Отчет

по результатам аудита ТСЖ «Чистопольская 34 »

по специальному заданию

г. Казань-2012

Адресат:

Члены ТСЖ "Чистопольская-34"

ИНН 1657061185, КПП 165701001, ОГРН 1061685049590

р/с 40703810945530000165 в ОАО «Ак Барс» Банк г. Казани

к/с 30101810000000000805, БИК 049205805

Адрес местонахождения: 420124, г. Казань, ул. Чистопольская, д.34.

Председатель Правления Данилов Дмитрий Александрович

Аудитор:

ООО «Аудиторско-консалтинговая фирма «Диалог Консалтинг», действующая на основании Устава, являющаяся членом саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Российская Коллегия аудиторов» (регистрационный номер записи о внесении в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11105027021)

Место нахождения: 420021, РФ, РТ, г. Казань, ул.Н. Столбова, дом 2

Телефоны: (843) 526-40-78

ИНН: 1655060309

Свидетельство о государственной регистрации серия 16 № 002777293 от 23 января 2003 года за основным государственным номером (ОГРН) 1031622504715, выданное 23 января 2003 года.

Р/с № 40702810900030001202 в Банке «Богородский» (ООО), корр.счет № 30101810700000000759 в РКЦ г. Богородска ГУ ЦБ РФ по Нижегородской области

БИК 042206759

Аудируемое лицо:

Наименование: Товарищество собственников жилья «Чистопольская-34»

Место нахождения исполнительного органа: 420124, г. Казань, ул. Чистопольская, д.34.

Государственная регистрация: ОГРН 1061685049590. Свидетельство о регистрации серия 16 № 004461921 от 22.08.2006

Основной вид деятельности:

Код ОКВЭД 70.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда

Коллегиальный исполнительный орган – правление, Председатель Правления Данилов Дмитрий Александрович

Нами проведен аудит ТСЖ «Чистопольская-34 » за период с 1.01.2011 года по 31.12.2011 года по специальному заданию, которое включало следующие вопросы:

1. Экспертная оценка состояния бухгалтерского учета и документации за период с 1 января 2011 года по 31декабря 2011 года.

2. Аудиторская проверка обоснованности формирования доходов и расходов ТСЖ «Чистопольская-34» за период с 1 января 2011 года по 31 декабря 2011 года.

Ответственность за подготовку и представление информации для проведения специального аудита несет исполнительный орган ТСЖ «Чистопольская-34». Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации и сформулировать выводы о произведенных доходах и расходах ТСЖ «Чистопольская-34» за период с 1 января 2011 года по 31 декабря 2011 года на основе проведенного аудита.

Аудиторская проверка была основана на проверке соблюдения Товариществом норм законодательства, заложенных в следующих актах:

1. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете".

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая). Федеральный закон от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ.

4. О классификации основных средств, включенных в амортизационные группы. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.

5. Об утверждении форм Книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, Книги учета доходов индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения на основе патента и порядков их заполнения. Приказ Министерства финансов РФ от 31 декабря 2008 г. N 154н.

6. Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств". ПБУ 6/2001. Утверждено приказом Министерства финансов РФ от 30 марта 2001 г. N 26н.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ

8. Гражданский кодекс Российской Федерации

9. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах"

10. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

11. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31.10.2000 г. N 94н;

12. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам"

1. **Виды деятельности товарищества.**

Пункт 2.6 (новая редакция)Устава ТСЖ перечисляет все предметы своей деятельности,, как специализированной некоммерческой организации, которые соответсвуют ст.152 в Жилищном Кодексе «Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья», а именно:

А) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

Б) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

В) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

При государственной регистрации ТСЖ, как юридического лица указание на виды экономической (хозяйственной) деятельности и их коды по ОКВЭД является обязательным. Проанализировав данные выписки из государственного реестра, а также данные информационной выписки из Статистического регистра, мы установили, что при регистрации были указаны следующие виды деятельности ТСЖ:

1. Управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД 70.32.1)

Иной деятельности в ТСЖ не ведется.

2. **Избрание органов управления товариществом.**

Согласно п. 14.1Устава от16.08.2006г. и п.6.2 Устава ТСЖ (новая редакция) от 03.11.2011г. Правление ТСЖ избирается сроком на 2 года. Для проверки нам предоставлена выписка из протокола № 7 общего собрания членов товарищества собственников жилья многоквартирного дома по адресу Чистопольская,34 от 20 октября 2009 года. В повестку дня этого собрания был включен вопрос об избрании правления ТСЖ и его Председателя. Выборы прошли в соответствии с нормой Жилищного Кодекса (п.2.3 статьи 145 в редакции, действовавшей в проверяемом периоде)и действующей на тот момент редакцией Устава. Срок полномочий избранного Правления истек 19.10.2011г. На внеочередном общем собрании ТСЖ от

03.11.2011прошли выборы нового Правления ТСЖ и на заседании нового Правления от 03.11.2011 выборы председателя правления – Данилова Д.А.

3. Вознаграждения членам органов управления товариществом.

В соответствии с нормой п.п. 11 п.2 статьи 145 ЖК к компетенции общего собрания членов ТСЖ относится определение размера вознаграждения членов правления товарищества. В ТСЖ «Чистопольская 34» из членов правления вознаграждение выплачивалось председателю правления. Ежемесячный фонд оплаты труда Председателя Правления ТСЖ утвержден протоколом общего собрания членов ТСЖ от 27.01.2011г. в размере 13500 руб. Нам была предоставлена выписка из этого протокола. Общее собрание членов ТСЖ, согласно этой выписки наделило Председателя правом, «в случае невыполнения работником должностной инструкции, снижать заработную плату до 20% от тарифа…» Трудовой кодекс РФ оклад – существенное условие определенное сторонами трудового договора. Изменение которых согласно ст. 72 ТК РФ, допускается только по соглашению сторон трудового договора. Соглашение об изменении определенных сторонами условий трудового договора заключается в письменной форме. Также за неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей согласно ст.192 ТК РФ работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания:

1) замечание;

2) выговор;

3) увольнение по соответствующим основаниям.

Таким образом, снижение заработной платы является нарушением норм трудового законодательства. И в случае разбирательства в суде, решение будет на стороне работника. Также является нарушением отражение пункта о снижении заработной платы в трудовых договорах с работником (Трудовой договор с бухгалтером –кассиром от 01.02.2011г. с Кузнецовой О.Д.)

Обращаем ваше внимание на то, что ФОТ, утверждаемый общим собранием, может складываться из оклада, надбавок и доплат. Для того, что бы иметь возможность мотивировать наемных работников к добросовестному исполнению своих обязанностей предлагаем утвержденный фонд оплаты труда разбить на окладную часть, например у бухгалтера-кассира – 10000руб. и надбавку - 2500руб. И в трудовом договоре оговорить, что надбавка выплачивается за добросовестное выполнение обязанностей. Но следует помнить, что при изменении существенных условий трудового договора должна быть применена процедура в соответствии с ТК РФ.

4.Реестр членов товарищества.

В соответствии со статьей 138 Жилищного Кодекса (в редакции от 04.06.2011) товарищество собственников жилья в числе прочих обязанностей обязано вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ.

Устав Товарищества, в редакции от 03.11.2011г. приведен в соответствие с действующим ЖК РФ.

К проверке был представлен реестр членов ТСЖ на бумажном носителе. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Однако, в данном документе отсутствуют сведения о размере доли каждого собственника в праве общей собственности. Согласно этого реестра, например в кв. 12 два собственника КрайноваЛ.А и Крайнова К.И. и указана общая площадь квартиры у каждой 71,10 кв.м., но отсутствует размер доли, рассчитать долю в общей собственности и определить размер голоса на общем собрании не предоставляется возможным.

5. Членство в товариществе собственников жилья.

По данным представленных документов Товарищество насчитывает 132 собственников жилых помещений, из них 18 собственников не подали заявления на вступление в ТСЖ, и 2 собственника имеют во владении по 2 квартиры в многоквартирном доме, и 2 собственника нежилых помещений (три офиса), с ними заключены договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

6. Периодичность проведения общих собраний членов товарищества, заседаний правления.

В соответствии со статьей 145 ЖК РФ, действовавшей в течение проверяемого периода, общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Собрания собственников жилья, членов ТСЖ и заседания Правления проводились регулярно, с соблюдением всех регламентов и составлением соответствующих протоколов. При принятие решений соблюдались в соответствии с требованием ст. 146 и 147 ЖК РФ. Однако при принятии решений нарушены права некоторых собственников: так например в протоколе №2 заседания правления ТСЖ от 28.02.2011г. при решении вопроса №6 о уборке снега с крыши принято решение о сборе дополнительно «…по 300рублей в каждой квартиры в квитанции за февраль месяц…» Тогда, как в ст.39 ЖК РФ и п 3.8 Устава ТСЖ (нов. Редакция) сказано, что «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется **долей в праве общей собственности** на общее имущество в таком доме указанного собственника.» Поэтому сумма платы за

уборку снега с крыши должна распределяться не равными частями между квартирами, а пропорционально занимаемой площади.

Так же при подсчете голосов при принятии решений согласно ст 48 ЖК РФ «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.», а ст 146 ЖК РФ говорит, что «Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья..»

Таким образом в протоколах общего собрания членов ТСЖ №1 от 27.01.2011 , №2 от 30.11.2011 и внеочередного собрания членов ТСЖ №1 от 03.11.2011г. подсчет голосов произведен не верно.

7. Бухгалтерская отчетность

1. Состояние бухгалтерского учета и документации за период с 1 января 2011 года по 31 декабря 2011 года удовлетворительное. В Товариществе существует четко поставленная система учета и отчетности, позволяющая своевременно информировать собственников ТСЖ «Чистопольская-34» о доходах и расходах, состоянии расчетов с должниками и кредиторами, суммах накопленных резервов.

1.1. Исходя из статьи 4 Федерального закона от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», пункта 7 статьи 148 и пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации все организации обязаны вести бухгалтерский учет и оформлять бухгалтерскую отчетность. Ответственным лицом за организацию и состояние бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья, соблюдение законодательства РФ является Председатель Правления

1.2. В ТСЖ «Чистопольская-34» ведется бухгалтерский учет, организована автоматизация бухгалтерского учета в программе 1С, Учет

начислений коммунальных платежей и оплаты ведется в программе «Инфокрафт. Расчет квартплаты»

Согласно пункту 3 статьи 4 Федерального закона от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», организации, перешедшие на упрощенную систему налогообложения, освобождаются от обязанности ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено настоящим пунктом. При этом организации и индивидуальные предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, ведут учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации. В ТСЖ «Чистопольская 34» применяется упрощенная система налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов». Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, обязаны вести бухгалтерский учет основных средств и нематериальных активов в порядке, предусмотренном Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 N 26н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01"

Однако, для того, чтобы ТСЖ имело возможность не включать отдельные статьи доходов в налогооблагаемую базу, необходимо вести раздельный учет по статьям сметы, как доходов, так и расходов. Только данными бухгалтерского учета возможно доказать целевой характер использования средств.

1.3. В ТСЖ «Чистопольская-34» ведется налоговый учет по упрощенной системе налогообложения и представляется налоговая отчетность в налоговый орган.

В ТСЖ применяется система налогообложения «Доходы минус расходы». Для исчисления налоговой базы и суммы налога налогоплательщики ведут налоговый учет в Книге учета доходов и расходов, утвержденной приказом Минфина России от 31 декабря 2008 г. N 154н.

Согласно Письму Федеральной налоговой службы от 22 апреля 2011 г. N КЕ-4-3/6526 «О налогообложении товариществ собственников жилья при применении упрощенной системы налогообложения», ТСЖ, применяющее УСНО, при определении налоговой базы **не учитывает** вступительные взносы, членские взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его **членами.**

Учет других платежей, поступающих ТСЖ от его членов, в составе доходов зависит от договорных отношений ТСЖ и его членов.

Так, если в соответствии с уставом, утвержденным общим собранием членов товарищества, на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и при этом действует от своего имени, а не от имени членов ТСЖ (то есть исходя из договорных обязательств не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ указанные услуги), и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то в соответствии со статьей 249 Кодекса суммы платежей членов ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться ТСЖ в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

При этом, если ТСЖ применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, то он вправе для целей налогообложения учитывать расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным пунктом 1 статьи 252 Кодекса.

В случае, если сумма исчисленного в общем порядке налога меньше суммы исчисленного минимального налога, такие налогоплательщики обязаны уплатить минимальный налог в размере 1 процента налоговой базы, которой являются доходы, определяемые в соответствии со статьей 346.15 Кодекса (пункт 6 статьи 346.18 Кодекса).

Если в соответствии с уставом, на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению вышеуказанных жилищно-коммунальных услуг и **ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ** заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) (то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим услуги по поручению членов ТСЖ), то на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Кодекса доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Целевые поступления не учитываются при налогообложении прибыли при наличии их раздельного учета и использовании по целевому назначению (п. 2 ст. 251 НК РФ). Целевое назначение собранных средств фиксируется в решениях общего собрания членов товарищества, смете доходов и расходов, а целевое использование подтверждается данными бухгалтерского учета ТСЖ и отчетом о финансово-хозяйственной деятельности, выносимом на утверждение общего собрания членов.

Рекомендации

С собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, заключить договора на управление многоквартирным домом, в соответствии с требованиями ст.162 ЖК РФ.

Внести в Устав изменения, где зафиксировать, что **ТСЖ действует от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ.**

В этом случае можно учитывать в качестве дохода только агентское вознаграждение (письма Минфина России от 20.10.10 г. N 03-11-06/2/160, от

27.08.09 г. N 03-11-06/2/164, от 23.12.09 г. N 03-11-06/3/301, от 10.12.09 г. N 03-11-06/2/260, от 22.04.11 г. N КЕ-4-3/6526, письма ФНС России от 13.07.10 г. N ШС-37-3/6577@, от 9.08.10 г. N ШС-37-3/8663). Агентское вознаграждение ТСЖ может направить в полном объеме на собственные нужды (зарплату сотрудника, техническое оснащение и прочие расходы, предусмотренные общим собранием членов ТСЖ).

Если собственники ТСЖ готовы отстаивать свои интересы в суде, то в своей деятельности можно опираться на мнение арбитров, которые при рассмотрении налоговых споров с участием ТСЖ относят обязательные платежи и взносы к обычным членским взносам некоммерческой организации (постановления ФАС МО от 16.06.2009 N КА-А41-5155-09, ФАС СЗО от 25.06.2009 N А56-18660/2008). Поступления в ТСЖ в виде обязательных платежей собственников жилья, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, не могут быть рассмотрены как выручка от реализации товаров, работ, услуг, следовательно, не являются доходом в понимании ст. 249 НК РФ (Постановление ФАС ЗСО от 26.07.2010 N А75-9934/2009). Такие целевые поступления не учитываются при налогообложении налогом УСНО при наличии их раздельного учета и использовании по целевому назначению (п. 2 ст. 251 НК РФ). Соответственно, и использование целевых средств не признается расходом. Таким образом, в книге учета доходов и расходов и в налоговой декларации ТСЖ проставит нулевые показатели. Обязанность по уплате минимального налога не возникает, поскольку отсутствует базовый показатель - размер налогооблагаемых доходов.

То или иное решение по выбору налогооблагаемой базы закрепить в учетной политики ТСЖ.

1.3. Книга доходов и расходов ТСЖ «Чистопольская-34» составлена в соответствии с пунктом 1.5 Порядка заполнения Книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих

упрощенную систему налогообложения, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 декабря 2005 года N 167н. Книга учета доходов и расходов в ТСЖ велась в электронном виде. По окончании налогового периода она выведена на бумажный носитель, прошнурована, пронумерована, подтверждена подписью руководителя организации и скреплена печатью организации, а также заверена подписью должностного лица налогового органа. При этом, срок представления Книги учета доходов и расходов, выведенной на бумажные носители, в налоговый орган для заверения должностным лицом налогового органа указанным Порядком не предусмотрен.

Книга учета доходов и расходов, ведение которой в течение налогового периода осуществлялось в электронном виде, после выведения на бумажные носители по окончании налогового периода должна быть представлена в налоговый орган не позднее срока, установленного для представления налоговой декларации по итогам налогового периода статьей 346.23 Кодекса.

Организациями Книга учета доходов и расходов должна быть представлена не позднее 31 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.

2. Результаты проверки обоснованности формирования доходов и расходов ТСЖ «Чистопольская-34 » за период с 1 января 2011 года по 31 декабря 2011 года.

2.1. На 2011 год, смета доходов и расходов , а так же тарифы на обслуживание дома приняты на общем собрании членов ТСЖ №1 от 27.01.2011г. Тарифы на коммунальные услуги, применяемые для начисления, соответствуют тарифам по заключенным договорам и соответствуют тарифам, утвержденным на 2011 г. Комитетом по тарифам РТ Постановлением от 26.11.2010 №3-5/э, Постановлением от 12.11.2010№ 10-

11/ЖКХ, Постановление 5-30/э от 22.12.2010г и Постановлением ИКМО г.Казани от 13.12.2010 №11151.

2.2. Банковские документы и выписки с расчетного счета представлены в полном объеме за период с 1.01.2011 года по 31.12.2011 года включительно. Все документы аккуратно сшиты помесячно в хронологическом порядке.

2.3. Кассовая книга оформлена в соответствии с порядком ведения кассовых операций в РФ, листы книги прошнурованы, и скреплены подписями и печатью. К отчетам кассира в хронологическом порядке приложены приходные и расходные ордера и документы подтверждающие расход (авансовые отчеты, акты выполненных работ, платежные ведомости). Квартплата частично вносилась наличными в кассу и регулярно сдавалась в банк. Остаток по кассе не превышает установленного лимита. Установлен лимит остатка кассы в размере 50000 рублей. Выдача заработной платы производилась по платежным ведомостям.

2.4. Авансовые отчеты составлены по всем выданным подотчетным лицам суммам. Имеются все подтверждающие документы. Подотчетные суммы тратились на приобретение канц.товаров, на приобретение хозяйственного инвентаря и принадлежностей, почтовые расходы, услуги нотариуса, представительские расходы.

2.5. В ТСЖ «Чистопольская-34» отсутствует Положение об оплате труда, которое должно утверждаться по представлению председателя Правления Общим собранием членов ТСЖ. Штатное расписание утверждено Председателем правления приказом от 27.01.2011г на 10 единиц – Председатель, управляющий, бухгалтер, юрисконсульт, техник-паспортист, слесарь-сантехник, электрик, дворник, уборщица с месячным фондом оплаты труда 88900 руб. За обслуживание паркинга на 2011г. установлена оплата председателю, бухгалтеру, уборщике и дворнику (в зависимости от времени года) приказом от 11.01.2011г.

2.6. Трудовые договоры , заключенные с работниками не содержат таких существенных условий, как

-условия оплаты труда (в том числе размер тарифной ставки или оклада (должностного оклада) работника, доплаты, надбавки и поощрительные выплаты);

-режим рабочего времени и времени отдыха (если для данного работника он отличается от общих правил, действующих у данного работодателя).

При изменении таких существенных условий труда должны заключаться дополнительные соглашения в письменной форме. Используемый в ТСЖ типовой трудовой договор предполагает сдельную оплату труда, а работникам установлены оклады. В связи с чем, необходимо внести изменения в трудовые договора работников.

Есть утвержденные должностные инструкции, либо обязанности прописаны в договоре. Составляются приказы на прием и увольнения.

График отпусков согласно ТК РФ обязателен как для работодателя, так и для работника и утверждается он в конце каждого года на новый. Согласно ст 114. ТК РФ работникам предоставляются ежегодные отпуска с сохранением места работы (должности) и среднего заработка. Запрещается непредоставление ежегодного оплачиваемого отпуска в течение двух лет подряд. Перенесение отпуска на следующий рабочий год допускается в исключительных случаях, когда предоставление отпуска работнику в текущем рабочем году может неблагоприятно отразиться на нормальном ходе работы организации, и только с согласия работника. В течении 2011 года ни в расчетной ведомости нет начисления отпускных, а так же нет приказов на отпуск сотрудников.

Согласно ст. 127. ТК РФ при увольнении работнику выплачивается денежная компенсация за все неиспользованные отпуска. Однако такая компенсация работникам не выплачивалась. (Подолян А.А.- уволен 31.05.2011: Подолян Э.Л. - уволена 30.06.2011: Нехаев Р.В.- уволен 15.09.2011г: Шоркина Е.Н. –уволена 08.07.2011г)

Отсутствуют табеля рабочего времени. Поэтому судить, почему в некоторые месяцы уменьшена или увеличена зарплата работников сложно. Отсутствуют приказы. Личные карточки, по обязательной к применению унифицированной форме Т-2 не ведутся, поэтому отсутствует информация о полноте и правильности предоставления отпусков и компенсаций за неиспользованный отпуск.

В виду того, что ФОТ утверждается из расчета на 12 месяцев, в ТСЖ отсутствует возможность выплаты отпускных, компенсаций при увольнении, больничных листов и пр., а так же оплаты труда работникам на время отсутствия основного. В связи с этим происходит грубое нарушение трудового законодательства. Согласно пункту 1 статьи 5.27. КоАП РФ нарушение законодательства о труде и об охране труда **влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.**

Рекомендации: Необходимо полностью восстановить кадровое делопроизводство. Приказы по личному составу, личные дела сотрудников, личные карточки, трудовые договора, правило внутреннего трудового распорядка, положение об охране труда, положение об охране персональных данных, вести табели учета рабочего времени и пр. При расчете и утверждение сметы ФОТ рассчитывать из 13 месяцев (11 месяцев –оплата основному работнику, 1 месяц – оплата отпуска основного работника и 1 месяц – оплата работнику за замещение основного на период – отпуска, больничного и пр.).

2.7. Планирование и учет целевого расходования всех средств ТСЖ осуществляется посредством сметы доходов и расходов (п. 1 ст. 3 Федерального закона «О некоммерческих организациях»). Смета доходов и расходов – основной финансовый документ деятельности. В ТСЖ

«Чистопольская-34» смета на 2011г. утверждена на Общим собрании членов Товарищества от 27.01.2011г. Любые расходы некоммерческие организации могут осуществлять только в пределах утвержденной сметы. В случае дефицита денежных средств по одной статье и излишке средств по другой, переброска средств со статьи на статью возможна только с решения общего собрания членов ТСЖ (такие решения в ТСЖ отсутствуют).

2.8. Размеры взимаемых в 2011 г. платежей и взносов с собственников помещений в доме утверждены на том же Общем собрании членов Товарищества 27.01.2011. Тарифы утверждены в пределах нормативов и тарифов, установленных органами местного самоуправления для этих целей. Расходы, связанные с текущим ремонтом общего имущества МКД, органам управления ТСЖ можно устанавливать с учетом потребностей ТСЖ.

В ТСЖ «Чистопольская-34» формируется резервный фонд для покрытия затрат непредвиденного характера.

В связи с тем, то некоторые вопросы по обустройству территории и ремонту общедомового имущества относятся к строке капитальный ремонт, мы рекомендуем включить в квитанции на оплату строку «Капитальный ремонт». Средства для капитального ремонта должны накапливаться. Эти деньги, целесообразней разместить на депозитном счете в надежном банке, так они будут приносить определенный ежегодный доход, который защитит сбережения от обесценивания. Правлению ТСЖ необходимо поднять вопрос о капитализации средств.

Такие отчисления на формирование, в установленном статьей 324 Кодекса порядке, резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья **членами** ТСЖ, относятся к целевым поступлениям установленных таковыми подпунктом 1 пункта 2 статьи 251 Кодекса и не включаются в налогооблагаемую базу по УСН. Следует учитывать что средства, поступившие от собственников **не членов** ТСЖ, включаются в облагаемый

доход в полном размере. Поэтому необходимо вести раздельный учет поступлений от собственников членов и не членов ТСЖ.

2.9. В ТСЖ «Чистопольская-34» организован учет начислений и поступлений по каждому собственнику в разрезе отдельных объектов собственности. Что дает возможность собственникам получить информацию о состоянии расчетов с ТСЖ в любой момент.

2.10. Анализ полученных доходов и оплаченных расходов за 2011 год. Анализ движения денежных средств за 2011 год.

Аудитор подтверждает следующие суммы произведенных расходов согласно представленным первичным документам и регистрам учета. Подтверждение фактического осуществления указанных в документах работ и услуг для Товарищества, поступления материальных ценностей не входит в компетенцию аудитора и не включено в задание по договору.

В соответствии с данными бухгалтерского учета движение денежных средств ТСЖ «Чистопольская-34» за 2011 год выглядит следующим образом:

Таблица № 1

	Всего (руб.)	Расчетный счет	Касса организации	Структурная доля, %%
Остаток денежных средств на начало года	203 550,50	170 953,29	32 597,21	
Поступило денежных средств, всего	**8 133 648,11**	**5 308 878,41**	**2 824 769,70**	
В том числе целевых вносов всего:	**5 373 995,11**	**3 522 878,41**	**1 851 116,70**	100,00%
Обязательные платежи и членские взносы	5 164 410,65	3 394 978,94	1 769 431,71	96,10%
Целевые поступления в резервный фонд	14 000,00		14 000,00	0,26%
Целевые поступления (паркинг)	193 497,13	125 812,14	67 684,99	3,60%
Взносы на капитальный ремонт	0,00			0,00%
Возврат госпошлины	2 087,33	2 087,33		0,04%
Сдано наличными в банк	1 786 000,00	1 786 000,00		
Получено с расчетного счета	953 653,00		953 653,00	
Возврат подотчетных сумм	20 000,00		20 000,00	
Расход денежных средств, всего	8 123 704,08	5 274 701,58	2 849 002,50	

В том числе:				
На оплату жилищно-коммунальных услуг ТСЖ	5 229 373,40	4 226 999,90	1 002 373,50	
Расходы по паркингу	134 677,68	94 048,68	40 629,00	
Сдано наличными в банк	1 786 000,00		1 786 000,00	
Получено с расчетного счета	953 653,00	953 653,00		
Выдано подотчет (неиспользовано)	20 000,00		20 000,00	
Остаток денежных средств на конец года	**213 494,53**	**205 130,12**	**8 364,41**	

Расходование денежных средств по направлениям деятельности ТСЖ представлено в таблице№2. Данные об оплатах поставщикам взяты со счетов бухгалтерского учета:

Таблица №2

		коммунальные услуги:	**2 490 086,96**
	перечислением	касса	
электроснабжение	896 816,96		
теплоснабжение	1 116 546,54		
водоснабжение и канализация	476 723,46		
		жилищные услуги:	**2 873 964,12**
	перечислением	касса	
зарплата		919 895,00	919 895,00
налоги всего	414 257,84	0,00	414 257,84
в т.ч. на з/пл (СВ+НДФЛ)	413 484,50		413 484,50
УСН			0,00
экология	754,00		754,00
ЕСН пеня	19,34		19,34
Техобслуживание газового хозяйства	22 133,92		22 133,92
Приобретение песка	5 000,00		5 000,00
Охрана	534 000,00		534 000,00
Услуги связи (Итнернет , сотовая связь, почтовые расходы)	8 991,53	4 156,10	13 147,63
Перепрограммирование счетчиков	30 500,00		30 500,00
домофон	42 456,00		42 456,00
вывоз ТБО	91 653,86		91 653,86
Приобретение снегоуборочной машины	43 128,90		43 128,90
дератизация	7 302,36		7 302,36
банковское обслуживание	24 785,72		24 785,72
заправка картриджа		400,00	400,00
приобретение канцтоваров		4 475,71	4 475,71
приобретение электротоваров	4 294,50		4 294,50

Приобретение хозпринадлежностей и инвентаря		31 542,60	31 542,60
Орг расходы, судебные издержки, госпошлины и пр. выплаты	118 186,95	8 019,15	126 206,10
отправка отчетов (налоговая консультация)		800,00	800,00
Услуги нотариуса		1 000,00	1 000,00
уборка снега с крыши и вывоз с территории	131 038,00	10 005,00	141 043,00
чистка колодцев, ремонт забора, сварочные работы	30 489,60	8 500,00	38 989,60
промывка системы отопления	19 400,00		19 400,00
Видеоисследование и гидродинамич. Промывка системы канализации	12 000,00		12 000,00
Приобретение вывесок на дом	7 170,00		7 170,00
Объявления о вакансиях	587,64	1 600,00	2 187,64
Ремонт шлагбаума	5 700,00		5 700,00
Приобретение, монтаж и демонтаж приборов тепла	14 215,20	4 417,00	18 632,20
Ремонт крыши	50 000,00		50 000,00
Нанесение дорожной разметки	18 061,97		18 061,97
Ремонт 2 подезда дома	74 321,70	7 562,94	81 884,64
Обследование и чистка вентиляционных каналов	13959,25		13 959,25
Обновление программы 1С, приобретение "Коммунальные платежи"	13278		13 278,00
Обслуживание паркинга всего, в т.ч.	**94048,68**	**40629**	**134 677,68**
зарплата		20 880,00	20 880,00
Налоги с ФОТ (Страховые взносы ,НДФЛ)	9408		9 408,00
Уборка помещений (паркинг)	35427,2	19 660,00	55 087,20
Электроснабжение	32344,54		32 344,54
Техобслуживание и ремонт	16868,94	89,00	16 957,94
	4 321 048,58	**1 043 002,50**	**5 364 051,08**
		всего расходов:	**5 364 051,08**

Расходование денежных средств на выплату заработной платы (по данным бухгалтерского учета труда и заработной платы по сотрудникам) представлено в таблице№3.

Таблица №3

	Виды деятельности (решаемые задачи)	Выплачено		
		Зарплата	Страховые взносы и НДФЛ	Всего
1.	Управление ТСЖ и общим имуществом	919 895	414 481	1 334 376

2.	Текущий ремонт и содержание общего имущества(договора подряда)	21 550	9 710	31 260
3.	Заработная плата по обслуживанию паркинга	40 542	18 267	58 809
	Итого	981 986	442 458	1 424 445

Анализ начисленной заработной платы в разрезе видов деятельности приведен в таблице №4

Таблица №4

	Виды деятельности (решаемые задачи)	Начислено		
		Зарплата	Страховые взносы	Всего
1.	Управление ТСЖ и общим имуществом	1 057 350	277 026	1 334 376
2.	Текущий ремонт и содержание общего имущества(договора подряда)	24 770	6 490	31 260
3.	Заработная плата по обслуживанию паркинга	46 600	12 209	58 809
	Итого	1 128 720	295 725	1 424 445

В таблице№5 приведен сравнительный анализ сумм доходов и расходов денежных средств за 2011г.

Таблица №5

	Доход	Расход	Отклонения
Целевых вносов всего, в т.ч:	**5 373 995,11**	**5 364 051,08**	**9 944,03**
Обязательные платежи и членские взносы	5 164 410,65	5 229 373,40	-64 962,75
Целевые поступления в резервный фонд	14 000,00		14 000,00
Целевые поступления (паркинг)	193 497,13	134 677,68	58 819,45
Взносы на капитальный ремонт	0,00	0	0,00
Возврат госпошлины	2087,33		2 087,33

Как видно из данных таблицы № 5, **общий расход денежных средств не превысил общее поступление. Доход больше расхода на 9944 руб. 03 коп.,** именно на эту величину увеличился остаток свободных денежных средств на расчетном счете ТСЖ на конец года по сравнению с его началом. Однако дефицит расходов на коммунальные платежи и содержание общедомового имущества покрывался за счет поступлений в резервный фонд, целевых поступлений на паркинг и средств накопившихся на расчетном счете, за счет экономии в предыдущие годы. Однако покрытия дефицита средств по одним статьям за счет излишка по другим должно быть согласовано с членами ТСЖ.

2.11. Отчет об исполнении сметы ТСЖ «Чистопольская-34»

Анализ утвержденной сметы и средств, начисленных жильцам приведен в таблице №6

Таблица №6

	Статьи расходов	Утверждено (руб.)	Дополнительно утверждено (руб.)	Начислено в квитанциях (руб.)	Не доначислено (+) Излишне начислено(-)	Примечание
1.	Уборка подъезда	205248		204495,7	752,3	
2.	Уборка двора	274728	36600 (общим собранием) и 18300 (Правлением ТСЖ)	328340,18	-17012,18	Перерасход покрыт доп. Сборами 18300, но необходимо решение общего собрания.
3.	Управление жилым фондом	356236		353024,41	3211,59	
4.	ТО и текущий ремонт жилого здания	269895		268933,89	961,11	
5.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых сантех.сетей	212707		211766,92	940,08	
6.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых электросетей	122728		157767,9	-35039,9	перепрограммирование счетчиков (решение не принималось)

7.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых сетей отопления	198118		197766,53	351,47	
8.	Обслуживание лицевого счета	333158		322382,5	10775,5	
9.	Вывоз ТБО	162312		149752,7	12559,3	
10.	Домофон	42456		41470	986	
11.	ТО наружнего газопровода	20140		19997,49	142,51	
12.	Охрана	444000	200 -руб с машины в мес.+50руб сутки для гостей (92535)	536535,09	-	собрано за счет доп средств
13.	Дератизация	8884		8834,8	49,2	
	Итого:	**2650610**		**2801068,11**	**-21323,02**	

Как видно из таблицы, средства начисленные жильцам в квитанциях превышают запланированные и утвержденные суммы сметы за 2011 год. на 21323 рубля. Причем по статье уборка двора, из-за обильного снегопада принято было решение (протокол №2 общего собрания членов ТСЖ от 30.03.2011г.) дособрать 36600 руб, а общее доначисление сделано на 54900руб, сумма в 18300 собиралась по решению Правления ТСЖ, и не включена нами в расчет, как утвержденная. По статье «Техническое содержание и ремонт внутридомовых электросетей» излишне доначислено 35000, средства предназначались для перепрограммирования счетчиков, однако такого решения общего собрания нет. По остальным статьям средств было начислено меньше, чем планировалось. Разница возникла существенная по статье «Обслуживание лицевого счета» за счет произведенного перерасчета с офисом №1 и №3. И по статье «Вывоз ТБО» по которым был тоже сделан перерасчет в десяти квартирах до момента въезда жильцов. Остальные отклонения несущественны .

Отчет об исполнении сметы приведен в таблице №7

Таблица №7

	Статьи расходов	Утверждено с учетом доп. смет (руб.)	Фактически израсходовано (руб.)	Экономия (+) Перерасход(-)
1.	Уборка подъезда	205248	182014,19	23233,81
2.	Уборка двора	311328	364954,24	-53626,24
3.	Управление жилым фондом	356236	310262,75	45973,25
4.	ТО и текущий ремонт жилого здания	269895	200973,85	68921,15
5.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых сантех.сетей	212707	201025,8	11681,2
6.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых электросетей	122728	145671,4	-22943,4
7.	Техническое содержание и ремонт внутридомовых сетей отопления	198118	200315	-2197
8.	Обслуживание лицевого счета	333158	326595,65	6562,35
9.	Вывоз ТБО	162312	138885,9	23426,1
10.	Домофон	42456	42456	0
11.	ТО наружнего газопровода	20140	22133,92	-1993,92
12.	Охрана	536535	534000	2535
13.	Дератизация	8884	7302,4	1581,6
14.	Прочие		118186,95	-118186,95
	Итого:	**2779745**	**2794778,05**	**-15033,05**

Общий перерасход по смете составил 15033 руб. 05коп. В ТСЖ «Чистополькая-34» в 2011году были незапланированные расходы по исполнению иска Мусина В.С. и судебные издержки в сумме 118186 руб. 95 коп. перерасход по статье уборка двора – произошел из-за неучтенных расходов на ремонт контейнеров, озеленение территории, подачи объявлений о вакансии и уборке и вывозе снега. По статье «Техническое содержание и ремонт внутридомовых электросетей» за счет дополнительных расходов по перепрограммированию счетчиков. По статье «Техническое содержание и ремонт внутридомовых сетей отопления» за счет дополнительных работ по ремонту прибора тепла учета.

Анализ начисленных и оплаченных коммунальных услуг приведен в таблице №8

Таблица №8

	Коммунальные услуги	Начислено по квитанциям (руб.)	Фактически израсходовано (руб.)	Экономия (+) Перерасход(-)
1.	Отопление , ГВС	1221835,73	1283807,36	-61971,63
2.	ХВС, канализация	381757,55	435521,58	-53764,03
3.	Электроснабжение	928140,62	907300,9	20839,72
	Итого	**2531733,9**	**2626629,84**	**-94895,94**

Разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, тем самым компенсироваться недостаток средств по услугам, учет которых происходит с использованием общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Заключительная часть

В ходе проверки ТСЖ «Чистопольская-34» установлено, что в целом деятельность ТСЖ ведется с соблюдением норм собственного Устава и действующего законодательства. Бухгалтерский учет организован в соответствии с требованиями законодательства. Расходы производились в пределах утвержденной сметы, фактов не целевого использования средств не выявлено. На все произведенные расходы имеются подтверждающие документы.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения:

- Договора с поставщиками не имеют дополнительных соглашений при изменении цены договора:

- Нормативные документы по кадровому делопроизводству не ведутся.

- Есть серьезные нарушения трудового законодательства (не предоставляются отпуска, не выплачивается компенсация при увольнении). На эти выплаты нет предусмотренных сметой средств. При составлении новой сметы необходимо расчет ФОТ производить из расчета 13 месяцев.

Рекомендуем:

1. Составить и утвердить учетную политику. Определить (в зависимости от внесенных изменений и заключенных договоров) порядок включения доходов в налогооблагаемую базу.
2. Восстановить и вести в дальнейшем документацию по кадровому делопроизводству.
3. Расчет смет в дальнейшем, производить с учетом замечаний изложенных выше.
4. На собрании рассматривать результаты фактического расходования поступивших денежных средств по их направлениям и принимать решения о направлениях расходования экономии или о восстановлении перерасхода.
5. Организовать отдельный учет по формированию резервного фонда. Определить размер резервного фонда по итогам 2011г.

Генеральный Директор
ЗАО АКФ «Диалог Консалтинг»
Аттестованный аудитор, Е.А. Таркаева