее исполнение по исполнительным листам после рассмотрения дел в суде. Перечисление фамилий и долга по судебным делам не означает, что данные решения или мировые соглашения были исполнены. Отсутствует контроль со стороны Заказчика (ТСЖ «ИНВЕСТОР 2») по отслеживанию производства по делам переданных в судебные органы. Отчет Исполнителя ни кем ни утверждается.**

**Аудитор рекомендует,** внести дополнения в договор о правовом обслуживании, дополнить обязанности Исполнителя или заключать договор на консультационное обслуживание с составлением документов в правоохранительные органы**.**

По данным отчета Исполнителя, предоставленного Председателю Карнауховой Т.В. по исполнительным листам в кассу поступило 649 473,12 рублей. По данным бухгалтерского учета по счету 76.02.2 (расчеты по исполнительным листам) сумма поступившая по исполнительным листам за 2015 год составила 238 429,99 рублей. Расходы по оплате юридических услуг за 2015 год составили 295 000 рублей.

**Аудитор отмечает, руководству ТСЖ необходимо рассмотреть вопрос целесообразности понесенных расходов.**

**Аудит инвентаризации имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

В ходе аудиторской проверки установлено, что перед составлением годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ не проводилась инвентаризация имущества.

 Дебиторская и кредиторская задолженность подтверждена актами сверки с контрагентами не в полном объеме, а именно сверка с собственниками многоквартирного дома. Во избежание просроченной задолженности сверку производить в обязательном порядке.

В ходе проверки проведен анализ расчетов с налоговыми органами, внебюджетными фондами, покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

В ходе проведения анализа по расчетам с внебюджетными фондами и отчетностью, предоставляемой ТСЖ, расхождений данных бухгалтерского учета с отчетными данными ТСЖ за 2015 г. не выявлено.

 **Аудитор отмечает, что д**ля обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ТСЖ обязано проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Согласно п. 3.44 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49, инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами заключается в проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета, например путем составления актов сверки расчетов с контрагентами.

Подтверждение правильности отражаемых на счетах бухгалтерского учета сумм дебиторской и кредиторской задолженности осуществляется по данным подписанных актов сверок с контрагентами, на основании которых заполняется «Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами». В Акте сверки с контрагентом необходимо отразить полную сумму кредиторской (дебиторской) задолженности.

**Аудитор напоминает:**

Результаты проведенной инвентаризации должны бытьоформлены унифицированными формами, утвержденными постановлением Госкомстата РФ от 18.08.1998 № 88. Все необходимые графы и реквизиты в инвентаризационных описях должны быть правильно заполнены, перед проведением инвентаризации должны быть получены, предусмотренные законодательством расписки материально-ответственных лиц.

 **По мнению аудитора** в связи с не проведением инвентаризации активов и обязательств ТСЖ не представляется возможным подтвердить, в том числе:

- правильность отражения дебиторской и кредиторской задолженности,

**Аудитор рекомендует** проводить инвентаризацию всех активов и обязательств ТСЖ перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Аудитору не предоставлены акты сверки расчетов с налоговыми органами.

**⇒ Аудитор рекомендует**

1. Проводить инвентаризацию и оформлять ее результаты в соответствии с Методическими указаниями по проведению инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными п[риказом](#sub_0) Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

**Аудит основных средств**

Проверка достоверности данных, отраженных по строке 1130 «Основные средства» бухгалтерского баланса ТСЖ, была, оборотно-сальдовой ведомости, операций, отраженных на счетах 01 «Основные средства», инвентарных карточек учета объектов основных средств, актов приема-передачи и списания основных средств к проверке не представлены.

Учет основных средств ведется ТСЖ с применением следующих субсчетов бухгалтерского учета:

1. Основные средства»;

01.01 «Основные средства в организации»;

**Аудит запасов**

Материально-производственные запасы, отраженные по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерской (финансовой) отчетности субъектов малого предпринимательства на 31.12.2015, представлены следующим образом:

- запасы 31 508,00 руб.

**Аудитор отмечает:**

Инвентаризация материальных ценностей за период 2015 г. не проводилась.

ТСЖ не проводилась инвентаризация товарно материальных ценностей ни перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, ни по состоянию на 1 октября отчетного года.

**Аудитор напоминает:**

 С целью организации текущего контроля за сохранностью запасов, оперативного выявления возможных расхождений между данными бухгалтерского учета и их фактическим наличием по отдельным наименованиям и (или) группам в местах хранения и эксплуатации в организациях проводится инвентаризация.

В соответствии с п.3 ст.11Закона N 402-ФЗ проведение инвентаризации обязательно:

Случаи, сроки и [порядок](http://base.garant.ru/10103513/#block_1000) проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются экономическим субъектом, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством Российской Федерации, федеральными и отраслевыми стандартами.

**По мнению аудитора** в связи с не проведением инвентаризации которая необходима для подтверждения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организации существует риск недостоверного отражения данных бухгалтерского учета и отчетности, поскольку инвентаризация проводится именно для подтверждения учетных данных.

**Аудитор рекомендует:**

Во избежание спорных вопросов по расходованию денежных средств и отнесению затрат на техническое обслуживание -проводить инвентаризацию запасов ТСЖ.

**Аудит дебиторской задолженности**

Дебиторская задолженность, отраженная по оборотно сальдовой за 2015 год:

По счету 76 (расчеты с разными дебиторами и кредиторами) 4 010 132,46 рублей из них:

- контрагенты по аренде рекламных вывесок – 116 721,08 рублей;

- контрагенты провайдеры -10 780,50 рублей;

- собственники помещений – 2 217 078,58 рублей;

- по исполнительным листам – 1 483 521,06 рублей;

Аудиторская проверка достоверности данных, отраженных по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, основана на анализе и сверке данных аналитического и синтетического учета по счетам 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и другим счетам учета расчетов, договоров, первичных документов, материалов инвентаризации, актов сверки взаиморасчетов.

По счету 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" в ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» ведется по каждому предъявленному покупателям (заказчикам) счету, а при расчетах плановыми платежами - по каждому покупателю и заказчику.

 При этом построение аналитического учета обеспечивает возможность получения необходимых данных по:

* покупателям и заказчикам по расчетным документам, срок оплаты которых не наступил;
* покупателям и заказчикам по не оплаченным в срок расчетным документам;
* авансам полученным;

Ввиду большого количества операций по расчетам с дебиторами аудиторская проверка проводилась выборочным методом.

Поскольку наибольшую долю в дебиторской задолженности Общества имеет задолженность покупателей и заказчиков, детальные аудиторские процедуры проводились именно в отношении этой дебиторской задолженности.

По остальным видам дебиторской задолженности проведены следующие аналитические процедуры:

* данные бухгалтерского баланса сверены с данными синтетического и аналитического бухгалтерского учета;
* проанализированы материалы инвентаризации;
* проверено применение учетной политики в части дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2015 года существует дебиторская задолженность по:

* расчетам с разными дебиторами и кредиторами (счет бухгалтерского учета 76.02.2) по не исполненным обязательствам согласно исковым заявлений на сумму 1 142 329,88 рублей;
* расчеты с разными дебиторами и кредиторами (счет бухгалтерского учета 76,09) по задолженности за предоставленные услуги в сумме 127 501,58 рублей;
* расчеты с разными дебиторами и кредиторами (счет бухгалтерского учета 76.02) по задолженности за предоставленные услуги собственникам помещений, но не оплаченные в т.ч.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование предоставленных услуг | Сумма дебиторской задолженности/руб. |  |
| Вода и канализация | 28 797,62 |  |
| домофон | 800 |  |
| Лифт (ООО «Лифт Мастер) | 600 924,65 |  |
| Теплоэнергия | 4 011,41 |  |
| электроэнергия | 329 785,60 |  |
| итого | 964 319,28 |  |

**⇒ Аудитор рекомендует**

Провести сверку расчетов за предоставляемые коммунальные услуги с собственниками жилья.

* 1. **Аудит денежных средств**

Денежные средства, отраженные по строке оборотно сальдовой ведомости за 2015 год представляют собой:

 - на счетах в кредитной организации – 57 104,24 руб.(деятельность по оказанию услуг);

 - касса – 32 583,71руб.

Данный остаток денежных средств подтвержден выпиской по лицевому счету и кассовыми документами.

***5.*7.1. Аудит кассовых операций**

Учет кассовых операций по расчетам за коммунальные услуги в 2015 году велся ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» с использованием плана счетов бухгалтерского учета финансово – хозяйственной деятельности, утвержденных Приказом от 31 октября 2000 г. № 94н Министерством Финансов РФ.

* 50.01 «Касса».
* 50.3 « Денежные документы».

Обязанности кассира в 2015 году исполнялись бухгалтером Жуковой Н.С.

**ЗАМЕЧАНИЕ:**

Лимит остатка кассы на 2015 год в ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» не установлен.

**Аудитор напоминает:**

Лимит остатка кассы – это сумма наличных денежных средств, разрешенная для хранения в кассе организации на конец рабочего (текущего) дня. Сумма наличных денег, хранимая в кассе в течение дня, не лимитируется. В конце рабочего дня вся денежная наличность сверх установленных лимитов должна сдаваться в банк. Однако, согласно Порядка ведения кассовых операций, организациям позволено хранить наличные деньги сверх установленных лимитов не свыше трех рабочих дней, включая день получения денег в банке (для предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, - до 5 дней) для следующих целей:

оплаты труда сотрудников;

выплаты пособий по социальному страхованию;

выплаты стипендий.

**Аудит операций по расчетным счетам**

Учет безналичных операций ведется на балансовом счете 51 «Расчетные счета».

Для расчетов по основной деятельности ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» открыт расчетный счет № 40703810730560004157 в филиале № 2754 ВТБ 24 (ПАО).

 Остатки на счетах по выпискам банка соответствуют данным регистров бухгалтерского учета. Некорректных операций и записей, отраженных на расчетных счетах, Аудитором не выявлено.

Учет операций по расчетным счетам ведется ТСЖ во всех существенных аспектах в соответствии с требованиями:

* Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
* Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н;
* Положения ЦБР от 3 октября 2002 г. № 2-П «О безналичных расчетах в Российской Федерации».

**Замечание:**

 **В ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» не открыт специальный счет для ведения расчетов с ресурсоснабжающими организациями.**

**Аудитор напоминает**, что организации и предприниматели при приеме платежей физлиц должны использовать специальные банковские счета и применять контрольно-кассовую технику. Речь об обязанности, предусмотренной Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее – Закон № 103-ФЗ).

Он распространяется на деятельность товариществ собственников жилья, управляющих компаний, садоводческих некоммерческих товариществ и иных организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих прием наличных денежных средств от физических лиц в счет оплаты товаров (работ или услуг). В соответствии с Законом № 103-ФЗ деятельностью по приему платежей физических лиц признается прием платежным агентом от плательщика денежных средств, направленных на оплату товаров (работ, услуг), в том числе внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также последующие расчеты платежного агента с поставщиком.

Следовательно, под действие Закона № 103-ФЗ подпадает прием платежей от пользователей коммунальных услуг на счет ресурсоснабжающей организации, если у физических лиц есть обязательства перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунальных услуг на основании соответствующего договора.

В данном случае организация либо предприниматель, осуществляющий прием платежей физических лиц, будет являться платежным агентом, который обязан использовать ККТ и специальные банковские счета.

Неиспользование специальных банковских счетов при приеме платежей от физических лиц штраф для должностных лиц грозит штрафом от четырех до пяти тысяч рублей, для юридических лиц - от 40 до 50 тысяч до рублей.

**Аудит кредиторской задолженности**

Аудиторская проверка достоверности данных, отраженных по оборотно сальдовой ведомости за 2015 год основана на анализе и сверке данных аналитического и синтетического учета по счетам 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и другим счетам учета расчетов, договоров, первичных документов, материалов инвентаризации, актов сверки взаиморасчетов.

Наибольшую долю в кредиторской задолженности ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» имеет задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

По состоянию на 31.12.2015 года:

* Амурские коммунальные системы- 3 025 208,45 рублей;
* Спецавтохозяйство – 28 800 рублей;
* Дальневосточная энергетическая компания – 167 275,36 рублей;

По остальным видам кредиторской задолженности проведены следующие аналитические процедуры:

* данные бухгалтерского баланса сверены с данными синтетического и аналитического бухгалтерского учета;

**Кредиторская задолженность**

Сумма кредиторской задолженности по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2015 года в сумме 3 608 411,87 рублей.

Аудитор проведен анализ состояния расчетов по счету 60 (Расчеты с поставщиками и подрядчиками) по годам за 2012,2013,2014,2015 год по состоянию на 31декабря.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012 год/руб. | 2013 год/руб. | 2014 год/руб. | 2015 год/руб. |
| Вода/канализация |  |  |  | 261 492,01 |
| Вывоз мусора |  |  |  | 28 708,05 |
| т/энергия |  | 723 657,59 | 1 900 805,16 | 3 025 208,45 |
| электроэнергия | 1 263,33 | 135 339,93 | 169 385,40 | 167 159,80 |
| лифт |  |  |  | 93 928,00 |
| домофон |  |  |  | 28 800,00 |

Кредиторская задолженность по оплате за потребляемые услуги выросла по сравнению с 2013 годом более чем в 400 раз и для погашения данной задолженности увеличивается нагрузка на собственников помещений на 180 рублей за 1 м2. (кредиторская задолженность в сумме 3 605 295 рублей за 2015 год / 20019 м2=180 руб. на 1 м2).

Бухгалтер при образовании кредиторской задолженности в исполнении своих прямых обязанностей по ведению хозяйственных операций обязан в срочном порядке поставить в известность Управляющего, Правление ТСЖ и председателя Правления.

Аудитору к проверке не представлены отчеты бухгалтера по причинам возникновения кредиторской задолженности.

**Аудитор отмечает**, что одной из причин возникновения кредиторской задолженности является не предъявление фактических затрат собственникам помещений в части оплаты ОДН.

С 1 сентября 2012 года вступили в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Эти правила были утверждены Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года. Именно Постановлением было введено понятие «коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды». Технологические и иные потери коммунальных расходов признаются «общедомовыми нуждами».

Важно помнить при начислении, что оплата за общедомовое потребление ресурсов начисляется даже тогда, когда потребитель фактически в квартире не проживает и индивидуальными коммунальными услугами не пользуется.

Начисления за потребление э/энергии отражается в бухгалтерском учете по счету 60 (расчеты с поставщиками и подрядчиками) в корреспонденции счета 76.02. (расчеты с покупателями и заказчиками в разрезе потребителей услуг т.е собственниками жилых помещений. По данным счета 76.02 начислено оплаты за потребленную э/энергию по квартально за 2015 год – **1 132 604 рубля**. Счет предъявленный за э/энергию за 2015 год Амурскими коммунальными системами равен **1 571 995,10**. Возникает кредиторская задолженность по оплате услуг за э/энергию в сумме **439 391,10** рублей, в результате того, что не предъявляются расходы по ОДН (за 2015 год они составили **164 331,52** рубля) и несвоевременной оплаты собственниками помещений за потребленные услуги.

По оплате за услуги предоставления холодной воды и канализации: начисления предъявленные ТСЖ составили 1 153 733,37 рублей, а собственникам предъявлено услуг на сумму 1 125 951,98 рублей. Отклонения составили 27 781,39 рублей.

Из объяснений бухгалтера Жуковой Н.С. следует, что у некоторых собственников вообще нет начислений коммунальных услуг ни по нормативам ни по счетчикам, т.к в данных квартирах никто не зарегистрирован. По оплате за электроэнергию собственники не пускают электрика на площадки для снятия показаний приборов учета. Документов, подтверждающих обращение бухгалтера к управляющему ТСЖ, Председателю ТСЖ к проверке не представлено.

**Аудитор напоминает**, что основная обязанность бухгалтера осуществлять организацию бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности и контроль за экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранностью имущества товарищества.

Закон о бухгалтерском учете № 402-ФЗ описывает **действия главного бухгалтера на случай возникновения конфликтной ситуации с руководством субъекта** по вопросам ведения бухучета. Теперь вопрос на такую тему исчерпан: для этого достаточно для главбуха **наличия письменного разрешения руководителя экономического субъекта с его точкой зрения на конкретный спорный момент в учете.**

**Замечание:**

**Товариществом собственников жилья допущена кредиторская задолженность по оплате коммунальных услуг, по которой может возникнуть судебные споры с ресурсоснабжающими организациями. Возникновение кредиторской задолженности в результате не предъявления ОДН, вопросы по возникновению этой задолженности практически не выносилось и не рассматривалось на Правлении ТСЖ, управляющим ТСЖ также не принимались меры к ее оплате.**

**Аудитор рекомендует:**

В связи со сложившейся кредиторской задолженности по оплате ресурсоснабжающим организациям вынести на общее собрание членов и собственников ТСЖ пути погашения сложившейся задолженности может быть и выбрать: Жилищный кодекс РФ, а именно пункт 7.1 статьи 155, предусматривает наиболее сбалансированный вариант оплаты коммунальных услуг напрямую. Согласно ЖК РФ, жильцы имеют право вносить плату в адрес ресурсоснабжающих организаций, приняв такое решение на общем собрании собственников. В этом случае возникает такой способ расчетов как «прямые платежи».

Рассмотрим «прямые платежи» на примере электроснабжения. Суть их заключается в том, что дом по-прежнему обслуживается исполнителем, который отвечает за выпуск квитанций, но в платежных документах в графе «Расчетный счет» указывается расчетный счет поставщика электроэнергии, и деньги за поквартирное потребление электроэнергии попадают ему на счет напрямую, т.е. минуя управляющие организации, ТСЖ или ЖСК.

**Расчет за тепловую энергию за 2015 год**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| месяц | т/энергия/кол-во | Потери/кол-во | Ед.изм. | сумма | оплачено | Предъявлено собственникам |
| январь | 818,12 | 3,6 | Гкал | 1 225 135,21 |  | 1 235 967,45 |
| февраль | 821,58 | 3 | Гкал | 1 006 101,22 |  | 1 031 731,53 |
| март | 551,92 | 2,7 | Гкал | 826 905,14 |  | 803 290,9 |
| апрель | 510,52 | 3 | Гкал | 765 627,51 |  | 723 658,46 |
| май | 167,914 | 1,7 | Гкал | 252 884,30 |  | 61 900,99 |
| Июнь | 111,107 | 2,3 | Гкал | 169 083,03 |  | 96 865,02 |
| Июль | 41,682 | 2,4 | Гкал | 70 078,04 |  | 77 275,00 |
| Август | 32,739 | 0,16 | Гкал | 52 300,20 |  | 40 554,66 |
| сентябрь | 66,22 | 3,23 | Гкал | 110 406,06 |  | 91 086,06 |
| октябрь | 309,026 | 1,9 | Гкал | 494 285,28 |  | 753 360,06 |
| ноябрь | 506,75 | 2,7 | Гкал | 808 770,05 |  | 803 458,65 |
| декабрь | 727,11 | 3,5 | Гкал | 1 161 456,33 |  | 1 261 023,19 |
| судебное |  |  |  | 100 647,20 |  |  |
| итого |  |  |  | **7 043 679,57** | **5 919 285,28** | **6 980 171,97** |

По данным проверки выявлено, что затраты на оплату т/энергии были не предъявлены собственникам помещений за 2015 год в сумме 63 507,60 рублей.

Задолженность по оплате за 2015 год перед ОАО «Амурские коммунальные системы» выросла на 1 124 394,29 рублей и с учетом задолженности на 31.12.2014 года в сумме 1 900 805,16 рублей составила 3 025 208,45 рублей.

**Аудит доходов**

ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» применяет упрощенную систему налогообложения, с объектом налогообложения 15%, т.е доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов.

Основания и порядок применения Упрощенной системы налогообложения регулируются главой 26.2 [Налогового кодекса РФ](http://www.eg-online.ru/document/law/70824/).

Согласно пункту 1 статьи 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации при применении организацией упрощенной системы налогообложения (далее – УСН) в составе доходов учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со статьями 249 и 250 Кодекса. При этом доходы, предусмотренные статьей 251 Кодекса, в составе доходов не учитываются.

Для плательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, налоговым периодом является календарный год. По его окончании следует определить налоговую базу и рассчитать сумму, предназначенную к уплате в государственный бюджет. Кроме того, в налоговый орган предоставляется декларация, а также уплачивается сумма налога (не позже, чем тридцать первого марта следующего года для организаций и не позднее тридцатого апреля для индивидуальных предпринимателей).

Помимо налогового, существует еще и отчетный период — это первый квартал, полгода и девять месяцев. Все авансовые платежи по налогу уплачиваются, исходя из итогов этих отчетных периодов, но не позднее двадцать пятого числа месяца, что идет следующим за отчетным периодом. Так авансовый платеж за первый квартал уплачивается до 25 апреля, за шесть месяцев — до 25 июля, а за девять месяцев — до 25 октября. При этом налоговая декларация подается только по итогам налогового периода

**Виды поступлений ТСЖ.**

Согласно [пункту 2](http://www.1gl.ru/#/document/99/902354862/XA00MAA2NC/) статьи 151 ЖК РФ товарищество собственников жилья может получать разные виды доходов, а именно:

1) обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;

2) доходы от хозяйственной деятельности товарищества (их надо потом направить на выполнение целей, задач и обязанностей ТСЖ);

3) субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуги иные субсидии;

4) прочие поступления.

**Плата на содержание и ремонт жилого помещения**

Платить за содержание и ремонт дома должны все собственники — как члены ТСЖ, так и те, кто к ним не относится ([п. 2 ст. 153 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/902354862/XA00RNA2OU/)). И налоговый учет полученных средств будет зависеть от того, кто именно заплатил.

Деньги на содержание и ремонт дома, поступающие от членов товарищества, нужно рассматривать как членские взносы, поступающие на внутренние нужды и ведение уставной деятельности ТСЖ. Согласно [подпункту 1](http://www.1gl.ru/#/document/99/902354862/ZAP27JS3KA/) пункта 2 статьи 152 ЖК РФ эксплуатация, обслуживаниеиремонтнедвижимогоимуществавмногоквартирномдомеявляютсяоднимизвидовуставной деятельности ТСЖ. А членские взносы — это основной источник финансирования некоммерческой организации ([п. 1](http://www.1gl.ru/#/document/99/902360640/XA00MEA2N8/) и [2](http://www.1gl.ru/#/document/99/902360640/XA00MES2NB/) ст. 26 Закона № 7-ФЗ).

Соответственно в налоговом учете такие поступления рассматриваются как целевые поступления, не облагаемые «упрощенным» налогом ([ст. 346.15](http://www.1gl.ru/#/document/99/902350511/ZA00MIS2O9/) и [подп. 14](http://www.1gl.ru/#/document/99/902350511/ZAP2CKG3LO/) п. 1 ст. 251 НК РФ).

 **Смета доходов и расходов.** Она обоснует расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели ([подп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ](http://www.1gl.ru/#/document/99/902354862/ZAP20LK3BD/)). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения. Унифицированной формы сметы нет, ее нужно разработать самостоятельно.

**Счета на оплату коммунальных услуг.** Счета на оплату предъявляются собственникам многоквартирного дома согласно расчета, исходя из сметы доходов и расходов, а также на основании счетов предъявленных сторонними организациями в т.ч. ресурсоснабжающими организациями.

4. **Документы бухгалтерского учета.** Они подтвердят целевое использование полученных средств, а также соответствие расходов принятой смете и отсутствие экономической выгоды.

5.  **Локальный внутренний документ,** регулирующий порядок ведения раздельного учета ТСЖ. В нем должно быть четко прописано, какой приход денег у ТСЖ является целевым финансированием и на какие уставные цели эти деньги могут быть потрачены.

**Аудит расходов**

Расходы по обычной деятельности отраженная по строке 2120 «Отчета о финансовых результатах»» за 2015 год по деятельности по оказанию работ (услуг) составляет 0,00 руб.,

Сумма произведенных расходов, отраженных в Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2015 год, составила 0,00 рублей, в т.ч.

**Аудитор отмечает:**

При проведении проверки был проведен сравнительный анализ Актов выполненных работ (КС 2,КС 3)и договоров подряда на выполнение работ.

* Акт о приемке работ по форме КС 2 – подрядчик Печерская А.С. на выполнение работ по насосной ХВС на сумму 120 820 рублей без учета материалов;
* Договор №80 от 11 декабря 2015 года – договор с предпринимателем Груздовым В.А на устранение порыва на водоводе к многоквартирному дому на сумму 120 049,26 рублей;
* Акт о приемке выполненных работ – подрядчик ИП Романенко С.М. на ремонт кровли МКД.

Согласно договора № 021-И2-Р от 28 сентября 2015 года, заключенный ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» с ИП Печерской А.С. на выполнение работ на насосной станции холодного водоснабжения,договор имеет исправления в части первоначального написания председателем Голубевой О.А. на управляющего, действующего на основании Устава.

Сдача и приемка работ выполненных Подрядчиком согласно договора осуществляется на основании оформленных актов о приемке выполненных работ (форма КС2) и справки о стоимости выполненных работ (форма КС-3).

При проведении проверки в части выполненных работ согласно Акта формы КС -2, Подрядчиком применены разные сборники на внутренние и внешние инженерные сети, что может привести к некорректному заполнению расценок на выполненные работы. Учитывая то, что в Акте на выполненные работы не указан налог на добавленную стоимость, следует, что ИП Печерская не является плательщиком НДС. Накладные расходы и сметная прибыль, отраженная в Акте не уменьшена коэффициенты, применяемые при ремонте жилых зданий. С учетом Письма Росстроя РФ от 08.02.2008 г № ВБ-338/02 при составлении документов в частности Актов выполненных работ к накладным расходам и сметной прибыли необходимо применять коэффициенты в базисном уровне цен.

**Например:** по разделу 2 Монтаж оборудования накладные расходы рассчитаны в размере 128% от суммы установки насосов в размере 5 118,51 рублей и не применен коэффициент 0,9.

В суммовом выражении накладные расходы по Акту выполненных работ составили 6 355,51 руб.

С учетом поправочного коэффициента 0,9 накладные расходы составляют 5 896,52 рубля.

Т.е не применение коэффициента привело к увеличению стоимости по данной позиции Акта выполненных работ на сумму 458,98 рублей.

В суммовом выражении сметная прибыль по Акту выполненных работ составила 4 121,15 руб.или 83%

С учетом поправочного коэффициента 0,85 сметная прибыль составляет 3 610,77 рубля.

Т.е не применение коэффициента привело к увеличению стоимости по данной позиции Акта выполненных работ на сумму 510,38 рублей.

Аудитор отмечает, что данный Акт выполненных работ подписан управляющим ТСЖ Голубевой О.А. без одобрения Правления ТСЖ т.е. единолично.

Расхождение в расчете Акта выполненных работ по вопросу применения поправочных коэффициентов отражено по мнению аудитора. Во избежание разногласий по учету затрат, согласно Акта выполненных работ, необходимо привлечь специалиста по сметам.

По договорам подряда на выполнение работ аудитор отмечает не полное заполнение реквизитов в договорах:

* Договор подряда № 00000000022 от 01 мая 2015 года с Галан Людмилой Владимировной;
* Договор подряда № 0000000021 от 01 мая 2015 года с Цуник Максимом Владимировичем;
* Договор подряда № 00000000020 от 01 мая 2015 года с Дедук Натальей Сергеевной;

Данные договора подряда не имеют подписи подрядчика, его реквизитов. По данным договорам не отражен предмет договора и не предоставлены акты сдачи приемки работ.

Аудитором не принимаются данные договора в части их достоверности по выполненным работам так как нет акта сдачи приемки работ.

**Замечание: Заключение договоров подряда осуществляется не надлежащим образом. Председателю Правления необходимо привести договора в соответствие.**

**Аудитор рекомендует:**

**Во избежание налоговых рисков отражение расходов необходимо производить с детализацией по видам расхода.**

 Налоговый кодекс определяет, что все расходы предприятия, исключаемые из его дохода, должны быть обязательно подтверждены документально. Что входит в перечень документов, подтверждающих расходы предприятия?

1. Товарные накладные.
2. Платежные поручения.
3. Платежные чеки.
4. Акты оказанных услуг.
5. Акты выполненных работ.
6. И прочие документы.

При расчете общего числа расходов, как никогда важно знать мнение Министерства финансов насчет того, какие расходы можно вычитать из доходов, а какие нет. Как уже упоминалось, ошибка в этом вопросе может дорого стоить и привести к выписке штрафа. Чтобы отнести тот или иной расход на затраты (на уменьшение налогооблагаемой базы), надо строго следовать перечню, согласно ст. 346.16 НК РФ.

Согласно ст.346.18 НК РФ, в том случае, когда объектом налогообложения — прибыль, уменьшенная на величину затрат, налоговой базой являются выраженные в денежном эквиваленте доходы, уменьшенные на объемы расходов организации или индивидуального предприятия, определенные нарастающим итогом с начала года.

При этом, размер налога к уплате, не может быть меньше минимальной суммы налога, которая составляет 1% от полученной организацией выручки (ст.346.15 НК РФ). Кроме того, плательщик вправе уменьшить исчисленную налоговою базу в текущем налоговом периоде на суммы убытков, что были получены в предыдущих периодах, в которых применялась УСН 15%.

Для применения УСН (доходы уменьшенные на величину расходов)  затраты предприятия должны быть экономически обоснованы (то есть, должны быть произведены с целью осуществления деятельности, что направлена на получение выручки) и иметь документальное подтверждение.

Все первичные документы, что могут их подтвердить (акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры, авансовые отчеты, путевые листы, таможенные декларации и т.п.) должны быть сохранены и правильно оформлены (п.2 ст.346.17 НК РФ).

**Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Доходы от реализации работ, услуг ТСЖ «ИНВЕСТОР 2», отражены в «Отчете о финансовых результатах» за 2015год по строке 2110:

Строка 2110 Выручка – 262 тыс. руб.

В налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения сумма полученных доходов с нарастающим итогом:

* За первый квартал – 66 055 рублей;
* За полугодие – 94 746 рублей;
* За девять месяцев – 198 801 рублей;
* За налоговый период – 225 332 рублей.

**Отклонения по сумме доходов между бухгалтерской (финансовой) отчетностью и налоговой составили 37 тыс.руб.**

В соответствии с Уставом ТСЖ определено, что средства товарищества состоят из вступительных и иных взносов членов товарищества, платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги.

Следовательно оплата за содержание имущества в многоквартирном доме в т.ч оплата за коммунальные услуги является для ТСЖ уставной деятельностью и имеют строго целевой характер и не учитываются в силу пункта 2 статьи 251 Налогового Кодекса при определении налоговой базы.

**По мнению аудитора:**

ТСЖ необходимо составлять пояснительную записку к годовой отчетности т.к.

Пояснительная записка содержит информацию об организации и позволит пользователям оценить финансовое положение, финансовые результаты работы ТСЖ.

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности должна содержать **существенную** информацию:

* об организации,
* ее финансовом положении,
* сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему годы,
* методах оценки и существенных статьях бухгалтерской отчетности.

**Аудитор рекомендует:**

осуществлять ведение бухгалтерского учета отдельных активов, обязательств, результатов финансовой деятельности ТСЖ, а также хозяйственных операций, их изменяющих (далее - хозяйственные операции), с учетом правил и способов организации и ведения учета, в том числе признания, оценки, группировки объектов учета исходя из экономического содержания хозяйственных операций, установленных

Прибыль ТСЖ приносит коммерческая деятельность. Правда, список бизнеса, которым может заниматься товарищество, невелик. Так, в него входит (п. 2 ст. 152 ЖКРФ):

* обслуживание, эксплуатация и ремонт помещений в многоквартирном доме;
* строительство помещений и объектов общего пользования;
* сдача в аренду общего имущества (например, чердаков и подвалов).

При этом доход от коммерческой деятельности можно потратить исключительно (п. 3 ст. 152 ЖКРФ):

* на оплату общих расходов (например, ремонт дома, покупку предметов общего пользования и т. п.);
* финансирование специальных фондов, созданных для осуществления уставной деятельности;
* иные цели, предусмотренные уставом.

А вот на что конкретно пойдут вырученные деньги, решить нужно на общем собрании членов ТСЖ.

**Аудит расходов**

Расходы по обычной деятельности отраженная по строке 2120 «Отчета о финансовых результатах»» за 2015 год по деятельности по оказанию работ (услуг) составляет 0,00 руб.,

Сумма произведенных расходов, отраженных в Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2015 год, составила 0,00 рублей, в т.ч.

Расхождений в бухгалтерской и налоговой отчетности по данной строке отсутствует.

В соответствии с пп. 14 п. 1 ст. 251 Кодекса к средствам целевого финансирования относится имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Аудитор отмечает, что отсутствие раздельного учета может привести к налоговым спорам.

**Аудитор отмечает:**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ «ИНВЕСТОР 2» за 2015 год представлена следующими формами:

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность субъектов малого предпринимательства – форма по КНД0710096
2. Отчет о финансовых результатах– форма по ОКУД 0710002
3. Отчет о целевом использовании средств –форма ОКУД 0710006
4. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения

При формировании бухгалтерской отчетности следует обратить внимание на порядок внесения сумм, отраженных по счетам хозяйственного учета при заполнении Бухгалтерской (финансовой) отчетность субъектов малого предпринимательства и Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

При проведении анализа бухгалтерской (финансовой) отчетности среди показателей, характеризующих финансовое положение и результаты деятельности ТСЖ «Инвестор 2», можно выделить такие:

- увеличение дебиторской задолженности по отношению к 2014 году на 1 738,0 тыс. руб.;

- увеличение кредиторской задолженности по отношению к 2014 году на 1 936,0 тыс. руб.

**Определение неудовлетворительной структуры баланса**

В приведенной ниже таблице рассчитаны показатели, рекомендованные в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Значение показателя | Изменение(гр.3-гр.2) | Нормативное значение | Соответствие фактического значения нормативному на конец периода |
| на начало периода(31.12.2014) | на конец периода(31.12.2015) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Коэффициент текущей ликвидности | 1,08 | 1,05 | -0,03 | не менее 2 | не соответствует |
| 2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами | 0,05 | 0,05 | – | не менее 0,1 | не соответствует |
| 3. Коэффициент восстановления платежеспособности | x | 0,52 | x | не менее 1 | не соответствует |

Поскольку оба коэффициента на 31 декабря 2015 г. оказались меньше нормы, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности.

Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами.

Значение коэффициента восстановления платежеспособности (0,52) указывает на отсутствие в ближайшее время реальной возможности восстановить нормальную платежеспособность. При этом необходимо отметить, что данные показатели неудовлетворительной структуры баланса являются достаточно строгими, поэтому выводы на их основе следует делать лишь в совокупности с другими показателями финансового положения организации.

**Прогноз банкротства**

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана (для Инвестор 2 взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

Z-счет = 6,56T1 + 3,26T2 + 6,72T3 + 1,05T4 , где

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  Коэф-т  | Расчет |  Значение на 31.12.2015 |  Множитель  | Произведение(гр. 3 х гр. 4) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| T1 | Отношение оборотного капитала к величине всех активов | 0,05 | 6,56 | 0,33 |
| T2 | Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов | 0 | 3,26 | 0 |
| T3 | Отношение EBIT к величине всех активов | 0,02 | 6,72 | 0,1 |
| T4 | Отношение собственного капитала к заемному | 0,05 | 1,05 | 0,06 |
| Z-счет Альтмана: | 0,49 |

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

* 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
* от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
* от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

По результатам расчетов для ТСЖ «Инвестор 2» значение Z-счета на последний день анализируемого периода (31.12.2015) **составило 0,49.** **Это означает, что существует высокая вероятность банкротства ТСЖ «Инвестор 2».**

**ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕННОГО АУДИТА**

Аудитор отмечает, что организационная структура бухгалтерии в основном отвечает масштабу и характеру финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Система бухгалтерского учета и система внутреннего контроля ТСЖ требует совершенствования в части усиления контроля за документооборотом.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется согласно правил ведения бухгалтерского учета, утвержденных:

* Федеральным законом от 06 декабря 2008 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
* Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и другими нормативными актами;

Программа аудита состояния бухгалтерского учета была разработана таким образом, чтобы определить степень соответствия отражения фактов совершенных ТСЖ финансово-хозяйственных операций действующему законодательству для получения достаточной уверенности в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений.

**Не урегулированы правовые моменты деятельности ТСЖ в части:**

* **Отсутствует смета доходов и расходов на 2015 год- главный распорядительный документ по ведению финасово хозяйственной деятельности ТСЖ;**
* **По полномочиям председателя правления Рыбалко Т.А. (протокол заседания Правления от 01 апреля 2015 года) при избрании не было кворума правления и в дальнейшем довыборы Правления и выборы Председателя не были осуществлены.**
* **По доверенности выданной Председателем Правления Рыбалко Т.А. управляющему дома Голубевой О.А. в части передачи всех полномочий Председателя;**
* **Подписание актов выполненных работ управляющим дома Голубевой О.А. на оказание услуг без утверждения Правлением ТСЖ;**
* **Договора гражданско правового характера – договора подряда оформлены с нарушением;**
* **Выявлено расхождение данных по учету заработной платы и учету кредиторской и дебиторской задолженности;**
* **Существенно превышены расходы от сметы;**
* **Отсутствуют документы кадрового учета;**
* **По некоторым вопросам наблюдается превышение полномочий управляющего в части подписания расходов на выполненные работы (решение принимается единолично);**
* **Отсутствует прейскурант на оказание платных услуг.**
* **Отсутствует учетная политика для налогового учета;**
* **Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2015 год не утверждена Правлением ТСЖ.**

Директор ООО «Амур Аудит»

Хмелева О.Ф.