

Акт
реvisions хозяйственно-финансовой деятельности
ТСЖ «Надежда»

г. Москва

29 марта 2015 года

Мной, членом ревизионной комиссии Меньших О.В. проведена проверка хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Надежда» по вопросу соблюдения требований: Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса, Земельного кодекса, Федерального закона от 12.01.1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», гражданского законодательства и иных законодательных и нормативных актов РФ и г. Москвы, а также целевого финансирования.

Согласно п.7.3 Устава Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества.

Проверка начата 09 марта 2015 года, окончена 29 марта 2015 года.

1. Информационные данные

Товарищество собственников жилья «Надежда» (ТСЖ «Надежда») создано в соответствии с Решением № 78 от 11.01.2000г. «О создании товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме «Надежда» Государственного унитарного предприятия «Мосжилкомплекс». О чём выдано Свидетельство Московской Регистрационной Палаты, серия ЛМ №006132 и внесена запись о регистрации юридического лица – Товарищество собственников жилья «Надежда», под номером №093.567 от 24.01.2000г. по адресу местонахождения: 109432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 18, корп. А.

Товарищество собственников жилья «Надежда» (ТСЖ «Надежда») включено в Единый государственный реестр юридических лиц в качестве юридического лица – Товарищество собственников жилья «Надежда», сокращенно ТСЖ «Надежда» за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739532973, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 77 №007292675 от 10.02.2003г. регистрирующего органа – Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве.

Товарищество собственников жилья «Надежда» поставлено на учёт в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 07.02.2000г. на основании Свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица – Инспекция МНС РФ № 23 по ЮАО г. Москвы, серия 77 №0186493 от 14.02.2000г., выданного ИМНС РФ № 23 по ЮАО г. Москвы. Товариществу собственников жилья «Надежда» присвоены ИНН 7723162486 и КПП 772301001.

Товарищество собственников жилья «Надежда» поставлено на учёт в Министерстве юстиции Российской Федерации как некоммерческая организация на основании Свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации от 17.10.2006г., выданного Министерством юстиции Российской Федерации – Управлением Федеральной Регистрационной Службы по г. Москве, с присвоением учётного номера №77140915.

Товарищество собственников жилья «Надежда» зарегистрировано в Едином реестре управления многоквартирными домами города Москвы в качестве управляющей организации Товарищество собственников жилья «Надежда», о чём выдано Свидетельство №5-04-09-07-1-561 от 27.01.2007г. Службы ведения ЕРУ ГУ «ИС ЮВАО».

Местонахождение ТСЖ «Надежда»: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.18, корп.А.

На момент проверки за 2015 год действует Устав Товарищества собственников жилья «Надежда», утвержденный Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Надежда» № б/н от 30.04.2013г. и зарегистрированный

Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве от 23.05.2013г. за ГРН 9137746232230. (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о внесении изменений, вносимых в учредительные документы, серия 77 №015467999).

Товарищество собственников жилья «Надежда» с 01.01.2008г. применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» (по ставке 6%), о чём выдано Уведомление, о возможности применения УСН от 15.11.2007г. № 3186 ИФНС России № 23 по г. Москве.

В 2015 году ТСЖ «Надежда» осуществляло основной вид деятельности в соответствии с Уставом – код ОКВЭД 70.32.1 – Управление эксплуатацией жилого фонда.

Протоколом заседания правления ТСЖ «Надежда» № б/н от 09.01.2014г. о выборах председателя правления Силуянова А.В. внесены изменения, в учредительные документы, что подтверждено Выпиской из ЕГРЮЛ от 20.01.2014г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2147746278447.

На общем собрании членов Товарищества, которое проходило в форме заочного голосования, был избран новый состав правления. Членами правления избраны (протокол б/н от 10.07.2015г.): Бачурина О.В.; Игнатова В.Ф.; Бородачёва Т.И.; Сошина М.В.; Федечкин А.А.; Петрова О.В.; Феокистов А.Н.; Устюжанин О.В. и Силуянов А.В.

14 июля 2015г. на заседании правления ТСЖ «Надежда» председателем правления ТСЖ «Надежда» избран Силуянов Александр Вячеславович (Протокол б/н от 14.07.2015г.).

2. Что сделано за прошедший период по устранению выявленных недостатков и нарушений.

04 июня 2015 года членами ревизионной комиссии Меньших О.В. и Устюжаниным О.В. была проведена проверка хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Надежда» за 2014 год и 1 квартал 2015 года.

Проанализировав показатели хозяйственно-финансовой деятельности Товарищества, ревизионная комиссия пришла к выводу признать работу правления ТСЖ в лице председателя правления Силуянова А.В. в проверяемом периоде неудовлетворительной.

Были выявлены следующие недостатки и нарушения:

1. Заседания правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца (п. 9.11.Устава).

Данное нарушение исправлено не было. В 2015 году правление созывалось 2 раза.

2. Товариществу необходимо было провести инвентаризацию имущества и обязательств в установленном порядке для подтверждения достоверности данных бухгалтерского учёта за 2014г.

Данное нарушение было исправлено. Инвентаризация была проведена по состоянию на 31.03.2015г.

3. Учесть замечания ревизионной комиссии и в учётной политике прописать «... кому можно выдавать в подотчёт, сроки и фразу «В случае необходимости, производить расходы в пользу организации на хозяйственные и прочие нужды за счёт собственных средств с последующим возмещением понесенных расходов».

Данное замечание внесено в учётную политику.

4. Для подтверждения достоверности начислений квартплаты за жилищно-коммунальные услуги за 2014г. и 1 квартал 2015г. правлению было необходимо оформить протоколы общих собраний и счётных комиссий от 25.03.2014г. и 27.02.2015г.

Данное нарушение исправлено не было.

5. Необходимо было рассчитать и начислить пени всем собственникам жилых и нежилых помещений МКД несвоевременно оплатившим ЖКУ и арендную плату за 2014 и 2015 годы.

Данное нарушение исправлено не было.

6. Подать иски о взыскании с членов ТСЖ собственников квартиры № 9 штрафных санкций в виде обязательных платежей и взносов и пеней в размере **256 459 руб. 38 коп.** по состоянию на 31 марта 2015 года.

7. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 47 Овчинниковой И.М. обязательных платежей и взносов за период с 01 июля 2013 года по 31 марта 2015 года сумме **88 583 руб. 12 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **8 083 руб. 09 коп.**
8. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 42 Уваровой Е.А. обязательных платежей и взносов за 2011 и 2012г.г. сумме **22 407 руб. 99 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **4 253 руб. 26 коп.**
9. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 25 Романенковой Н.Н. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **62 873 руб. 02 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **3 217 руб. 42 к.**
10. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 26 Романенковой Н.Н. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **48 096 руб. 32 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **2 369 руб. 17 к.**
11. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 16 Вагина В.С. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **14 071 руб. 92 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **168 руб. 67 коп.**
12. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 21 Гордяскина В.В. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **20 490 руб. 21 коп.** И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **259 руб. 90 коп.**

Исковые заявления от имени Товарищества в отношении должников перечисленных в п.п. с 6 по 12 поданы в суд не были.

13. Заключение договора на 2015 год на оказание услуг по видеодиагностике, очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции и гидроизоляции внутренней поверхности асбестобетонного ствола мусоропровода жилого дома.

Данное нарушение было исправлено.

14. Произвести сверку расчётов с контрагентами, с которыми данная сверка расчётов не производилась.

15. Закрыть счета в АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810100000001348 40702810100000001349, также закрыть счета в ОАО «Сбербанк России» 40703810538250124644 и 40703810638250419356, так как они не используются Товариществом более трёх лет.

Данное нарушение исправлено не было.

16. Разработать и вынести на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества (данное поручение было дано правлением Силуянову А.В. на заседании правления 29 января 2014 года, но до сих пор оно не выполнено).

Данное нарушение исправлено не было.

17. Выплатить Каткову А.В. компенсацию за задержку выплаты заработной платы за Февраль 2015 года, предусмотренную Трудовым кодексом РФ в сумме 314,76руб.

Данное нарушение исправлено не было

18. Разработать и утвердить график отпусков Товарищества на 2015 год и не допускать в дальнейшем накопления неотгуленных отпусков работниками.

Данное нарушение исправлено не было

19. Начислять услуги по водоснабжению по нормативам потребления с учётом проживающих по истечении сроков эксплуатации приборов учёта воды, согласно постановлению правительства № 354 от 06 мая 2011 года.

Данное нарушение исправлено не было.

20. Активизировать работу по взысканию долгов с неплательщиков жилых и нежилых помещений. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих

оказанные услуги. Подать иски в суд на неплательщиков и работать со службой судебных приставов.

21. Разработать и утвердить на общем собрании Положение о резервном фонде ТСЖ «Надежда».
22. В кратчайшие сроки принять необходимые меры, направленные на заключение соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, с собственниками помещений домов, не являющимися членами ТСЖ. Правление Товарищества должно проводить разъяснительную работу с целью включения собственников в члены ТСЖ.
23. Хозяйственно-финансовую деятельность необходимо вести согласно смете доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников.
24. Необходимо подготовить реестр членов ТСЖ «Надежда» с назначением ответственного лица за пополнение и обновление данного реестра в дальнейшем.
25. Вести реестр протоколов заседаний правления ТСЖ. Информацию по принятым решениям размещать в доступных местах общего пользования для ознакомления.
26. Организовать мероприятия по ведению Журнала регистрации жалоб, заявлений и сведений по устранению замеченных недостатков.

Правлением нарушен порядок проведения общего собрания утверждённого Уставом ТСЖ «Надежда» и порядок оформления решений общего собрания.

Замечания, перечисленные в п.п. с 20 по 26 учтены не были.

3. Общие вопросы организации и методологии ведения бухгалтерского учёта и отчётности

За 2015 год ответственным за ведение бухгалтерского учёта и составление бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества являлись:

Председатель правления; Главный бухгалтер:

Силуянов Александр Вячеславович.

Бухгалтер:

Козлова Ольга Викторовна (Приказ от 01.01.2014 № 02 по настоящее время по Трудовому договору от 01.01.2014г. № 17).

На момент проведения ревизии хозяйственно-финансовой деятельности за 2015 год в Товариществе учётный процесс обработки информации автоматизирован с использованием программного комплекса «ИС Налогоплательщик».

В основу положен балансовый учёт, для ведения которого использовались счета, утверждённые приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н «План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций».

Товариществом бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций осуществлялся путем двойной записи на взаимосвязанных счетах с субсчетами, включенных в рабочий план счетов, разработанный в соответствии со спецификой деятельности Товарищества.

Бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций ведётся в валюте Российской Федерации - в рублях.

Бухгалтер Товарищества руководствуется в своей работе действующими законодательными и нормативными актами.

За 2015г. Товариществом к проверке представлена финансовая (бухгалтерская) отчётность:

- Финансовый план (Смета доходов и расходов);
- Отчёт о фактическом выполнении финансового плана;
- Книги учёта доходов и расходов организации, применяющей УСН;
- Учётная политика ТСЖ «Надежда»;
- Приказ «Об утверждении учётной политики»;
- Оборотно-сальдовые ведомости;
- Квитанции собственникам жилья по начислению квартплаты;
- Сводные таблицы начислений квартплаты и льгот собственникам жилья;
- Протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 11.03.2008г.;

- Материалы по проведённому общему собранию собственников помещений в форме заочного голосования с 18.02.2015г. по 25.02.2015г., на котором утверждена представленная Смета доходов и расходов ТСЖ на 2015 год;
- Материалы по проведённому общему собранию собственников помещений в форме заочного голосования с 24.06.2015г. по 08.07.2015г.;
- Протокол Общего собрания собственников жилья ТСЖ «Надежда» от 18.07.2015г. о выборах нового состава правления;
- Протокол заседания правления № 1 от 15.01.2015г.;
- Протокол заседания правления б/н от 14.07.2015г.;
- Регистры бухгалтерского учёта по следующим счетам:
 - 51 «Расчётные счета»;
 - 60 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками»;
 - 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками»;
 - 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами»;
 - 84 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)»;
 - 86 «Целевое финансирование»;
 - 91.01 «Прочие доходы»;
 - 91.02 «Прочие расходы»;
 - 96 «Расходы по уставной деятельности».
- Регистр бухгалтерского учета по счету 71 «Расчеты с подотчетными суммами»;
- Авансовые отчеты;
- Выписки банка;
- Сводные начислений и удержаний по оплате труда;
- Анализ счета 70 «Расчёты с персоналом по оплате труда»;
- Анализ счета 69 «Расходы по социальному страхованию и обеспечению»;
- Табели учёта рабочего времени;
- Авансовые отчёты;
- Регистры бухгалтерского учета по счетам:
 - 69.01 «Расчеты по социальному страхованию»;
 - 69.02.1 «Расчеты по пенсионному обеспечению – страховая часть пенсии»;
 - 69.02.2 «Расчеты по пенсионному обеспечению – накопительная часть пенсии»;
 - 69.3.1 «Расчеты по обязательному медицинскому страхованию в Федеральный фонд ОМС»;
 - 69.11 «Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»;
 - 68.01 «Расчеты по НДФЛ»;
- Сводные начислений и удержаний по оплате труда;
- Отчёт по проводкам по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»;
- Расчёт по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в ФФОМС плательщиками страховых взносов, производящими выплаты и иные вознаграждения физическим лицам (форма РСВ-1 ПФР);
- Расчёт по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством и по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также по расходам на выплату страхового обеспечения (форма-4 ФСС РФ);
- Справки – расчеты о предоставлении отпусков работникам.

4. Ревизия учётной политики Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учёта

Проверено:

Соблюдение требований положения по бухгалтерскому учету «Учётная политика организации» ПБУ 1/2008, утверждённого Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н.

Установлено:

1. В п. 9.2 раздела 9 «Учёт текущих расходов по уставной деятельности» Учётной политики Товарищества на 2015г. указано, что «Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Расходы по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо».

Данная формулировка противоречит Плану счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организаций.

2. Нарушены принципы учётной политики, т.е. временной определенности фактов хозяйственной деятельности. В целях реализации этого принципа хозяйственные операции должны отражаться в регистрах бухгалтерского учёта в хронологической последовательности.

Выявлено несоблюдение указанного требования в отношении подотчётных средств Товарищества это подразумевает то, что бухгалтер неправомерно отражает в учёте операции по возмещению работникам расходов, понесенных в связи с приобретением для нужд организации материальных ценностей за счёт собственных средств, как списание подотчётных средств.

5. Инвентаризация имущества и обязательств

Проверено:

Соблюдение требований в соответствии с пунктом 1, 2 ст. 12 Федерального закона РФ «О бухгалтерском учёте» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности организации перед составлением годовой бухгалтерской отчётности обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Установлено:

В 2015 году инвентаризация имущества и обязательств проводилась по состоянию на 31.03.2015г. (приказ № 2 от 25.03.2015г.) и по состоянию на 30.09.2015г. (приказ № 3 от 29.09.2015г.).

Нарушено:

В соответствии с пунктом 1, 2 ст. 12 Федерального закона РФ «О бухгалтерском учёте» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности организации перед составлением годовой бухгалтерской отчётности обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

В соответствии с пунктом 5 Учётной политики Товарищества на 2015 год инвентаризация имущества и обязательств, проводится раз в год перед составлением годового баланса.

Рекомендовано:

Для подтверждения достоверности данных бухгалтерского учёта за 2015г. Товариществу необходимо провести инвентаризацию имущества и обязательств, в порядке, установленном «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.06.1995г. № 49, а также в соответствии со ст. 11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», п. 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, п. 38 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчётность организации»).

Результаты инвентаризации необходимо оформить документами унифицированной формы, утверждёнными Постановлением Госкомстата РФ от 18.08.1998г. № 88.

6. Проверка начислений по квартплате и тарифов для расчёта квартплаты

Установлено:

В ходе проверки установлено, что Товарищество при начислении квартплаты собственникам и арендаторам помещений руководствовалось Постановлениями Правительства Москвы и листами голосования общего собрания об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

При проверке тарифов нарушений не выявлено.

На проверку были представлены Листы голосований собственников, но отсутствует протокол общего собрания и счётной комиссии от 27.02.2015г.

Рекомендовано:

Для подтверждения достоверности начислений квартплаты за жилищно-коммунальные услуги за 2015г. Товариществу необходимо оформить протокол общего собрания и счётной комиссии от 27.02.2015г.

7. Проверка своевременности внесения членами товарищества установленных платежей и взносов

Согласно п.9.13.2 Устава контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов возложен на правление Товарищества.

Установлено:

В ходе проверки установлено, что правление Товарищества в 2015 году не осуществляло контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов.

Задолженность за ЖЭУ по состоянию на 01 января 2015 года составляла **957 384,00руб.**

Задолженность за ЖЭУ по состоянию на 01 января 2016 года составляет **1 232 420,05 руб.** (см. приложение), в том числе:

Собственники жилых помещений (квартиры с 1 по 72) – 823 636,57руб.

Парковочная стоянка – 2 090,00руб.

Собственники нежилых помещений и арендаторы за КЭУ – 75 202,56руб.

Арендаторы за арендную плату – 331 490,92руб.

Задолженность в течение 2015 года увеличилась на **275 036,05 руб.**

Представительство фирмы «Клаус Унион» по Договору № 07/2015 аренды части общего имущества в МКД от 01.12.2015г. должно Товариществу 28 213,61 руб. (КЭУ) за декабрь 2015 года. Данная задолженность погашена в январе 2016г.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 10 числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ИП Макеев А.Д. по Договору № 05/2015 аренды части общего имущества в МКД от 30.09.2015г. должен Товариществу 1 215,12 руб. (КЭУ) и 16 000 руб. (арендная плата) за ноябрь и декабрь 2015 года. Данная задолженность погашена в марте 2016г.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 15 числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ООО «Роут» по Договору № 06/2015 аренды части общего имущества в МКД от 30.09.2015г. должен Товариществу 2 737,14 руб. (КЭУ) руб. и 30 361,89 руб. (арендная плата) ноябрь и декабрь 2015 года. Данная задолженность погашена в январе и феврале 2016г.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ИП Демчишина О.В. по Договору № 04/2015 аренды части общего имущества в МКД от 01.09.2015г. должна Товариществу 6 144,00 руб. (арендная плата). Задолженность образовалась с 01 сентября 2015 года. Данная задолженность до настоящего времени не погашена.

Согласно п.4.3 Договора оплата арендной платы должна производиться не позднее 30-31 числа текущего месяца, начиная с первого месяца аренды. Согласно п.4.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

Новыйдарский А.А. по Договору № 01/2015 аренды части общего имущества в МКД от 30.01.2015г. должен Товариществу 3 733,32 руб. (арендная плата). Задолженность образовалась с 01 октября 2015 года. Данная задолженность погашена в январе 2016 года.

Согласно п.4.3 Договора оплата арендной платы должна производиться не позднее 15 числа текущего месяца, начиная с первого месяца аренды. Согласно п.4.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ЗАО «Стар Нетворкс» по Договору № 02/2013 от 01.02.2013г. на право доступа в чердачные и подвальные помещения, на крышу, а также к внутридомовым кабельным трассам для монтажа и размещения оборудования и прокладки слаботочных коммуникаций должно Товариществу 24 000,00 руб. Задолженность образовалась за период с 01 июля 2013 года по декабрь 2013 года.

ЗАО «Стар Нетворкс» по Договору № 01-1/2014 от 09.01.2014г. должно Товариществу 48 000 руб. Задолженность образовалась с 01 января 2014 года и по настоящее время. Данный Договор до сих пор не подписан и Договор на 2015 год не сделан.

Необходимо в срочном порядке правлению разработать план мероприятий по подписанию Договоров на 2014; 2015 и 2016 годы.

ИП Михайлов Ю.А. по Договору № 14 аренды части общего имущества в МКД от 01.08.2009г. должен Товариществу 2 450,00 руб. (арендная плата). Данная задолженность погашена в январе 2016 года. Данный договор в нарушение п.6.1 не был пролонгирован в виде дополнительного соглашения

ООО «Пилар» по Договору № 1 на размещение оборудования связи от 17.06.2015г. должно Товариществу 199 838,71 руб. Данная задолженность погашена в январе 2016 года.

Рекомендовано:

Правлению Товарищества необходимо контролировать своевременность внесения членами товарищества установленных платежей и взносов.

8. Проверка работы правления по принудительному возмещению обязательных платежей и взносов к собственникам помещений в МКД

Согласно п. 3 ст. 137 ЖК РФ в случае неисполнения собственниками помещений в МКД своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Согласно п. 4 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Согласно п.4.1.8.5 Устава Правление Товарищества должно требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае невыполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

Установлено:

На проверку не представлены документы по взысканию задолженности с собственников. Работа с должниками не велась.

Рекомендовано:

Подать иски от имени Товарищества о взыскании с собственников квартир, имеющих задолженность по ЖКУ свыше 2-х месяцев, штрафных санкций в виде пеней.

9. Проверка своевременности начисления пени собственникам и арендаторам помещений в МКД

Проверено:

Исполнение решения общего собрания (Протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 11.03.2008г.), на котором было принято решение о том, чтобы к собственникам, вовремя не оплачивающим ЖКУ, применить расчёт по общедомовому прибору учёту с поквартирной разбивкой, и в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В соответствии с ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта %% в размере, установленном в порядке, предусмотренном частью 14 настоящей статьи. Уплата указанных %% осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Выборочно проверено начисление пени собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и арендаторам.

Установлено:

Пени в 2015 году Товариществом за просрочку платежей по ЖКУ и арендной плате не начислялись.

Рекомендовано:

Расчитать и начислить пени всем собственникам МКД несвоевременно оплачивающим ЖКУ, целевые взносы и арендную плату за 2014 и 2015 годы.

10. Проверка расчётов с поставщиками и подрядчиками

Установлено:

В ходе проверки расчётов Товарищества с поставщиками коммунальных услуг за 2014г. и 1 квартал 2015г. установлено, что Товариществом заключены договоры с поставщиками на предоставление коммунальных и иных услуг населению.

Все договоры с поставщиками и подрядчиками имеют целевое значение, связанное с содержанием и ремонтом общего имущества, либо для обеспечения собственников и арендаторов жилищно-коммунальными услугами.

По основным поставщикам производится текущая сверка задолженности на основании актов и оборотно-сальдовых ведомостей.

Все расходы Товарищества произведены на основании представленных поставщиками первичных документов – актов выполненных работ и оказанных услуг.

Расчёты с поставщиками осуществлялись в соответствии с условиями договоров своевременно.

Недостатком является то, что акты сверки расчётов с контрагентами по состоянию на 31.12.2015г. представлены не в полном объёме. (ООО «Посад-Монтаж»; ОАО «ЕАС» ЮАО; ООО ПФ ЭРГ; ГУП МГЦ дезинфекции).

По состоянию на 01.01.2016г. у Товарищества имеется кредиторская задолженность перед поставщиками по счету 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в сумме **385 212,91 руб.:**

- ОАО «Мосводоканал» - 39 341,62 руб.;
- ОАО «МГТС» - 1 085,13 руб.;
- ОАО «Ростелеком» - 21 121,94 руб.;
- ОАО «Мосэнергосбыт» - 10 416,20 руб.;
- ОАО «МОЭК» ТЭ – 164 438,29 руб.;
- ОАО «МОЭК» ГВС – 74 814,63 руб.;
- ОАО «МТС» - 2 495,10 руб.;
- ЧОП «КСБ» - 71 500,00 руб.

Данная задолженность образовалась в связи с отражением в учёте актов оказанных услуг за Декабрь 2015г., расчёты по которым необходимо осуществить до 20.01.2016г.

Рекомендовано:

Произвести сверку расчётов с контрагентами, с которыми данная сверка расчётов не производилась.

11. Проверка движения денежных средств по расчётному счету и наличных денежных средств

11.1. Проверка движения денежных средств по расчётному счету.

Установлено:

Товарищество ведёт учёт расчётов денежными средствами на счете 51 «Расчетные счета».

Действующим расчетным счетом ТСЖ «Надежда» является счёт №40703810238250100780 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва.

К проверке представлено Уведомление от 15.04.2013г. от ПАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК», в котором Товариществу предлагается закрыть данные счета.

По данным проверяющих заявления о закрытии счетов в АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) не подавались. По телефону 8 (495) 780-31-71 (доб.302) уточнено состояние расчётных счетов в банке, оказалось, что расчётные счета не закрыты и на них имеются остатки денежных средств. В бухгалтерском учёте данные остатки не отражены.

По данным банковских выписок по счету 51 «Расчётные счета» по состоянию на 31.12.2015г. (на 01.01.2016г.) имеются остатки на следующих расчётных счетах в банках:

№ п/п	Наименование банка	Остаток на 31.12.2015 г. (на 01.01.2016г.) по данным БУ, руб.	Остаток на 31.12.2015г. (на 01.01.2016г.) по данным банка, руб.	Разница
1	2	3	4	5=4-3
1	ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810238250100780 (расчётный счет)	654 127,27	654 127,27	0,00
2	ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810538250124644 (расчётный счет)	0,00	0,00	0,00
3	ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810638250419356 (расчётный счет) закрыт 08.11.2015г.	0,00	0,00	0,00
4	ПАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001348 (расчётный счет)	0,00	291,92	291,92
5	ПАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001349 (расчётный счет)	0,00	1763,15	1763,15

Рекомендовано:

- Оразить в бухгалтерском учёте имеющиеся остатки по расчётным счетам в ПАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО).

- Закрыть счета в ПАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810100000001348 и 40702810100000001349.

Необходимо подъехать в офис банка по адресу: Серебрянический переулок, д. 3, стр. 1.

- Закрыть счета в ПАО «Сбербанк России» 40703810538250124644, так как он не используется Товариществом более трёх лет.

11.2. Проверка движения наличных денежных средств

Установлено:

У Товарищества отсутствует движение наличных денежных средств, отсутствует касса и кассовая книга, отсутствуют расчёты по счету 50 «Касса», лимит остатка денежных средств в кассе банком не устанавливался.

Вывод:

Нарушений не установлено.

12. Проверка движения денежных средств по спец. счету для формирования фонда капитального ремонта

Установлено:

В Товариществе открыт спец. счёт для формирования фонда капитального ремонта в ПАО «Сбербанк России» № 40705810338000000705.

По данным бухгалтерского учёта остаток по Д-ту счета 55 «Спец. счёт для формирования фонда капитального ремонта» по состоянию на 31.12.2015г. (на 01.01.2016г.) составляет 320 501,92 руб., в том числе:

Начисленные %% банком - 109,58 руб.

Возмещение выпадающих доходов – 22 801,20 руб.

Платежи собственников жилых помещений – 283 050,83 руб.

Платежи собственников нежилых помещений – 14 540,31 руб.

По данным бухгалтерского учёта остаток по Д-ту счета 76.05.3 «Расчёты по взносам на капитальный ремонт с собственниками помещений» по состоянию на 31.12.2015г. (на 01.01.2016г.) составляет 64 440,07 руб. (см. приложение), в том числе:

Собственники жилых помещений (квартиры с 1 по 72) – 71 961,00 руб.

Собственники нежилых помещений – 5 790,00 руб.

Рекомендовано:

Рассчитать и начислить пени собственникам МКД несвоевременно оплачивающим целевой взнос на «Капитальный ремонт».

13. Проверка расчётов с подотчётными лицами

Установлено:

Расчеты с подотчётными лицами Товарищество учитывает в бухгалтерском учёте на счёте 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

К проверке не представлен Приказ о списке подотчетных лиц, размерах и сроках, на которые выдаются подотчетные суммы. Кроме того, не представлены заявления подотчётного лица, содержащие собственноручные подписи руководителя о сумме наличных денег и о сроке, на который выдаются наличные деньги, подпись руководителя и дату.

Согласно учётной политике подотчётным лицом ТСЖ «Надежда» является – главный инженер Катков Александр Владимирович. Срок предоставления авансовых отчётов по суммам, выданным под отчёт – 30 календарных дней. В случае необходимости разрешается Каткову А.В. производить расходы в пользу ТСЖ на хозяйственные и прочие нужды за счёт собственных средств, с последующим возмещением понесённых расходов.

В ходе проверки расчётов с подотчётными лицами установлено, что подотчётное лицо Катков А.В. тратил собственные средства, а Товарищество погашало задолженность перед ним несвоевременно (расходы понесённые в феврале и марте погашены только в апреле; расходы понесённые в мае, июне, июле и октябре –погашались месяцем позже; расходы понесённые в ноябре и декабре погашены только 03.02.2016г.)

Последствия:

Возможны претензии налоговых органов по нарушению кассовой дисциплины, связанной с отсутствием заявлений подотчётного лица, заверенных собственноручной надписью руководителя о сумме наличных денег, с указанием даты распоряжения.

Рекомендовано:

- В коллективном договоре необходимо предусмотреть порядок выдачи денежных средств под отчёт.

14. Проверка расчёта заработной платы и налогов с ФОТ

14.1. Проверка расчётов по оплате труда работников

Проверена:

Правильность начисления оплаты труда работникам по Сводам начислений и удержаний в сравнении с данными бухгалтерского учёта по счёту 70 «Расчёты с персоналом по оплате труда» за 2015г.

Установлено:

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключённых с ними.

Оклады установлены штатным расписанием.

В случае ухода работника в отпуск, выплачивается сумма отпускных, которая подтверждается записками-расчётами.

Товариществом не представлено к проверке:

- Правила внутреннего трудового распорядка предприятия на 2015 год;
- Коллективный договор на 2015 год;
- График отпусков на 2015 год.

Товариществом за 2015г. по Сводам начислений и удержаний для целей бухгалтерского и налогового учёта было начислена оплата труда работников по всем основаниям в сумме 1 802 138,51 руб.

Сумма кредитового оборота по счету 70 «Расчеты по оплате труда» за 1 квартал 2015г. составила 1 802 138,51 руб.

Остаток по кредиту счёта 70 по состоянию на 01.01.2016г. составляет 120 043,00 руб.

Данная задолженность образовалась, в связи с отражением в учёте начисленной оплаты труда работников по всем основаниям за Декабрь 2015г. в сумме 120 043,00 руб. расчёты по которым необходимо осуществить до 15.01.2016г.

Так же имеется задолженность Товарищества перед Катковым А.В. за задержку выплаты заработной платы за Февраль 2015г. в сумме 49 764,00 руб. Данная сумма была выплачена 07.04.2015г.

Нарушено:

Правила внутреннего трудового распорядка – это отдельный локальный документ, принятие которого является обязательным для работодателя. Установление трудовых отношений между работником и работодателем предусматривает, в том числе, подчинение работника *правилам внутреннего трудового распорядка* (ст. 15 ТК РФ). Согласно ст.ст. 21 и 22 ТК РФ работник обязан соблюдать *правила внутреннего трудового распорядка*, а работодатель имеет право требовать от работников соблюдения *правил внутреннего трудового распорядка*. Согласно ст. 189 ТК РФ *правила внутреннего трудового распорядка* – это локальный нормативный акт, регламентирующий в соответствии с Трудовым кодексом и иными федеральными законами порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, применяемые к работникам меры поощрения и взыскания, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя.

Согласно ч. 2 ст. 190 ТК РФ *правила внутреннего трудового распорядка*, как правило, являются приложением к коллективному договору.

Согласно статьи 10 Устава ТСЖ председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, размер фонда оплаты труда в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об их премировании сверх фонда оплаты труда и депремировании.

В настоящее время бухгалтер руководствуется правилами внутреннего распорядка Товарищества и коллективным договором Товарищества на 2011; 2012 и 2013 годы в пункте 5.5. которого написано, что «Заработная плата выплачивается до 15 числа каждого месяца путём перечисления через банк».

Рекомендовано:

- Председателю правления Силуянову А.В. разработать и вынести на утверждение общего собрания собственников помещений правила внутреннего трудового распорядка Товарищества и коллективный договор;

- Выплатить Каткову А.В. компенсацию за задержку выплаты заработной платы за Февраль 2015 года, предусмотренную Трудовым кодексом РФ в сумме 314,76руб.

Размер невыплаченной заработной платы – 49 764,00руб.

Количество дней просрочки: с 16.03.2015г. по 07.04.2015г. Таким образом, общее количество дней просрочки составляет 23 дня. Размер компенсации определяется путем перемножения всех параметров: (Денежная компенсация) = (Размер невыплаченной заработной платы) x (Количество дней просрочки) x 1/300 x (Ставка рефинансирования ЦБ).

49 764,00руб. x 23 дня x 1/300 x 8,25% = 314,76 р.

14.2. Проверка страховых взносов на обязательное страхование в Пенсионный фонд РФ, в Федеральный и Территориальный фонды обязательного медицинского страхования РФ и в Фонд социального страхования РФ (на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством).

Проверена:

Правильность определения налоговой базы и сумм страховых взносов во внебюджетные фонды в соответствии с требованиями законодательства по страховым взносам за 2015г. Так же проверено соответствие сумм начисленных страховых взносов, отраженных в Расчётных ведомостях по страховым взносам, данным бухгалтерского учёта за 2015г.

Вывод:

Расхождений не выявлено.

Установлено:

Товариществу выставлены инкассовые поручения ПФР и ФФОМС на оплату пени за несвоевременное перечисление налогов:

ПФР СЧ – 161,71 руб.

ПФР НЧ – 16,25 руб.

ФФОМС – 114,22 руб.

Несвоевременное перечисление налогов было допущено по вине председателя правления из-за несвоевременной уплаты взносов.

Рекомендовано:

Своевременно перечислять все необходимые платежи.

14.3. Проверка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний в Фонд социального страхования РФ

Проверено:

Соответствие сумм, отраженных в Разделе II «Расчет по начисленным, уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний и расходы на выплату страхового обеспечения» Расчета по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование в Фонд социального страхования за 2015г. (форма-4 ФСС РФ), данным бухгалтерского учета.

Установлено:

Товарищество учёт страховых взносов в ФСС РФ от несчастных случаев и производственных заболеваний ведёт на счёте 69.11 «Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев и профессиональных заболеваний». Обществу установлен тариф отчислений в Фонд социального страхования от НС и ПЗ в размере 0,2 %.

Вывод:

Расхождений не выявлено.

14.4. Проверка НДФЛ с доходов работников

Проверена:

Полнота удержания НДФЛ с доходов работников за 2015г.

Установлено:

Товариществом в 2015г. по Сводам начислений и удержаний для целей бухгалтерского и налогового учёта была начислена оплата труда работников по всем основаниям.

Вывод:

Нарушений не установлено.

14.5. Проверка начисления отпускных работникам

Проверена:

Правильность расчёта начисления отпускных работникам за 2015 год.

Установлено:

В ходе проверки начислений по оплате труда выявлено, что Товарищество не предоставляло ежегодные оплачиваемые отпуска главному инженеру Каткову А.В. в период 2010; 2012; 2015 годы, количество дней отпуска накапливается, что является нарушением ТК РФ.

Не использованы отпуска за периоды:

с 01.03.2010г. по 28.02.2011 г. – 28 кал. дн.;

с 01.03.2012г. по 28.02.2013 г. – 28 кал. дн.;

с 01.03.2015г. по 28.02.2016 г. – 28 кал. дн.;

с 01.03.2016г. по 31.03.2016г. – 2,33 кал. дн.

Итого: **86,33 кал. дн.**

На проверку не предоставлен график отпусков.

Нарушено:

Товариществом нарушено трудовое законодательство, которое запрещает работать без отпуска более двух лет (ч. 4 ст. 124 ТК РФ). Использовать отпуск нужно не позднее 12 месяцев после окончания того рабочего года, за который он предоставляется (ч. 3 ст. 124 ТК РФ).

Последствия:

Имеется риск привлечения ТСЖ «Надежда» к административной ответственности по ст. 5.27 КоАП путём наложения административного штрафа на организацию (юридическое лицо) в размере от 30 000 до 50 000 руб. или приостановить ее деятельность на срок до 90 суток за нарушение законодательства о труде и об охране труда.

Рекомендовано:

- Председателю правления Силуянову А.В. разработать и утвердить график отпусков Товарищества на 2016 год.
- Не допускать в дальнейшем накопления неотгуленных отпусков работников.
- В бухгалтерском учёте создать резерв на предстоящую оплату отпусков Каткова А.В. и внести соответствующие изменения в Учётную политику ТСЖ на 2016 год.

15. Проверка доходов и расходов ТСЖ

Проверено:

Полученные доходы на предмет соответствия утверждённой сметы, проведена оценка аналитического учёта доходов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Установлено:

Сравнительный анализ по статьям доходов и расходов «Сметы по эксплуатации жилищного фонда ТСЖ «Надежда»» за 2015 год представлен в таблице:

№ пп	Наименование показателей	ДОХОДЫ (руб.)	РАСХОДЫ (руб.)	РАЗНИЦА (руб.)
Содержание домохозяйства	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	1 170 711,66		
	Бюджетная субсидия на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	19 640,10		
	Разные доходы:			
	Целевой взнос "ТО ворот"	20 700,00		
	Целевой взнос "Сезонное хранение колёс"	24 000,00		
	Поступления от сдачи в аренду нежилых помещений и прочие поступления	1 375 325,62		
1	Итого:	2 610 377,38	2 341 587,67	268 789,71
2	Целевой взнос "Содержание жилого комплекса по н\п"	207 583,20	207 583,20	0,00
3	Целевой взнос "Эксплуатационные расходы"	363 426,00	0,00	363 426,00
4	Целевой взнос "Домофон + ЗУ"	52 416,00	44 544,00	7 872,00
5	Целевой взнос "Капитальный ремонт общего имущества МКД"	389 494,58	389 494,58	0,00
6	Целевой взнос "Вознаграждение председателя ТСЖ"	348 000,00	453 096,00	-105 096,00
7	Целевой взнос "Вознаграждение членов ревизионной комиссии"	5 042,40	0,00	5 042,40
8	Целевой взнос "ТО придомовой территории"	851 712,17	848 044,95	3 667,22
	Коммунальные услуги:			

9	Целевой взнос "Отопление"	944 283,73	944 283,73	0,00
10	Целевой взнос "Холодная вода"	186 336,14	196 537,35	-10 201,21
11	Целевой взнос "Горячая вода"	567 555,93	660 240,90	-92 684,97
12	Целевой взнос "Водоотведение"	220 364,47	233 998,82	-13 634,35
	Всего:	6 746 592,00	6 319 411,20	427 180,98

Доходы ТСЖ начисляются ежемесячно по счетам-извещениям (квитанциям) на каждого собственника или арендатора на основании полученных актов оказанных услуг от ресурсоснабжающих организаций и тарифов, утвержденных Постановлениями Правительства Москвы, а также тарифов, утвержденных общим собранием собственников жилья.

В бухгалтерском учёте каждый вид начисленного дохода выделен в отдельную аналитику.

В соответствии с положениями ст. 5 и 7 Федерального закона от 24.07.2009 № 212-ФЗ "О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования" (Федеральный закон № 212-ФЗ) страховые взносы уплачиваются (перечисляются) в государственные внебюджетные фонды, а именно:

- в Пенсионный фонд Российской Федерации;
- Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;
- Фонд социального страхования Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 7 и ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 212-ФЗ объектом и базой для начисления страховых взносов для организаций, производящих выплаты и иные вознаграждения физическим лицам, признаются выплаты и иные вознаграждения, начисляемые по трудовым и гражданско-правовым договорам, причем не по всем гражданско-правовым договорам, а только по таким, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг, а также выплаты и иные вознаграждения, начисляемые в пользу физических лиц, подлежащих обязательному социальному страхованию в соответствии с федеральными законами о конкретных видах обязательного социального страхования.

Вознаграждения членам и председателю правления ТСЖ производятся не на основании трудовых или гражданско-правовых договоров, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг, а на основании решения ОСЧ. Поэтому такие вознаграждения в отличие, например, от заработной платы наемных работников **не являются** объектом обложения страховыми взносами. Это прямо следует из Федерального закона № 212-ФЗ.

Вывод о том, что вознаграждения членов и председателя правления ТСЖ не являются объектом обложения страховыми взносами, подтверждается по аналогии в письме Минздравсоцразвития России от 01.03.2010 № 421-19* в отношении устанавливаемых решением общего собрания акционеров вознаграждений, выплачиваемых выборным членам совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества в период исполнения ими своих обязанностей.

Отношения по выбору членов наблюдательного совета ОАО имеют много общего с отношениями в ТСЖ по выборам правления.

Кроме того, аналогичный вывод был сделан в разъяснениях Минфина России в письме от 28.08.2009 № 03-04-06-02/62 в отношении обложения ЕСН выплат, произведенных адвокатам, занимающим выборные должности председателя и заместителя председателя коллегии адвокатов. У таких должностных лиц статус также имеет много общего со статусом лиц, избранных членами и председателем правления ТСЖ. Это подтверждает, что и ранее, до принятия Федерального закона № 212-ФЗ, ЕСН **не должен** был уплачиваться (перечисляться) товариществом в отношении вознаграждения членов и председателя правления ТСЖ.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 212-ФЗ объектом обложения страховыми взносами для организаций признаются выплаты и иные вознаграждения, начисляемые ими в пользу физических лиц по трудовым договорам. Согласно данной норме к объекту обложения страховыми взносами относятся все выплаты в пользу работников, произведенные в рамках трудовых правоотношений, в т. ч. предусмотренные трудовыми, коллективными договорами, соглашениями, локальными нормативными актами работодателя.

Анализируя данную норму, Минздравсоцразвития России в письме от 23.03.2010 № 647-19 указывает, что "учитывая изложенное, выплаты сотрудникам, которые в трудовых договорах с ними прямо не прописаны, тем не менее подлежат обложению страховыми взносами как производимые в рамках трудовых правоотношений работников с работодателем и, значит, связанные с трудовыми договорами". Но необходимо обратить внимание на то, что здесь речь идет о лицах, с которыми заключены трудовые договоры, в которых отдельные выплаты "не прописаны". С учетом приведенного анализа данные разъяснения не касаются случая с уплатой страховых взносов в отношении вознаграждений, начисляемых ими в пользу членов и председателя правления ТСЖ, поскольку норма ч. 3.1 ст. 147 ЖК запрещает им работать в ТСЖ по трудовому договору.

Правовые позиции профильных министерств, отвечающих за государственную политику в сфере трудовых и финансовых отношений, помогают понять, что вознаграждения членов правления и председателя правления ТСЖ **не являются** объектом обложения страховыми взносами.

В таблице представлен Фонд оплаты труда по видам начислений за 2015г.:

Виды начислений	Сумма ЗП, руб.	Сумма страховых взносов, руб.	Сумма, руб.
1. Начислено	1 802 138,51	535 105,23	2 337 243,74
Вознаграждение председателя правления	348 000,00	105 096,00	453 096,00
Оклад по дням	1 312 641,34	387 277,08	1 699 918,42
Оплата отпуска по календарным дням	141 497,17	42 732,15	184 229,32
2. Доходы в неденежной форме	18 200,00	2 784,60	20 984,60
Оплата транспортной карты на 1 год (главному инженеру)	18 200,00	2 784,60	20 984,60
Всего	1 820 338,51	537 889,83	2 358 228,34

В смете ТСЖ «Надежда» целевой взнос по статье «Вознаграждение председателя» на 2015 год запланирована сумма **348 000 руб.**

В бухгалтерском учёте по статье «Вознаграждение председателя правления» были ошибочно начислены и перечислены налоги в сумме **105 096,00 руб.**, в том числе:

ФФОМС – 17 748,00 руб.

ФСС – 10 092,00 руб.

ПФР СЧ – 76 560,00 руб.

ФСС ТР - 696,00 руб.

Выборочно проверено начисление и перечисление налогов по статье «Вознаграждение председателя правления» за 2014 год. Обнаружена аналогичная ошибка на сумму **105 096,00 руб.** Также необходимо исправить аналогичную ошибку в 2016 году. Излишне начислено и перечислено в фонды – **17 516,00 руб.**

Рекомендовано:

Внести соответствующие изменения в бухгалтерском и налоговом учёте и отчётности в фонды и перс. учёт за 2014, 2015 и 2016 годы. Также необходимо внести изменения в Исполнение Финансового плана, исполнение сметы, отчёт управляющей организации перед собственниками за 2014 и 2015 годы.

В ходе проверки предоставления льготы на декабрь 2015 года собственникам жилья, производившим авансовую оплату ЖКУ в течение года до 5-го числа, выявлено, что бухгалтер неправомочно предоставила данную льготу собственникам, имеющим задолженность по целевому взносу «Капитальный ремонт»:

Квартира № 14 на общую сумму 2 061,69 руб.

Квартира № 28 на общую сумму 2 981,05 руб.

Общая сумма: **5 042,74 руб.**

Рекомендовано:

Произвести перерасчёт. Изменения отразить в бухгалтерском учёте и отчётности (Исполнение Финансового плана, исполнение сметы, отчёт управляющей организации перед собственниками за 2015 год).

В ходе проверки выявлено, что председатель правления без решения общего собрания собственников жилья отказался от заключения Договора на получение бюджетной субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД на 2-ое полугодие 2015 года. В смете доходов и расходов предусмотрено получение данной субсидии в сумме 19 640,10 руб.

В ходе проверки выявлено, что по статье Целевой взнос «ТО придомовой территории» начислено 851 712,17 руб. Расходы по содержанию Парковочной стоянки составили 848 044,95 руб.

Рекомендовано:

Необходимо произвести перерасчёт по данной статье на сумму **3 667,22 руб.**

В ходе проверки выявлено, что по статье Целевой взнос «Вознаграждение ревизионной комиссии» начислено 5 042,40 руб. Расходы по данной статье не производились.

Рекомендовано:

Необходимо произвести перерасчёт по данной статье на сумму **5 042,40 руб.**

В ходе проверки выявлено, что по статье Целевой взнос «Сезонное хранение колёс» отсутствуют начисления в сумме 8 000,00 руб. собственнику кв. 59.

Рекомендовано:

Необходимо произвести перерасчёт по данной статье на сумму **8 000,00 руб.**

В ходе проверки выявлено, что по статье Целевой взнос «Эксплуатационные расходы» начислено 363 426,00 руб. Расходы по данной статье не производились.

Рекомендовано:

Необходимо произвести перерасчёт по данной статье на сумму **363 426,00 руб.**

В ходе проверки выявлено, что по статье Целевой взнос «Домофон + ЗУ» начислено 52 416,00 руб. Расходы составили 44 544,00 руб. Разница 7 872,00 руб.

Рекомендовано:

Необходимо данную статью отнести на «Содержание домохозяйства».

За 2015 год сумма недобора средств по ХВС; ГВС и ВО составила **116 520,53р.** Эта сумма в бухгалтерском учёте была отнесена на сч. 86.02, как общедомовые расходы и отнесена на статью «Содержание домохозяйства и текущий ремонт жилого фонда».

Согласно постановлению правительства № 354 от 06 мая 2011 года управляющая компания должна начислять услуги по водоснабжению по нормативам потребления с учётом проживающих по истечении сроков эксплуатации. Данное постановление Товариществом выполнено не было.

Доходы, которые не предусмотрены сметой за 2015г. это:

5 689,37 руб. – договор аренды части аренды общего имущества МКД с ИП Никуленковым;
30 000,00 руб. – договор аренды части аренды общего имущества МКД с ООО «БудСтандарт»;
199 838,71 руб. – договор аренды части аренды общего имущества МКД с ООО «Пилар».

Расходы, которые не предусмотрены сметой за 2015г. это:

35 000,00 руб. – проведение электротехнических замеров сопротивления изоляции.

Установлено:

Не были внесены соответствующие изменения в Смету доходов и расходов на 2015 год, в связи с заключением данных Договоров и данные изменения не были вынесены председателем правления для утверждения общим собранием собственников жилья МКД.

Рекомендовано:

Все изменения, касающиеся Сметы доходов и расходов, необходимо выносить на утверждение общим собранием собственников жилья Товарищества.

В таблице представлены доходы и расходы Товарищества за 2015 год, с учётом необходимых исправлений:

№ пп	Наименование показателей	ДОХОДЫ (руб.)	РАСХОДЫ (руб.)	РАЗНИЦА (руб.)	
Содержание домохозяйства и текущий ремонт жилого фонда	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	1 170 711,66			
	Бюджетная субсидия на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	19 640,10			
	Разные доходы:				
	Целевой взнос "ТО ворот"	20 700,00			
	Целевой взнос "Сезонное хранение колёс"	24 000,00			
	Поступления от сдачи в аренду нежилых помещений и прочие поступления	1 375 325,62			
	Итого:	2 610 377,38	2 341 587,67	268 789,71	
	Целевой взнос "Содержание жилого комплекса по н\п"	207 583,20	207 583,20	0,00	
	Целевой взнос "Домофон + ЗУ"	52 416,00	44 544,00	7 872,00	
	Целевой взнос "Сезонное хранение колёс" (кв.59)	8 000,00	0,00	8 000,00	
	Льготный декабрь (кв.14 и кв.28)	5 042,74	0,00	5 042,74	
	Итого:	2 883 419,32	2 593 714,87	289 704,45	
	Коммунальные услуги:				
	Целевой взнос "Отопление"	944 283,73	944 283,73	0,00	
	Целевой взнос "Холодная вода"	186 336,14	196 537,35	0,00	
	Недобор ср-в по ХВС (общедомовые нужды)		-10 201,21	0,00	
	Целевой взнос "Горячая вода"	567 555,93	660 240,90	0,00	
	Недобор ср-в по ГВС (общедомовые нужды)		-92 684,97	0,00	
	Целевой взнос "Водоотведение"	220 364,47	233 998,82	0,00	
	Недобор ср-в по воде (общедомовые нужды)		-13 634,35	0,00	
	1	Всего:	4 801 850,01	4 512 255,14	289 594,87
	2	Целевой взнос "Эксплуатационные расходы"	363 426,00	0	0,00
		Целевой взнос "Эксплуатационные расходы"	-363 426,00	0	
	3	Целевой взнос "Капитальный ремонт общего имущества МКД"	389 494,58	389 494,58	0,00
	4	Целевой внос "Вознаграждение председателя ТСЖ"	348 000,00	453 096,00	0,00
		Целевой внос "Вознаграждение председателя ТСЖ"		-105 096,00	
	5	Целевой внос "Вознаграждение членов ревизионной комиссии"	5 042,40	0,00	0,00
Целевой внос "Вознаграждение членов ревизионной комиссии"		-5 042,40	0,00		
6	Целевой взнос "ТО придомовой территории"	851 712,17	848 044,95	0,00	
	Целевой взнос "ТО придомовой территории"	-3 667,22	0,00		
	Всего:	6 387 499,12	6 097 794,67	289 704,45	

Установлено:

Резервами Товарищества являются нераспределённая прибыль прошлых лет и остаток неиспользованного целевого взноса «Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД» текущего года.

Остаток резервного фонда Товарищества по состоянию на 01.01.2015г. составляет 989 453,95 рублей.

Остаток резервного фонда Товарищества по состоянию на 01.01.2015г. после необходимых исправлений будет составлять 1 094 549,95 рублей.

Остаток резервного фонда Товарищества по состоянию на 01.01.2016г. после необходимых исправлений будет составлять 1 384 254,40 рублей.

Согласно п.12.4 Устава Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

Отметим также, что председатель правления ТСЖ и бухгалтер не вправе самостоятельно принимать решение о расходовании средств резервного фонда. В соответствии с п. 1 ст. 149 ЖК РФ председатель лишь обеспечивает выполнение решений правления и общего собрания.

Все вышеперечисленные расходы должны были быть обсуждены на заседаниях правления, оформленными протоколами о проведении данных работ, и вынесены на утверждение общим собранием собственников помещений.

Рекомендовано:

Правлению необходимо:

- Разработать и утвердить на общем собрании Положение о резервном фонде ТСЖ «Надежда».

16. Проверка наличия соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту

Согласно п.4.1.2 Устава Товарищества обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

Проверены:

Соглашения об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, заключённые между Товариществом и собственниками (Приложение № 13).

Установлено:

В 2015 году работа по заключению Соглашений правлением не велась.

Рекомендовано:

Правление должно в кратчайшие сроки принять необходимые меры, направленные на заключение соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, с собственниками помещений домов, не являющимися членами ТСЖ

17. Проверка ведения делопроизводства

Согласно п.9.13.7 Устава Товарищества в обязанности правления входит ведение списка членов товарищества и делопроизводства.

Рекомендовано:

- Все решения, принимаемые правлением, оформлять в виде протоколов.
- Вести реестр протоколов заседаний правления ТСЖ.
- Информация по принятым решениям размещать в доступных местах общего пользования для ознакомления.
- В соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения (ч. 2 ст. 143 ЖК РФ). Для вступления в ТСЖ достаточно заявления собственника жилья в многоквартирном доме.

Правление Товарищества должно проводить разъяснительную работу с целью включения собственников в члены ТСЖ.

- Согласно п.9.13.7 Устава обязанности Правления входит ведение списка членов Товарищества, делопроизводства.

- В кратчайшие сроки необходимо подготовить реестр членов ТСЖ «Надежда» с назначением ответственного лица за пополнение и обновление данного реестра в дальнейшем.

18. Проверка раскрытия информации

Согласно постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД» управляющими организациями информация раскрывается путём:

- а) обязательного опубликования на официальном сайте организации в сети Интернет;
- б) размещения информации на информационных стендах;
- в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а также в электронном виде.

Установлено:

В Товариществе существует официальный сайт в сети Интернет: <http://trofimoval8a.narod.ru/>. На данном сайте не размещены:

- сведения о проведённых общих собраниях собственников помещений в МКД;
- аудиторское заключение за 1 полугодие 2013г.;
- апелляция на акт ревизионной комиссии от 04 июня 2015 г.;
- тарифы ЖКУ на 2016 год в соответствии с постановлением правительства Москвы от 15.12.2015г. № 889 «Об утверждении цен, ставок и тарифов на ЖКУ для населения»;
- отчёт УО по услугам/работам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, по предоставлению коммунальных услуг за 2015 год;
- отчёт о выполнении ТСЖ сметы доходов и расходов за 2015 год;
- режим работы, том числе часы личного приёма граждан;
- штатная численность;
- сведения о членстве ТСЖ в саморегулируемой организации;
- сведения об общей характеристике МКД;
- сведения об основных конструктивных элементах МКД, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;
- сведения о выполняемых работах/услугах по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения об оказываемых коммунальных услугах;
- сведения об использовании общего имущества в МКД;
- сведения о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников.

На информационных стендах в подъездах информация не обновлялась с 2014 года.

Рекомендовано:

- Составить отчёт о выполнении ТСЖ сметы доходов и расходов за 2015 год строго в соответствии с утверждённой формой постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731.
- Раскрыть всю необходимую информацию путём размещения её на официальном сайте и на информационных стендах в подъездах.

19. Проверка проведения и оформления общих собраний собственников МКД и заседаний правления

Согласно п. 9.11.Устава заседания правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца.

Установлено:

Из представленных на проверку протоколов заседания правления в 2015 году созывалось два раза:

15 января 2015 года – информация по эксплуатации парковочных мест; создание Фонда Капитального ремонта и проведение общего собрания по этому поводу.

14 июля 2015 года – выборы председателя правления.

Рекомендовано:

Проводить заседания правления не реже 1 раза в 3 месяца.

Установлено:

1. Общее Собрание собственников помещений в МКД проводилось в форме заочного голосования с 18 февраля 2015 года по 25 февраля 2015 года.

Правлением нарушен порядок проведения общих собраний, утверждённый Уставом ТСЖ «Надежда» (п.8.2) и порядок оформления решений общего собрания.

Протокол Общего собрания собственников жилья ТСЖ «Надежда» от 27.02.2015г. не представлен к проверке. Председатель собрания Федечкин А.А.; секретарь собрания Игнатова В.Ф.

Протокол подсчёта голосов счётной комиссией не представлен к проверке. Члены счётной комиссии Бачурина О.В. и Шакиров Р.С.

Не предоставлено к проверке также Уведомление о проведении общего собрания, которое вручается каждому под расписку или отправляется заказным письмом.

Нарушен п. 8.3.8 Устава на утверждение общим собранием не вынесены вопросы об утверждении:

- Финансового плана на 2015 год;
- Отчёта о выполнении финансового плана за 2014 год.

Нарушена ст. 48 Жилищного кодекса РФ голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения как лично, так и через своего представителя. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе.

В листах голосования некоторые собственники помещений проголосовали за других собственников без надлежаще оформленной доверенности.

2. Общее Собрание собственников помещений в МКД проводилось в форме заочного голосования с 24 июня 2015 года по 08 июля 2015 года.

В листах голосования некоторые собственники помещений проголосовали за других собственников без надлежаще оформленной доверенности.

Рекомендовано:

Проводить общие собрания строго в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

20. Оценка показателей хозяйственно-финансовой деятельности правления Товарищества

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учёта в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать хозяйственно-финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **неудовлетворительной**, бухгалтерский учёт за проверяемый период недостоверно отражает доходы и расходы Товарищества.

Настоящий акт составлен и подписан на 21 листе.

Приложения в количестве 41 штуки (на 51 листе) являются неотъемлемой частью настоящего Акта.

Член ревизионной комиссии
ТСЖ «Надежда»



Меньших О.В.

