

**Письменная информация аудитора
Правлению ТСЖ «Вайнера 60» по результатам проверки
финансово-хозяйственной деятельности за 2014 г. и 2015 г.**

Заказчик: ТСЖ «Вайнера 60»

Исполнитель: ООО «АУДИТИНКОН» Член СРО НП «Российская Коллегия аудиторов», Свидетельство № 1303-ю от 12.07.2012 г.

**г. Екатеринбург
2016 г.**

Содержание

Сведения об аудиторе:.....	3
Сведения об аудируемом лице:	3
Результаты аудиторской проверки.....	6
Раздел 1. Проверка организационно-распорядительных документов ТСЖ	6
Раздел 2. Аудит эксплуатационных показателей ТСЖ.....	9
Раздел 3. Анализ тарифной политики УК, оказывающей услуги ТСЖ по договору.....	10
Раздел 4. Анализ договора с управляющей компанией	14
Раздел 5. Анализ заключенных договоров в соответствии с полномочиями и финансовыми планами, утвержденными собраниями ТСЖ	16
Раздел 6. Аудит бухгалтерской отчетности ТСЖ.....	17
Раздел 7. Проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства.....	30
Раздел 8. Оценка уровня существенности ТСЖ «Вайнера 60».....	32
Раздел 9. Формирование общего вывода по результатам аудиторской проверки.....	33
Проект аудиторского заключения о бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Вайнера 60» за 2015 г.	34

**Письменная информация аудитора
руководству ТСЖ «Вайнера 60»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2014 г. и 2015 г.**

Проверка проводилась независимой аудиторской фирмой обществом с ограниченной ответственностью «АУДИТИНКОН» на основании договора А16/044 от 18.04.2016 г.

Сведения об аудиторе:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТИНКОН», сокращенное наименование: ООО «АУДИТИНКОН».

Место нахождения: 620062, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 8, офис 506.

Телефоны: (343) 355-48-91, 355-48-51.

E-mail: audit@etel.ru, сайт: www.auditincon.ru.

Государственная регистрация: свидетельство серии IV-ВИ № 01071 от 14.03.1991 г., зарегистрировано Администрацией Верх-Исетского района г. Екатеринбурга, ОГРН 1026602315530.

Сведения о членстве в саморегулируемой организации: ООО «АУДИТИНКОН» является членом саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия аудиторов», Свидетельство № 1303-ю от 12.07.2012 г.

Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11205018696.

Сведения о специалистах ООО «АУДИТИНКОН», принимавших участие в аудиторской проверке:

№ п/п	Ф. И. О.	Занимаемая должность	Квалификационный аттестат аудитора
1	Соин Александр Борисович	Директор, аудитор	К 019654, аттестат на осуществление аудиторской деятельности выдан на неограниченный срок. ОРНЗ 20103067587 в реестре аудиторов СРО НП «Московская аудиторская палата»
2.	Харина Любовь Милетьевна	Ведущий аудитор	К 002394, аттестат на осуществление аудиторской деятельности выдан на неограниченный срок. ОРНЗ 21203067598 в реестре аудиторов СРО НП «Московская аудиторская палата».
3.	Козорезов Сергей Викторович	Заместитель директора, аудитор	№ К 019626, на осуществление аудиторской деятельности в области бирж, внебюджетных фондов и инвестиционных иных институтов, выдан на неограниченный срок. ОРНЗ 21203067431 в реестре аудиторов СРО НП «Московская аудиторская палата».

Сведения об аудируемом лице:

Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 60.

ИНН 6671288134.

В проверяемом периоде функции Председателя Правления ТСЖ «Вайнера 60» осуществляли:

1. **Москалев Олег Викторович**, избран 11.06.2014 г. на срок 2 года, протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 11.06.2014 г.

27.02.2015 г. Москалев О.В. был досрочно освобожден от исполнения обязанностей Председателя Правления на основании поданного заявления (протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 27.02.2015 г.).

2. **Першина Анастасия Юрьевна**, избрана 27.02.2015 г. на срок 2 года, протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 27.02.2015 г.

3. **Поленов Андрей Борисович**, избран 20.04.2015 г. на срок 2 года, протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 20.04.2015 г.

Данное назначение прошло в следующем порядке:

– внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Вайнера 60» 17.04.2015 г. были досрочно прекращены полномочия Правления и избран новый состав Правления ТСЖ, протокол от 17.04.2015 г.;

– новым составом Правления 20.04.2015 г. избран Председатель Правления ТСЖ – Поленов А.Б., протокол от 20.04.2015 г.

Данные решения были оспорены в судебном порядке, исковые требования удовлетворены не были.

4. **Першина Анастасия Юрьевна**, избрана 30.04.2015 г. на срок 2 года, протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 30.04.2015 г.

Данное назначение прошло в следующем порядке:

– внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Вайнера 60» 30.04.2015 г. были досрочно прекращены полномочия Правления и избран новый состав Правления ТСЖ, протокол от 30.04.2015 г.;

– новым составом Правления 30.04.2015 г. избран Председатель Правления ТСЖ – Першина А.Ю., протокол от 30.04.2015 г.

Данные решения были оспорены в судебном порядке и исковые требования были удовлетворены.

5. **Першина Анастасия Юрьевна**, избрана 01.12.2015 г. на срок 2 года, протокол заседания Правления ТСЖ «Вайнера 60» от 01.12.2015 г.

Данное назначение прошло в следующем порядке:

– внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Вайнера 60» 30.11.2015 г. было избрано Правление ТСЖ в новом составе, протокол от 30.11.2015 г.;

– новым составом Правления 01.12.2015 г. избран Председатель Правления ТСЖ – Першина А.Ю., протокол от 01.12.2015 г.

Данные решения не оспаривались в судебном порядке.

На дату проведения проверки согласно выписке из ЕГРЮЛ от 11.05.2016 г., функции Председателя Правления ТСЖ «Вайнера 60» осуществляет Першина Анастасия Юрьевна с 23.03.2015 г. (ГРН внесения записи в ЕГРЮЛ 2156671078089, дата внесения записи 23.03.2015 г.).

***Справка:** Записей об исполнении функций Председателя Правления ТСЖ «Вайнера 60» Поленовым Андреем Борисовичем в ЕГРЮЛ не содержится, соответственно совершенные им сделки контрагентами могут быть оспорены и признаны недействительными.*

Требования действующего законодательства

В соответствии с подпунктом л) пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» ЕГРЮЛ должен содержать сведения о фамилии, имени, отчестве и должности лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица.

В соответствии с пунктом 5 статьи 5 закона от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ юридическое лицо в течение трех рабочих дней с момента изменения указанных сведений (избрания Председателя Правления) обязано сообщить об этом в регистрирующий орган по месту своего нахождения путем предоставления заявления по форме и в соответствии с пунктом 2 статьи 17 настоящего закона.

Рекомендация

ТСЖ «Вайнера 60» необходимо соблюдать установленный порядок внесения сведений в единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы этого юридического лица.

Вывод: В период с 23.03.2015 г. по настоящее время Першина А.Ю. правомочно исполняет обязанности Председателя Правления ТСЖ «Вайнера 60» и выполняет функции Председателя Правления согласно Уставу ТСЖ и утвержденного финансового плана на 2015 г.

С 04.09.2012 г. по 01.09.2015 г. управление многоквартирным домом, услуги по начислению и сбору платежей и услуги по управлению осуществляет ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» (Договор № 2-69-12 от 01.09.2012 г.)

С 01.09.2015 г. управление многоквартирным домом, услуги по начислению и сбору платежей и услуги по управлению осуществляет ООО «Управляющая жилищная компания «Территория - Запад» лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 052 от 08 апреля 2015 г. (Договор № 10-46-15 от 01.09.2015 г.)

Бухгалтерский учет ТСЖ «Вайнера 60» в 2014 и 2015 гг. ведет управляющая компания ООО «Территория» и ООО «Территория - Запад» в рамках Договоров на управление МКД № 2-69-12 от 01.09.2012 г., и № 10-46-15 от 01.09.2015 г. Местонахождение: 620130 г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 3, оф. 2.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций с 11.06.2014 г. по 30.04.2015 г. несет Председатель Правления Москалев О.В.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций с 30.04.2015 г. по 31.12.2015 г. несет Председатель Правления Першина А.Ю.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности, обеспечение соответствия осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроля за движением имущества и выполнением обязательств в организации с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. несет ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» в соответствии с условиями договора возмездного оказания услуг № 10-46-15 от 01.09.2015 г.

ТСЖ «Вайнера 60» ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов ТСЖ, других целевых средств, а также за счет доходов от предпринимательской деятельности, направляемых на уставные цели.

Главным элементом финансового планирования является годовой план бюджета ТСЖ - сметы доходов и расходов (Финансовый план).

Финансовый план на период с 01.09.2013 г. по 30.11.2014 г. утвержден общим собранием ТСЖ «Вайнера 60» от 20.09.2013 г. (Председатель ТСЖ Москалев О.В.)

Финансовый план ТСЖ «Вайнера 60» на период с 01.12.2014 г. по 30.11.2015 г. утвержден общим собранием ТСЖ «Вайнера 60» от 01.12.2014 г. (Председатель ТСЖ - Москалев О.В., с 30.04.2015 г., Председатель ТСЖ «Вайнера 60» - Першина А.Ю.)

По нашему мнению, в период с 23.03.2015 г. по настоящее время Першина А.Ю. правомочно исполняет обязанности Председателя Правления ТСЖ «Вайнера 60».

Результаты аудиторской проверки

Раздел 1. Проверка организационно-распорядительных документов ТСЖ

В соответствии с п.2 ст. 149 ЖК РФ Председатель Правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

При этом Уставом ТСЖ «Вайнера 60» более жестко регламентированы действия Председателя ТСЖ, где он от имени товарищества подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные Правлением ТСЖ или общим собранием.

Сделки, совершенные Председателем с нарушением данного требования судами, могут быть признаны недействительными.

Описание ситуации 1.1.

На протяжении отчетных периодов в 2014 г. и 2015 г. финансовый план составлялся на период 01.09.2013 г. по 30.11.2014 г. (2014 г.) и с 01.12.2014. по 30.11.2015 г. (2015 г.) В условиях работы ТСЖ финансовый план является основой для бухгалтерского учета и составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации должна давать достоверное представление о финансовом положении ТСЖ на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия управленческих решений.

Рекомендации

1. Для объективного соотнесения данных годовой бухгалтерской отчетности и выполнения финансового плана, смету доходов и расходов составлять на полный календарный 2016 год.
2. Необходимо отражать в годовом финансовом плане планируемые расходы по статьям сметы, подтвержденные оформленными договорами.

Описание ситуации 1.2.

Протоколы собраний ТСЖ

Проведена проверка устава и протоколов общих собраний членов ТСЖ за проверяемый период (от 10.06.2014 г., от 01.12.2014 г., от 03.04.2015 г., от 17.04.2015 г., от 30.04.2015 г.). Документы размещены на официальном сайте ТСЖ – <http://вайнера60.рф>.

Протоколы общих собраний членов ТСЖ в ряде случаев не содержат всех обязательных реквизитов, приложений и подписей.

Требования действующего законодательства

Форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приведена в приложении № 3 к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

Согласно приложению № 3 обязательными реквизитами такого протокола являются:

- форма проведения общего собрания;
- время проведения;
- место проведения;

- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- общая площадь многоквартирного дома;
- площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан;
- площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц;
- присутствовали:
 - собственники (представители собственников) жилых помещений - _____ голосов;
 - собственники (представители собственников) нежилых помещений - _____ голосов.
- всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих _____ % голосов от общего количества голосов.
- кворум - _____ (имеется/не имеется).
- общее собрание собственников помещений - _____ (правомочно/не правомочно).

К протоколу в обязательном порядке прикладываются:

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
- сообщение о проведении общего собрания собственников помещений;
- реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
- доверенности представителей собственников помещений;
- материалы по вопросам, поставленным на голосование.

Протокол подписывается:

- председателем собрания;
- секретарем собрания;
- членами счетной комиссии.

Рекомендации

При оформлении протоколов общих собраний членов ТСЖ в 2014 – 2015 г.г. была рекомендована к использованию форма протокола, утвержденная Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

Обращаем внимание: С 29.04.2016 г. протоколы общих собраний необходимо оформлять в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 937/пр.

Описание ситуации 1.3.

Анализ порядка определения размера доли в общем имуществе членов ТСЖ для голосования на общих собраниях показал, что количество голосов определялось как отношение площади конкретного жилого помещения, принадлежащего члену ТСЖ, к общей площади многоквартирного дома, выраженное в процентах. (Например: площадь квартиры № 26 - 112,5 м²/15 161,3 м² *100% = 0,74 %)

Данный порядок определения размера доли в общем имуществе членов ТСЖ противоречит требованиям раздела 2 и пункта 13.11.3. устава ТСЖ.

Доля в праве общей собственности собственника помещения рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и не жилых помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Величина площади всех жилых и не жилых помещений в МКД по данным УК и ТСЖ составляет 13 911,9 м².

Требования действующего законодательства

В соответствии со статьей 48 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу относятся:

– помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

– иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Рекомендации

Порядок учета количества голосов определяемых как доля в праве общей собственности на общее имущество, учитываемых на общем собрании должно определяться в соответствии со статьей 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пример расчета доли в праве общей собственности на общее имущество МКД в соответствии с положениями устава ТСЖ:

№ кв.	Ф.И.О.	Площадь квартиры, м ² .	Площадь всех жилых и не жилых помещений, м ² .	Рекомендовано: Размер доли в общем имуществе, % (ст.3/ст.4*100%)	Справочно: Размер доли по данным ТСЖ за 2015 г.
22		112,4	13 911,9	0,81	0,74
29		73,6	13 911,9	0,53	0,49
83		135,8	13 911,9	0,98	0,9
96		163,1	13 911,9	1,17	1,08

Обращаем внимание: Изменение наименования с ТСЖ на ТСН (товарищество собственников недвижимости) обязательно при внесении изменений в устав ТСЖ

При первом изменении учредительных документов ТСЖ в соответствии с частью 7 статьи 3 федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ учредительные документы, а также наименования ТСЖ, созданных до дня вступления в силу указанного закона, подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции закона от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ). Изменение наименования ТСЖ в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции закона от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ) не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких ТСЖ до приведения их в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции закона от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ) действуют в части, не противоречащей указанным нормам.

Раздел 2. Аудит эксплуатационных показателей ТСЖ

Таблица эксплуатационных показателей ТСЖ, используемых при расчете долевого участия в собрании ТСЖ и определении размера членского взноса за управление многоквартирным домом и содержанием общего имущества. В таблице приведены в сравнении данные используемые в расчетах УК «Территория-Запад», ТСЖ в период с 2009 г. по 2016 г.

Таблица № 1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Эксплуатационные показатели объекта					
			Сайт ТСЖ «Вайнера 60»	УК«Территория»	Тех. Паспорт ТСЖ	Фин. план ТСЖ за 2014 год	Фин. план за 2015 год	Фин. план ТСЖ за 2016 год
1	2	3	3	4	5	6	7	8
91	Общая площадь здания (С лоджиями,балконами, лестницами, коридорами) в т.ч.	м2	19 144,9	17 615,7	17 615,7			
2	площадь лестниц\$				1 088,2			
3	площадь коридоров и мест общего пользования/				827,4			
4	Полезная площадь здания				15 419,1	15 161,3	15 161,3	15 161,3
5	Общая площадь дома (жилые и нежилые помещения)	м ²		13 921,1		13 921,1	13 911,9	13 911,9
6	Площадь жилых помещений	м ²	11 496,4	12 032,5	11 496,4	11 490,0	11 480,8	11480,8
7	Площадь не жилых помещений	м ²	3922,9	2 559,4	2 328,5	2 431,1	2 431,1	2 431,1
8	Площадь земельного участка	м ²	4 186,0	4 648+-24	4 990,0	4 648+-24	4 648+-24	4 648+-24
9	**Стоимость строения, в т.ч.:							
10	восстановленная;	тыс. руб.			2 808 968,0			
11	действительная	тыс. руб.			12 664 255,0			
12	Площадь помещений членов ТСЖ	м2				9 379,9	8 094,9	12 067,24
13	Размер доли в общем имуществе членов ТСЖ	%				61,9	53,39	79,59
14	Кворум членов ТСЖ для принятия решений на собрании ТСЖ	%				31,0	26,75	39,8

** Единица измерения указанной стоимости строения в актах сезонного осмотра здания в тыс. руб. подлежит обязательному уточнению и корректировке параметра единицы измерения.

Различные показатели площадей используемое в расчетах как членами ТСЖ так и УК и в информационном сайте в 2014 году по сравнению с показателями принятыми в 2015 году позволяют сделать следующие выводы о завышении стоимости услуг УК в перерасчете на разность площади 9,2 кв.м. Данные расчета представлены в таблице № 2 (Данные за 2014 г. взяты по Актам № 2-69-12/2014/05 и № 2-69-12/2014/04).

Таблица № 2

№	Наименование показателя услуг	Площадь помещений 2014 г., м2	Площадь помещений 2015 г., м2	Разница (ст.4-ст.5), м2	Стоимость услуг, руб.	Стоимость услуг в месяц, руб.	Стоимость услуг в год, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Услуги управлению и по бухгалтерскому сопровождению	13921,1	13911,9	9,2	7,0	64,4	772,8
2	Услуги по техническому обслужив.	13921,1	13911,9	9,2	6,0	55,2	662,4
3	Обслуживание автоматики и КИП	13921,1	13911,9	9,2	0,58	5,34	64,08
4	Обслуживание ворот	13921,1	13911,9	9,2	0,17	9,37	112,44
5	Уборка придомовой территории	13921,1	13911,9	9,2	5,5	50,6	607,2
6	ВСЕГО					184,91	2218,92

Выводы:

1. При увеличении расчетного значения площади на 9,2 м² переплата за услуги УК за 2014 год составила 2 218,92 рублей.

При подписании Актов о сдаче приемки выполненных УК и ТСЖ должны использовать в взаиморасчётах согласованные обслуживаемые площади помещений.

2. Привести к единому показателю площади здания используемые в расчетах и официальных публикациях информации по зданию.

Раздел 3. Анализ тарифной политики УК, оказывающей услуги ТСЖ по договору

Таблица сравнения тарифов по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонт общего имущества за рассматриваемые периоды

Таблица № 1

Виды услуг оплачиваемы собственниками помещений	Ед. изм.	Тариф/ед. изм. установленный ТСЖ «Вайнера 60» на:			Справочно: Тариф РЭК и Правительства СО		
		2014 год	2015 год	2016 год	2014 год*	2015 год**	2016 год**
1	2	3	4	5	6	7	8
Содержание и ремонт общего имущества	Руб./м2	39,03	16,4	16,01/15,31	24,68	24,68	24,68
Управление многоквартирным домом, включая услуги по начислению и сбору платежей	Руб./м2		13,9	9,14			
Услуги, связанные с достижением цели управления и повышения комфортности проживания в доме	Руб./м2		9,37	8,5	-	-	-
Работы капитального характера	Руб./м2	4,2	3,61	-	-	-	-
Резервный фонд	Руб./м2	2,0	-	-	-	-	-
Обязательный взнос на кап.ремонт	Руб./м2	(-)	(6,1)	(8,2)	6,1	8,2	8,52
Итого		45,23	43,28	33,65	30,18	32,88	33,20

*Постановление Администрации города Екатеринбурга от 05.08.2014 г. № 2205

** Постановление Правительства Свердловской обл. № 833-ПП (в ред. от 01.10.2015 г.).

Тарифы УК по договорам на управление многоквартирным домом за 2014-2015 гг.

Таблица № 2

Виды услуг оплачиваемы собственниками помещений	Договор № 2-69-12 от 01.09.2012. (с. 01.09.2013.) руб./м2	Договор № 2-69-12 от 01.09.2012. (с. 01.11.2014.) руб./м2	Договор № 2-69-12 от 01.09.2012. (с. 01.12.2014.) руб./м2	Договор № 2-69-12 от 01.09.2012. (с. 01.05.2015.) руб./м2	Договор № 10-46-15 от 01.09.2015.
1	2	3	4	5	6
Комплекс консультационных, юридических, бухгалтерских и финансовых услуг по управлению (Услуги по управлению)	7,0	7,0	7,76	7,76	7,76
Услуги по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества	6,58	6,58	6,58	6,58	6,58
Услуги по бухгалтерскому обслуживанию и начислению платежей для формирования фонда капитального ремонта	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Услуги по обслуживанию ворот	0,17	0,17	0,17	0,17	-
Уборка придомовой территории, летом	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Уборка придомовой территории, зимой	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Уборка мест общего пользования	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1

В течение 2014 г. и 2015 г. тарифы УК не изменялись за рассматриваемый период.

В таблице № 2 в соответствии с финансовыми планами ТСЖ за 2014 г. и 2015 г. определены плановые показатели целевых взносов на управление и содержание общего жилого фонда и планы на 2016 г.

Описание ситуации 3.1.

Фонд капитального ремонта и формирования данного фонда

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств. Данный способ формирования фонда капитального ремонта утвержден общим собранием п. 9 Протокола от 20.12.2013 г.

Письмом от 21.03.2016 г. № 02-02/1133-16 ТСЖ «Вайнера 60» уведомлено о включении в реестр уведомлений о способе формирования фонда капитального ремонта. (позиция в реестре № 2344 в <http://nadzor/midurak.ru>). Денежные средства, уплаченные собственниками на счета регионального оператора, перечислены на специальный счет ТСЖ «Вайнера 60». Сумма, сформированная на специальном счете составляет - 1 446 841,29 руб.

На дату 15.05.2016 г. ТСЖ «Вайнера 60» продолжает числиться в Региональном фонде содействия капитальном ремонту общего имущества в МКД СОс начисленной задолженностью в сумме 1 266 489,21 руб.

Рекомендация

Правлению ТСЖ необходимо уведомить «Региональный фонд содействия капитальном ремонту общего имущества в МКД СО» об открытии специального счета ТСЖ «Вайнера 60» и о необходимости изменения на сайте информации.

Описание ситуации 3.2.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Постановлением Правительством Свердловской области.

Решения собрания об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В утвержденных собранием финансовых планах ТСЖ:

- на 2014 год обязательный взнос на капитальный ремонт не планировался;

В финансовом плане на 2014 г. предусмотрена статья «Капитальный ремонт» в тарифе 4,2 руб./м².

Перечень работ, финансирование которых предусмотрено в финансовом плане ТСЖ по статье «капитальный ремонт», по своему содержанию не относится к капитальному ремонту.

Утвержденный тариф на обязательный взнос на капитальный ремонт на 2014 год – 6,1 руб./м².

На 2015 год в утвержденном финансовом плане обязательный размер взноса на капитальный ремонт составлял 6,1 руб./м² (утвержденный размер взноса по Свердловской области - 8,2 руб./м²).

Взнос на капитальный ремонт в планируемом финансовом плане на 2016 год предусмотрен размере 8,2. руб./м².

С 01.01.2016 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, составляет 8,52 руб. за 1 м² общей площади (утвержден Постановлением Правительства Свердловской области от 01.10.2014г. № 833-ПП (в редакции от 01.10.2015 года).

Рекомендация

В финансовом плане предусматривать тариф размера взноса на капитальный ремонт общего имущества на основании Постановлений Правительства Свердловской области.

При изменении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества вносить соответствующие корректировки в финансовый план ТСЖ.

Учитывая, что размер взноса на капитальный ремонт общего имущества является обязательным платежом, и обязательство его начисления установлено ЖК РФ, включение данного показателя в финансовый план не обязательно.

Планируемые размеры целевых взносов на управление и содержание общего фонда ТСЖ "Вайнера 60" в 2014 г., 2015 г., и 2016 г.

Таблица 3.

Наименование услуг, показателей	2014 год.				2015 год.				2016 год. (Справочно)		
	Площадь, м ² .	Тариф руб./м ²	Стоимость месяц, руб.	Стоимость год, руб.	Площадь, м ²	Тариф руб./м ²	Стоимость месяц, руб.	Стоимость год, руб.	Тариф руб./м ²	Стоимость месяц, руб.	Стоимость год, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Управление многоквартирным домом, руб.	13818,5	19,6	270 842,60	3 250 111,20	13 911,90	13,49	187 671,53	2 252 058,37	9,14	127 154,77	1 525 857,19
Содержание и текущий ремонт общего имущества, руб.	13818,5	11,27	155 734,50	1 868 813,94	13 911,90	15,79	219 668,90	2 636 026,81	16,01	222 729,52	2 672 754,23
Всего, руб.		30,87	426 577,10	5 118 925,14		29,28	407 340,43	4 888 085,18	25,15	349 884,29	4 198 611,42
Услуги по повышению комфортности проживания, руб.	13818,5	8,16	112 758,96	1 353 107,52	13 911,90	9,37	130 354,51	1 564 254,03	8,50	118 251,15	1 419 013,80
Работы капитального характера, руб.	13818,5	-	-	-	13 911,90	3,61	50 221,96	602 663,51	-	-	-
Взнос на кап.ремонт, руб.	13818,5	4,2*	58037,6*	696451,2*	13 911,90	6,1*	84862,59*	1018351,08*	-	-	-
Резервный фонд, руб..	13818,5	2,0	27 637,00	331 644,00	13 911,90	-	-	-	-	-	-
Планируемые доходы от аренды, руб.			28 595,00	343 140,00			62 605,57	623 266,84		54 358,81	524 629,72
Итого, руб.		71,9	566 973,06	6 803 676,66		42,26	587 916,90	7 055 002,72	33,65	468 135,44	5 617 625,22

3.1. Оплата целевых взносов на управление и содержание общего жилого фонда и коммунальных услуг

Оплата целевых взносов на управление и содержание общего жилого фонда и коммунальных услуг проводится на основании квитанций, составленных УК. Тарифы за оказанные услуги УК базируются на тарифах, утвержденных в финансовых планах за 2014 и 2015 г.г., а оплата услуг за водоснабжение (ГВС, ХВС), электричество, тепло и водоотведение базируются на тарифах, утвержденных Постановлением Администрации г. Екатеринбурга и РЭК.

Задолженность потребителей услуг предоставляемые УК на 31.12.2015 г – 1 148 816,01 руб.

Правлением ТСЖ и УК ведется постоянная работа с должниками по погашению просроченной задолженности за оказанные коммунальные услуги.

Раздел 4. Анализ договора с управляющей компанией

Описание ситуации 4.1.

Не представлены по условиям договора с УК ежемесячные Акты с перечнем услуг по осмотру, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

В соответствии с пунктами 3.36, 2.3 договора и Приложением № 1б договора № 10-46-15 от 01.09.2015 г. Заказчику должен представляться ежемесячный акт (Письменный отчет) с перечнем услуг по осмотру, по техническому обслуживанию и техническому ремонту общего имущества в том числе;

- конструктивных элементов объекта;
- системы холодного водоснабжения;
- системы хозяйственно-бытовой канализации;
- системы отопления и горячего водоснабжения;
- системы электроснабжения;
- общее инженерное оборудование.

Рекомендации

Представленные ежемесячные акты оказанных услуг фактически подтверждают выполнение УК договорных условий по периодичности технического обслуживания общего имущества в соответствии с ВСН 58-88 (р) (Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» Приказ от 23 ноября 1988 г № 312 Госкомитета по архитектуре)(Приложения № 4, № 5).

Описание ситуации 4.2.

В соответствии с п.2.2 и Приложения № 1а договора № 2-69-12 от 01.09.2012 г. Заказчику должен представляться два раза в календарный год (апрель, октябрь) Акт по обеспечению подготовки объектов к сезонным условиям эксплуатации объекта, а именно, составление перечня мероприятий и назначения ответственных лиц за контроль выполнение работ по подготовке объекта к сезонным условиям эксплуатации.

В 2014 календарном году составлен Акт осеннего осмотра здания, Акт утвержден Председателем правления ТСЖ «Вайнера 60» Москалевым О.В. от 14.10.2014 г.

В представленном Акте зафиксированы в наружных и внутренних конструкциях здания трещины, повреждения стен, отслоения штукатурного слоя и другие нарушения технического состояния частей здания и конструкций.

Проведение осеннего осмотра и выявленные нарушения технического состояния частей здания и конструкций предусматривают их быстрое устранение при подготовке к сезонным условиям эксплуатации объекта в 2014 году.

Резолюция в графе: решение председателя ТСЖ «Выполнить работы в 2015 году» по всем позициям, отмеченным в Акте по результатам осмотра частей зданий и конструкций.

Рекомендации

Выявленные нарушения технического состояния частей здания и конструкций согласно рекомендованным мероприятиям в Акте, предусматривает их устранение в период подготовки к сезонным условиям эксплуатации объекта в октябре, ноябре 2014 года.

Описание ситуации 4.3.

По итогам 2014 года УК не представила ТСЖ Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период 2014 г. работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом.

Рекомендации

В соответствии со статьей 162 части 11 ЖК РФ управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

Основные разделы Отчета УК должны содержать разделы и информировать собственников в соответствии с Приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. № 411/ПР:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды

общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Описание ситуации 4.4.

За период с 01.10.2014. по 10.11.2015 года УК представила отчет о выполненной работе ООО «ЖК «Территория» по управлению и содержанию жилого многоквартирного дома по ул. Вайнера, 60.

Разделы Отчета носят информационный характер, но не отвечают основным требованиям, по отчету, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

Рекомендации

Аналогично рекомендациям, изложенным в пункте 4.3. Письменной информации аудитора.

Описание ситуации 4.5.

В соответствии с п.2.2 и Приложения № 1а договора № 10-46-15 от 01.09.2015 г. Заказчику представлены Акты (от 30.05.2015 г. и от 15.09.2015 г.) весеннего и осеннего осмотра здания по обеспечению подготовки к сезонным условиям эксплуатации объекта, с перечнем мероприятий и выполнения работ по подготовке объекта к сезонным условиям эксплуатации.

Резолюция в графе: «решение председателя ТСЖ» о планах выполнения намеченных мероприятий всем позициям, отмеченным в Акте по результатам осмотра частей зданий и конструкций, незаполненная.

Заполнение данной формы предусмотрено договором с УК и служит для принятия решения председателем ТСЖ о дате выполнения работ по подготовке объекта к сезонным условиям эксплуатации

Рекомендация: Выявленные нарушения технического состояния частей здания и конструкций согласно рекомендованным мероприятиям в Актах, предусматривает их устранение в период подготовки к сезонным условиям эксплуатации объекта в 2015 году.

Описание ситуации 4.6.

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ, УК «Территория - Запад» опубликовала информацию о ТСЖ путем размещения на сайте www.reformagkh.ru. в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 и Министерства регионального развития РФ от 23.05.2013 г. № 9115-ВА/11.

Рекомендация: При размещении информации на сайте www.reformagkh.ru. УК полностью выполнять рекомендованные требования Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 и Министерства регионального развития РФ от 23.05.2013 г. № 9115-ВА/11.

Раздел 5. Анализ заключенных договоров в соответствии с полномочиями и финансовыми планами, утвержденными собраниями ТСЖ

Описание ситуации 5.1.

Исполняя функции Председателя ТСЖ на основании Протокола Правления ТСЖ от 27.02.2015 г. и данных, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц от 23.03.2015 г.; исполняя финансовый план на 2015 г. по п.п. 4.1а, 4.1б, Першиной А.Ю. заключены договора с ООО «Рабочая лошадка» № 9/15 от 01.04.2015 г. на выполнение работ по благоустройству территории на сумму 491 681 руб. и с ООО «ЭкоБаза» на поставку резиновой плитки от 01.04.2015 г. на сумму 164 160 руб.

По спецификациям к договорам предусматривались материалы для выполнения заявленных работ и оговаривалась полная оплата материалов для их приобретения. На основании счета № 11 от 01.04.2015 г. ТСЖ была произведена авансовая оплата подрядчику в сумме 246 243 руб.

В пункте 2 протокола собрания членов ТСЖ от 17.04.2015г. отмечено об исключении из финансового плана за 2015 г. с 01.04.2015 г. расходных статей 1.2.9. («Вознаграждение членам Правления» сумма -751 242 руб.), 4.1.а. («Замена покрытия детской площадки» – 302 166 руб.) и 4.1.б. («Благоустройство придомовой территории..») - 300 497 руб.)

Требования нормативных актов

В случае одностороннего расторжения договора или не исполнения обязательств по договору наступает ответственность, предусмотренная статьями 303, 393.1 ГК РФ.

Вывод: Обязательства юридического лиц по заключенному и подписанному уполномоченным лицом договору обязательны к исполнению.

При расторжении ранее заключенных договоров действующим Председателем, как и последующими выбранными уполномоченными лицами, все убытки и штрафные санкции будут предъявлены поставщиком (подрядчиком) ТСЖ в порядке, установленном ГК РФ.

Выполнение действующего договора до полного выполнения сторонам принятых обязательств, считаем объективно правильным.

Раздел 6. Аудит бухгалтерской отчетности ТСЖ

Особенности проведения проверки

Проверка за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2015 г. была проведена с целью выполнения следующих задач:

Задачи	Процедуры
1. Анализ видов договоров и организации договорной работы.	Общий анализ методики учета реализации услуг. Проверка и оценка условий договоров с покупателями услуг.
2. Изучение учетной политики организации.	Анализ применяемых методов формирования средств целевого финансирования и порядка их использования в соответствии с принятой учетной политикой и действующим законодательством.
3. Оценка системы внутреннего контроля и бухгалтерского учета.	Контроль за соблюдением графика документооборота, анализ результатов инвентаризации МПЗ, расчетов.
4. Анализ документирования доходов и расходов ТСЖ.	Подтверждение документальной обоснованности данных по доходам и расходам ТСЖ.
5. Анализ бухгалтерских счетов при расчете с бюджетом.	Сбор достаточных аудиторских доказательств о достоверности налоговой отчетности. Отражение в налоговой отчетности надлежащей стоимости налогооблагаемых показателей.
6. Проверка учетных записей и подтверждение показателей отчета о финансовых результатах.	Тестирование дебетовых и кредитовых оборотов по счетам бухгалтерского учета, в частности 08,10, 51, 60,70, 69,76, 68, 86, 91,99 и др.

Документы, представленные для аудиторской проверки

Для аудиторской проверки были представлены следующие документы:

- Организационно-распорядительные (устав ТСЖ, годовой отчет Председателя Правления о финансово-хозяйственной деятельности и др.);

- Первичные документы и регистры бухгалтерского учета (первичные оправдательные документы, карточки по счетам, оборотные ведомости, оборотный баланс);
- Прочие документы (хозяйственные договоры на выполнение работ, оказание услуг, и другие).

Методика проведения аудиторской проверки

При проведении аудита аудиторы стремились получить такие доказательства, которые позволяли бы с достаточной уверенностью сделать выводы относительно соответствия бухгалтерской отчетности ТСЖ «Вайнера 60» тем сведениям, которыми располагали аудиторы, а так же требованиям нормативных актов, регулирующих порядок ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности в Российской Федерации. В ходе данной проверки аудитором использовались следующие нормативные документы законодательства РФ:

- Федеральный закон от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Гражданский кодекс РФ, далее по тексту ГК РФ;
- Налоговый Кодекс РФ, далее по тексту НК РФ;
- Трудовой Кодекс РФ, далее по тексту ТК РФ;
- Жилищный Кодекс РФ, далее по тексту ЖК РФ;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 106н, далее по тексту ПБУ 1/2008;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н, далее по тексту ПБУ 4/99;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», далее по тексту Приказ № 66н;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. N 94н, далее по тексту План счетов бухгалтерского учета;
- Информация Минфина России "Об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2011)";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, далее по тексту Положение по ведению бухгалтерского учета.
- Федеральным законом РФ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ;

Аудиторы планировали и проводили выборочную проверку хозяйственных операций и документов таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность ТСЖ свободна от искажений, имеющих существенный характер.

При проведении аудита аудиторы придерживались следующих процедур контроля качества, гарантирующих, что все услуги оказываются в соответствии со Стандартами аудита:

- Аудиторы придерживаются принципов независимости, честности, объективности, конфиденциальности и профессионального поведения;
- Аудит проводится персоналом, достигшим определенного уровня профессиональной квалификации и компетенции и придерживающегося технических стандартов аудита, необходимых для выполнения своих профессиональных обязанностей с должной тщательностью;
- Оказание услуг поручено персоналу с определенным опытом работы и степенью подготовки, необходимой для данных обстоятельств;

Описание ситуации 6.1.

Приказ по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на проверку не представлен.

Рекомендуем при его формировании учесть ниже изложенные рекомендации.

Требования нормативных актов

В приказе по учетной политике необходимо отразить следующее:

- учет поступлений от собственников жилья - членов ТСЖ;

- учет поступлений от собственников жилья, не являющихся членами ТСЖ;
- учет прочих поступлений (от предпринимательской деятельности);
- учет расходов на содержание имущества многоквартирного дома;
- учет основных средств;
- учет материально-производственных запасов;
- учет расходов будущих периодов;
- учет резервов на ремонт общедомового имущества;
- учет результатов деятельности ТСЖ.

Учет поступлений от членов ТСЖ согласно ЖКРФ носит целевой характер - обеспечение деятельности ТСЖ по управлению общим имуществом. Как в любой некоммерческой организации, учет целевых поступлений производится с помощью счета 86 "Целевое финансирование".

При этом возникают варианты учета - применение метода начислений или кассового метода.

Расходы, связанные с содержанием общедомового имущества и обеспечением управленческой деятельности ТСЖ, относятся в дебет счета 86 "Целевое финансирование" по мере поступления первичных документов от поставщиков и подрядчиков.

Учет основных средств в ТСЖ предполагает необходимость четкого определения назначения приобретаемого имущества. Основные средства, являющиеся собственностью ТСЖ и предназначенные для обеспечения его хозяйственной (производственной и административной) деятельности, такие как снегоуборочные машины, поломоющие машины, компьютеры, измерительная и видеоаппаратура, учитываются на балансе ТСЖ с использованием счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и затем отражаются по дебету счета 01 "Основные средства". При этом возможно установление стоимостного критерия в размере до 40 000 руб. для включения объектов в состав основных средств в соответствии с пунктом 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н. Амортизация по основным средствам в некоммерческих организациях не начисляется, начисляется износ, который отражается на забалансовых счетах.

Основные средства, увеличивающие размер общедомового имущества (навесы, веранды, пристройки, детские площадки), независимо от стоимости относятся на расходы ТСЖ и подлежат учету на забалансовых счетах.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01, стоимостью в пределах 40 000 руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности в производстве или при эксплуатации эти объекты отражаются в ведомости учета малоценных основных средств (форма ведомости прилагается к приказу по учетной политике).

Учет резервов на ремонт общедомового имущества производится с использованием счета 96 "Резервы предстоящих расходов". В учетной политике следует отразить виды формируемых резервов и условия их расходования.

Результаты деятельности ТСЖ предполагают определение результата от расходования целевых поступлений, поскольку основной целью создания и деятельности ТСЖ является выполнение уставных задач, а не получение прибыли. Этот результат формируется как сальдо счета 86 "Целевые поступления". После утверждения ежегодного отчета общим собранием собственников жилья недоиспользованные средства могут быть перенесены на резервы предстоящих расходов, другие целевые мероприятия или смету будущего года. Перерасход по смете должен быть покрыт за счет дополнительных взносов собственников жилья.

Результат от предпринимательской деятельности ТСЖ формируется на счете 99 "Прибыли и убытки" и после уплаты налогов переносится на счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)". Поскольку прибыль от предпринимательской деятельности должна быть направлена на реализацию уставных задач ТСЖ, логичным будет ее включение в состав сальдо счета 86 "Целевые поступления". Есть еще один вариант - учитывать эти суммы обособленно.

Раздельный учет доходов и расходов в рамках целевого финансирования нужно вести в специально разработанных налоговых регистрах (письмо Минфина России от 13.03.2006 N 03-11-04/2/59).

В приказе по учетной политике отразить порядок и периодичность проведения инвентаризации активов и обязательств организации.

Форму регистра учета целевых поступлений утвердите соответствующим приказом организации, а также закрепите в налоговой учетной политике.

Рекомендации

В качестве приложений к учетной политике разработать рабочий план счетов, приказ по документообороту, реестры применяемых унифицированных форм первичных учетных документов и разработанных самостоятельно (Акт на списание материалов).

Описание ситуации 6.2.

В 2014 году имело место приобретение и списание за счет целевых средств материально-производственных запасов в сумме 43 833 руб.: Д-т 10 К-т 60; Д-т 83 К-т 10.

При приобретении материалов операции их оприходования документально не подтверждены оформленными в установленном порядке приходными ордерами по форме М-4, что не соответствует требованиям нормативной базы.

Аналогичные нарушения по документальному оформлению операций по приходу МПЗ выявлены и в 2015 году.

Требования нормативных актов

В соответствии с пунктом 48 «Методических указаний по учету МПЗ» материалы в организации должны быть своевременно оприходованы.

При приемке материалы подвергаются тщательной проверке в отношении соответствия ассортименту, количеству и качеству, указанным в расчетных и сопроводительных документах.

Приемка и оприходование поступающих материалов и тары (под материалы) оформляются соответствующими складами, как правило, путем составления приходных ордеров (типовая межотраслевая форма № М-4 утверждена Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 г. N 71а), при отсутствии расхождений между данными поставщика и фактическими данными (по количеству и качеству).

Вместо приходного ордера приемка и оприходование материалов может оформляться проставлением на документе поставщика (счет, накладная и т.п.) штампа, в оттиске которого содержатся те же реквизиты, что и в приходном ордере (элемент приказа по учетной политике предприятия). В этом случае заполняются реквизиты указанного штампа, и ставится очередной номер приходного ордера. Такой штамп приравнивается к приходному ордере (пункт 49 «Методических указаний по учету МПЗ»).

Из пункта 98 «Методических указаний по учету МПЗ» следует, что на фактически израсходованные материалы подразделение - получатель материалов составляет акт расхода, в котором указываются наименование, количество, учетная цена и сумма по каждому наименованию, номер (шифр) и (или) наименование заказа (изделия, продукции), для изготовления которого они израсходованы, либо номер (шифр) и (или) наименование затрат, количество и сумма по нормам расхода, количество и сумма расхода сверх норм и их причины; в необходимых случаях указываются количество изготовленной продукции либо объемы выполненных работ.

Списание материалов и отнесение их стоимости на соответствующие счета учета (в зависимости от того, на какие цели израсходованы материалы) производится на основании указанного выше акта.

Форма «Акта на списание материалов» разрабатывается организацией самостоятельно и прилагается к приказу по учетной политике.

Последствия

К ТСЖ могут быть применены штрафные санкции, установленные статьей 120 НК РФ.

Рекомендации

Рекомендуем операции по приходу МПЗ документально подтверждать в порядке, принятым в приказе по учетной политике (оформление приходного ордера № М-4 или штампа на накладной поставщика). Применяемую форму «Акта на списание материалов» утвердить в приказе по учетной политике.

Описание ситуации 6.3.

В течение 2014 года были произведены расходы по созданию детской площадки, которые в учете отражены следующим образом:

- В составе материально-производственных запасов оприходованы: полусфера бетонная в сумме 4 750 руб. (5 шт.); павильон в сумме 11 390 руб. (1 шт.); скамейка в сумме 7 798 руб. (1шт.); стол в сумме 7 380 руб. (1 шт): Д-т 10.05,10.09 К-т 60 31 318 руб.; Д-т 86 К-т 10.05, 10.09 - сумма 31 318 руб.;

- Согласно акту выполненных работ от 05.06.2014 г. ООО «Уралмонтаж» на сумму 135 000 руб. произведена укладка полимерно – резинового покрытия детской площадки:

Д-т 86 К-т 60 135 000 руб.

Аналогично, в 2014 году ООО «Промторгметалл» выполнены работы по установке ограждения, ворот: Д-т 86 К-т 60 на сумму - 90 099,90 руб.; в 2015 году приобретена подметальная машина, произведены значительные расходы, связанные с установкой системы видеонаблюдения, благоустройству территории.

В целях обеспечения контроля за сохранностью общедомового имущества ТСЖ, учет его, в том числе по созданной детской площадке, системы видеонаблюдения и т.п. на забалансовых счетах ТСЖ не организован.

Кроме того, обращаем Ваше внимание, что при выполнении монтажа детской площадки подрядным способом, документально должен быть подтвержден факт передачи материалов в монтаж и на основании пункта 1 статьи 713 ГК РФ в произвольной форме оформлен отчет подрядчика об их использовании (при условии, что в договоре подряда отражено, что работы выполняются из материалов заказчика).

Требования нормативных актов

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01, стоимостью в пределах 40 000 руб. за единицу могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов (элемент приказа по учетной политике). В целях обеспечения сохранности в производстве или при эксплуатации эти объекты отражаются в ведомости учета малоценных основных средств (форма ведомости должна быть разработана организацией и приложена к приказу по учетной политике).

Учет основных средств в ТСЖ предполагает необходимость четкого определения назначения приобретаемого имущества. Основные средства, являющиеся собственностью ТСЖ и предназначенные для обеспечения его хозяйственной (производственной и административной) деятельности, такие как снегоуборочные машины, поломоющие машины, компьютеры, измерительная и видеоаппаратура, учитываются на балансе ТСЖ с использованием счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и затем отражаются по дебету счета 01 "Основные средства". При этом возможно установление стоимостного критерия в размере до 40 000 руб. для включения объектов в состав основных средств в соответствии с пунктом 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н. Амортизация по основным средствам в некоммерческих организациях не начисляется, начисляется износ, который отражается на забалансовых счетах.

Основные средства, увеличивающие размер общедомового имущества (навесы, веранды, пристройки, детские площадки, система видеонаблюдения, домофонная система и т.д.), независимо от стоимости относятся на расходы ТСЖ и подлежат учету на забалансовых счетах.

Последствия

Не в полной мере выполняются требования бухгалтерского законодательства по организации забалансового учета общедомового имущества ТСЖ.

Рекомендации

Рекомендуем соблюдать вышеизложенные требования нормативных актов учета общедомового имущества ТСЖ.

Описание ситуации 6.4.

При анализе данных по счету 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» выявлено следующее:

1) Имеет место дебетовое сальдо (Д-т 60 К-т 51) в значительных суммах на конец 2014, 2015 годов по следующим контрагентам:

- ООО ПКФ «Авира» в сумме 400 489 руб. (средства перечислены в 2014 году, в 2015 году движения по данному контрагенту нет);

- ООО «АСТРОС» в сумме 500 000 руб. (средства перечислены в 2014 году, движения в 2015 году по данному контрагенту нет);

- ИП Пахатова О.А. в сумме 719 306 руб. (дебетовое сальдо на 01.01.2014года, движения в 2015 году по данному контрагенту нет);

- ООО «ЮС КОГЕНС» в сумме 158 800 руб. (перечисления в 2014 году составили 2 100 руб., сальдо на начало года -156 700 руб.) и т.д.

Аудитор считает необходимым обратить Ваше внимание на тот факт, что имеет место перечисление значительных средств ТСЖ на счета контрагентов при отсутствии в дальнейшем отражения в регистрах бухгалтерского учета полученных товаров (работ, услуг) в течение 2014-2015 годов.

За проверяемый период ответственными лицами ТСЖ в бухгалтерию УК не представлены первичные учетные документы и по другим контрагентам, подтверждающие выполнение подрядных работ, поставку товаров.

Например, документально не подтверждены работы в 2014 году:

- выполнение ландшафтного проекта ООО «ЗеленГрад» стоимостью 25 000 руб.;

- выполнение сметной документации ИП Квач А.С. стоимостью 36 124,62 руб. по договору № 04/13-01 от 5.04.13г.;

- поставка ООО «Мастер» на сумму 6 217 руб.;

- организация игровой программы НП «Театр Шарманка» стоимостью 8 500 руб.;

- поставка оборудования ИП Пугачев С.В. стоимостью 175 606 руб.;

- поставка ООО «Эльдорадо» на сумму 5 299 руб. и т.п.

В результате, бухгалтерский учет операций, отраженных по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» не соответствует фактически выполненным сторонними организациями работам (услугам). В результате в бухгалтерском учете сформирован недостоверный (завышенный) кредитовый остаток по счету 86 «Целевые средства».

Аналогичные нарушения выявлены в 2015 году: перечисление средств и в дальнейшем непредставление оправдательных первичных документов от:

- ИП Ботвина И.В. на сумму 195 208 руб.; (Отношения по данному договору решаются в судебном рассмотрении);

- ООО «АгроТехМонтаж» на сумму 22 656 руб.; (Председатель Москалев О.В.)

- ООО «Астроя» на сумму 7 000 руб.; (Председатель Москалев О.В.)

- ООО «Атлас» на сумму 25 099,90 руб.; (оказание юридических услуг по договору не закончено)

- ООО «Пролайн» на сумму 26 980 руб.; (Председатель Москалев О.В.)

- ООО «Рабочая Лошадка» на сумму 269 530 руб.; (Акт возвращен в бухгалтерию 24.04.2016 г.)

- ООО «СпецТоргКомплект» на сумму 197 640,32 руб. и т.п. (Председатель Москалев О.В.)

2) По истечении срока исковой давности в 2014 году по просроченной дебиторской и кредиторской задолженностям по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», списание в проверяемом периоде не произведено.

Например:

- кредитовое сальдо по счету 60 по контрагенту, в лице «Аврора-Инжиниринг», за обслуживание дома составляет 80 012 руб. Задолженность сформирована в учете ранее августа 2012 года (до переноса остатков по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в новую бухгалтерскую программу).

- Аналогично, дебетовое сальдо по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
- ООО «Искра» в сумме 16 822 руб.;
 - ИП Пугачев С.В. в сумме 175 606 руб. и т.п.

Требования нормативных актов

В соответствии со статьей 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья, как и любое другое юридическое лицо, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием и реквизитами. Кроме того, как юридическое лицо ТСЖ наделено правами и обязанностями:

- заключать договоры управления многоквартирными домами и другие договоры, обеспечивающие управление данным многоквартирным домом;
- определять сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного дома на год;
- устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Порядок организации и ведения бухгалтерского учета в некоммерческой организации определяют следующие нормативные документы:

- Федеральный закон от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 г. N 34н;
- Отдельные положения по бухгалтерскому учету, регулирующие порядок учета отдельных объектов и операций;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. N 94н.

В соответствии с Инструкцией по применению плана счетов бухгалтерского учета расходы по поставке товаров, выполненным работам (услугам) подлежит списанию в дебет счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции с различными счетами учета: счета 10 «Материалы», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и т.п.

Основанием для списания дебиторской и кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, является распорядительный документ организации (пункты 77, 78 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ).

Кроме того, целесообразно оформить акт инвентаризации расчетов с покупателями и поставщиками по форме № ИНВ-17 (утв. Постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88) или по самостоятельно разработанной форме.

В соответствии с разъяснениями компетентных органов, для списания дебиторской задолженности организация также должна иметь документы, подтверждающие возникновение этого долга.

В налоговом учете при применении УСН списанная задолженность включается во внереализационные доходы (расходы).

Последствия

Искажение налогооблагаемой базы при расчете налога в связи с применением УСН.

Рекомендации

Правлению ТСЖ применять меры по предоставлению в бухгалтерию УК первичных учетных документов по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» за 2014-2015 годы. УК провести инвентаризацию расчетов с контрагентами и списание просроченной задолженности в законодательно установленном порядке.

В случае перечисления авансов по оформленным договорам и отсутствия дальнейшего выполнения работ (услуг) в договорные сроки, рекомендуем принять меры по возвращению средств на расчетный счет ТСЖ в добровольном либо в претензионном порядке.

Описание ситуации 6.5.

По вопросу отражения в учете достоверных данных по реализации ТСЖ оказываемых услуг, соблюдения методологии бухгалтерского учета в ходе проверки выявлено следующее:

1) В Уставе ТСЖ «Вайнера 60» прописано, что ТСЖ должно обеспечивать владельцев квартир жилищно-коммунальными услугами, а договоры с поставщиками заключаются от имени членов товарищества и за их счет - это значит, что ТСЖ уже выступает посредником. Никаких дополнительных договоров с членами товарищества заключать не нужно (письмо ФНС России от 22.04.2011 г. N KE-4-3/6526@).

Но обратите внимание: действие устава распространяется только на членов товарищества. Поэтому, если согласно уставу Товарищество выступает посредником, это правило действует только в отношении жильцов, которые являются членами ТСЖ. А вот с остальными собственниками жилья необходимо заключить индивидуальные агентские договоры.

Таким образом, при заключении агентских договоров с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, агентское вознаграждение следует отражать через счета реализации:

Дебет 76 Кредит 90, субсчет «Выручка»- начислено агентское вознаграждение.

По факту в бухгалтерском учете начисление агентского вознаграждения не производится. Агентские договоры не представлены.

2) ТСЖ осуществляется коммерческая деятельность по сдаче в аренду общего имущества.

В регистрах бухгалтерского учета выручка от реализации услуг по аренде отражается через счет 91 «Прочие доходы»:

Д-т 76.06 К-т 91.01.

Нарушена методология бухгалтерского учета отражения операций по коммерческой деятельности ТСЖ.

Требования нормативных актов

В соответствии с Инструкцией по применению плана счетов бухгалтерского учета доход от коммерческой деятельности ТСЖ (от сдачи в аренду) должен отражаться проводкой:

Дебет 62 Кредит 90, субсчет "Выручка"- получен доход от предпринимательской деятельности ТСЖ.

Согласно пункту 1 статьи 346.14 НК РФ объектом налогообложения при применении УСН признаются доходы, уменьшенные на величину расходов.

В силу пункта 1 статьи 346.17 НК РФ в целях применения УСН датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

Согласно пункту 1 статьи 81 НК РФ при обнаружении налогоплательщиком в поданной им в налоговый орган налоговой декларации факта неотражения или неполноты отражения сведений, а также ошибок, приводящих к занижению суммы налога, подлежащей уплате, налогоплательщик обязан внести необходимые изменения в налоговую декларацию.

Последствия

Возникает вопрос о занижении налога при применении УСН. Кроме того, за систематическое нарушение методологии бухгалтерского учета к организации могут быть применены санкции, установленные статьей 120 НК РФ.

Рекомендации

Рекомендуем соблюдать требования нормативных актов.

Описание ситуации 6.6.

На проверку представлены финансовые планы, утверждённые общим собранием собственников жилья на периоды с сентября 2013 года по ноябрь 2014 года, с 01.12.14 года по 30.11.2015 года.

Обращает на себя внимание тот факт, что выполнение финансовых планов с данными бухгалтерского учета за отчетные периоды сопоставить не представляется возможным, т.к. бухгалтерская отчетность ТСЖ по всем статьям доходов и расходов формируется нарастающим итогом за календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Считаем, что требования по утверждению годовой сметы доходов и расходов ТСЖ (финансового плана) выполнены не в соответствии с законодательством и не позволяют в полной мере осуществлять контроль над соответствием данных финансового плана и данных годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ, и как следствие, не способствуют формированию правильных расчетов, проводимых с собственниками жилья.

Требования нормативных актов

ТСЖ наделяется определенными правами и обязанностями, в частности на основании статьи 137 ЖК РФ товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- **определять смету доходов и расходов на год;**
- устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

Органами управления ТСЖ являются общее собрание товарищества и правление товарищества, что установлено статьей 144 ЖК РФ. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания ТСЖ, определены пунктом 2 статьи 145 ЖК РФ, обязанности правления ТСЖ - статьей 148 ЖК РФ.

Смета доходов и расходов может иметь следующую структуру:

1. Доходы:

1.1. Целевые поступления:

- членские взносы;
- бюджетные поступления;
- прочие целевые поступления.

1.2. Прибыль от предпринимательской деятельности.

2. Расходы:

2.1. Содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ:

б) расходы, осуществляемые сторонней организацией:

- по техническому обслуживанию;
- по санитарному содержанию;
- по управлению эксплуатацией многоквартирного дома;
- на покупку инвентаря, хозяйственных принадлежностей и материалов;
- по содержанию правления ТСЖ (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);
- на коммунальные услуги по содержанию общего имущества;
- на покупку канцелярских товаров;
- на почтовые расходы и др.

Отчет о финансовой деятельности за год должен быть представлен на обсуждение каждому члену ТСЖ.

Рекомендации

Рекомендуем смету доходов и расходов на последующие периоды утверждать на календарный год: с 1 января по 31 декабря планируемого года.

Описание ситуации 6.7.

Финансовым планом на 2015 год предусмотрено вознаграждение членам Правления в сумме 751 242 руб. Протоколом Правления № 41 от 09.12.2014 г. принято решение о размере ежемесячном вознаграждении Председателя ТСЖ (Москалев О.В.) и члена Правления (Першина А.Ю.) в размере 14 000 руб.

В проверяемом периоде были произведены следующие выплаты:

- в 2014 году начислено Першиной А.Ю. как члену ревизионной комиссии в сумме 32 184 руб. (за декабрь 2014 года);

- в 2015 году начислено Першиной А.Ю. в феврале месяце в сумме 16 091,96 руб.; Москалеву О.В. в сумме 71 264,46 руб., в том числе, январь – 32 184 руб., февраль- 39 080,46 руб.

Произведены перечисления на лицевые счета банковских карт:

Москалеву О.В.:

- 02.02.2015 г. за январь 2015 г в сумме 28 000,0 руб.;

- 27.02.2015 г. за февраль 2015 г. в сумме 34 000,0 руб.

Першиной А.Ю.:

- 29.12.2014 г. за декабрь 2014 г. в сумме 28 000,0 руб.;

- 25.05.2015 г. за февраль 2015 г. в сумме 14 000,0 руб.

Основания, то есть решения общего собрания собственников ТСЖ или Правления ТСЖ, для начисления выплат **в завышенных размерах** не представлены, так как из протокола следует, что начисления должны производиться ежемесячно в сумме 14 000 руб. (в том числе НДФЛ).

Кроме того, на данные выплаты произведено начисление страховых взносов, что не соответствует положениям Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 года, так как трудовые договоры и договоры гражданско-правового характера с членами правления и ревизионной комиссии не заключались.

Требования нормативных актов

ТСЖ может производить бездоговорные выплаты вознаграждения, например, в пользу членов правления ТСЖ (обычно председателя), членов ревизионной комиссии и наблюдательного (или иного) совета. Основаниями таких выплат являются соответствующие решения общего собрания членов ТСЖ. Вознаграждения перечисленным лицам не поименованы в числе сумм, не подлежащих обложению страховыми взносами (статья 9 Федерального Закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 года). Однако по норме части 1 статьи 7 Федерального Закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 года не подлежат обложению страховыми взносами не только выплаты, напрямую указанные в статье 9 Федерального закона N 212-ФЗ от 24.07.2009 года, но и любые иные выплаты, осуществленные вне рамок трудовых отношений и гражданско-правовых договоров. Поэтому вопрос об обложении страховыми взносами выплат в пользу физических лиц, производимых вне договоров с ним, должен решаться исходя из того, сложились ли фактически между данным лицом и ТСЖ трудовые отношения.

Согласно статьям 15 - 17 ТК РФ трудовые отношения - отношения, основанные на соглашении между работодателем и работником о личном выполнении последним за плату трудовой функции и подчинении правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором.

Трудовые отношения на основании трудового договора в результате избрания на должность возникают, если избрание на должность предполагает выполнение работником определенной трудовой функции - работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации, конкретного вида поручаемой сотруднику работы (статья 57 ТК РФ).

Таким образом, отношения ТСЖ и членов правления ТСЖ, ревизионной комиссии и наблюдательного (или иного) совета ТСЖ не являются трудовыми, если только они не занимают в ТСЖ должности в соответствии со штатным расписанием и не подчиняются внутреннему трудовому распорядку (локальному нормативному акту, регламентирующему в том числе режим работы, время отдыха, применяемые к работнику меры поощрения и взыскания).

Поэтому к вышеназванным выплатам, которые производит ТСЖ, применимы разъяснения из Писем Минтруда России от 02.09.2014 г. N 17-3/В-415, от 26.03.2014 г. N 17-4/ООГ-200, от 20.01.2014 N 17-3/В-14.

В частных разъяснениях, направляемых ПФР по запросу ТСЖ - плательщиков страховых взносов, также говорится, что если выплата вознаграждений членам правления ТСЖ производится

не в рамках трудовых отношений и гражданско-правовых договоров, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг, то указанные выплаты не являются объектом обложения страховыми взносами на основании части 1 статьи 7 Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 г.

Если между председателем правления ТСЖ и самим ТСЖ заключен трудовой договор, установлено вознаграждение в виде заработной платы и должность введена в штатное расписание, то на указанные выплаты начисляются страховые взносы на общих основаниях.

Последствия

Размер начислений и систематичность выплат председателю и членам правления ТСЖ производилась не в соответствии с протоколом ТСЖ. Искажены расчеты по страховым взносам.

Рекомендации

Рекомендуем документально обосновать произведенные выплаты. В случае выявления злоупотреблений со стороны ответственных лиц, произвести возмещение убытков, причиненных ТСЖ, в судебном порядке.

Кроме того, обращаем Ваше внимание на некорректность применяемых формулировок в протоколах заседания Правления.

Например, в протоколе заседания Правления № 39 от 09.06.2014г. указано, что в связи со сложной финансовой ситуацией вознаграждение членам Правления в сумме 375 000,0 руб. пожертвовать в пользу выполнения работ по благоустройству.

Для исключения вопросов со стороны контролирующих органов по вопросу занижения доходов ТСЖ, рекомендуем в протоколах решения Правления формулировать более четко. Например: уменьшить в смете статью расходов на вознаграждения членам Правления ТСЖ на 375 тыс. руб., увеличить на эту сумму статью расходов по благоустройству территории.

Описание ситуации 6.8.

10.02.2015 г. заключен депозитный договор № 7003/0897/0372 на сумму 1 800 000 рублей. Денежные средства перечислены банку с расчетного счета ТСЖ «Вайнера 60». Договор депозита досрочно расторгнут 03.04.2015 года. Денежные средства в полной сумме возвращены на расчетный счет ТСЖ «Вайнера 60». За период с 10.02.2015г. по 03.04.2015г. начислены проценты в сумме 256,44 руб.

Данный договор заключен в нарушение положений принятого ТСЖ устава; не планировалось, как доходная часть финансового плана, получение процентов за размещение денежных средств и не согласовывался Правлением ТСЖ. Экономическая целесообразность такого договора, при наличии задолженности ресурсоснабжающим организациям по платежам за оказанные услуги, сомнительна. Фактически полученный ТСЖ доход от размещения депозитного вклада несущественный.

Требования нормативных актов

В соответствии с пунктом 2 статьи 152 ЖК РФ ТСЖ может осуществлять следующие виды коммерческой деятельности:

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

При этом доход от коммерческой деятельности можно потратить исключительно (пункт 3 статьи 152 ЖК РФ):

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

Полномочия Председателя Правления ТСЖ определены Уставом.

Последствия

Злоупотребления ответственных лиц могут привести ТСЖ к серьезным финансовым потерям.

Рекомендации

В рамках системы внутреннего контроля считаем необходимым членам ревизионной комиссии проводить анализ данных бухгалтерского учета по фактически произведенным расходам, в том числе по расчетному счету на предмет их соответствия принятым ТСЖ решениям и оформленным договорам, актам, счетам. Данный контроль исключит возможность каких-либо финансовых нарушений со стороны членов Правления ТСЖ.

Описание ситуации 6.9.

В ходе проведения проверки имели место факты отражения в учете операций, правомерность которых не подтверждена решениями собрания собственниками и решениями Правлений ТСЖ. Например: 21.01.2015 г. заключен договор № 01/В от 21.01.2015 г с ООО «СпецТоргКомплект» (ОГРН 1146686010789) на выполнение работ по реконструкции освещения приквартирных площадок, лестничных маршей в 4-х подъездах жилого дома и реконструкцию освещения паркинга на сумму 308 813.0 руб., в том числе оборудование по смете работ на сумму 180 694 руб. (датчики, потолочные светильники)

По данному договору перечислен аванс в сумме 197 640, 32 руб.

Подписанный Акт выполненных работ № 21-1 от 27.01.2015 г. в бухгалтерию УК не представлен, сумма в денежном выражении о выполненном объеме работ в акте не указана.

Сумма, оплачиваемая по договору после подписания акта о приемке работ в размере 111 172.68 руб. ООО «СпецТоргКомплект» по данным бухгалтерского учета не перечислялась.

Данный договор заключен в нарушение положений принятого ТСЖ устава о полномочии Председателя Правления.

Выполнение данного вида работ, в редакции заключенного договора, не предусматривалось \финансовым планом ТСЖ на 2014 г.

В финансовом плане в 2014 г. п.2.3. предусматривался «ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения (датчики)», с объемом финансирования - 175 771,32 руб. В 2014 году эти работы были не выполнены, целесообразность этого пункта выполнения в 2015 г. для включения в финансовый план не рассматривалась, и не согласовывалась на Правлении ТСЖ. Целевое финансирование таких работ в 2015 г. не планировалось.

Требования П.14.8. Устава ТСЖ.

Правление имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном порядке сметой расходов ТСЖ («Финансовым планом»)

Последствия

Председатель Правления и члены Правления ТСЖ несут перед товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием ТСЖ убытки (п. 14.9.Устава ТСЖ).

Описание ситуации 6.10.

В ходе проведения проверки имели место факты заключения договоров, правомерность которых не подтверждена решениями собрания собственниками и решениями Правлений ТСЖ.

1. Так 27.02.2015 г. заключен договор с ООО «СЦ Омела» об устранении возникших неисправностей систем видеонаблюдения на сумму 5 000 руб.

2. Так 06.02.2015 г. заключен договор с ООО «СЦ Омела» на монтаж двух камер видеонаблюдения» на сумму 19 500 руб.

Финансовым планом на 2015 г. (п.2.5 Содержание систем безопасности) предусмотрен подрядчик данных услуг ООО «АСБ – 96» с которым заключен договор на обслуживание.

Включение в финансовый план 2015 г. выполнение таких видов работ не рассматривалась, и не согласовывалась на Правлении ТСЖ. Целевое финансирование таких работ в 2015 г. не планировалось.

3. ООО «Пролайн» по счету № 148 от 01.12.2015 г. произведена оплата за системный блок AcerAspireTC 120 DTSV8ER на сумму 25 000 руб.

Целевое назначение целесообразности использования приобретенного системного блока Протоколами Правления в 2015 г. не рассматривалась, покупка системного блока без обоснования его использования выполнена с нарушением полномочий Председателя Правления.

Требования П.14.8. Устава ТСЖ.

Правление имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном порядке сметой расходов ТСЖ («Финансовым планом»)

Последствия

Председатель Правления и члены Правления ТСЖ несут перед товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием ТСЖ убытки (п. 14.9. Устава ТСЖ).

Описание ситуации 6.11.

По данным бухгалтерского учета следует, что кредитовое сальдо по счету 86.02.01 «Целевые средства» составляет:

- по состоянию на 31.12.2014 г. в сумме 8 948 021,08 руб.;
- по состоянию на 31.12.2015 г. в сумме 9 119 107,50 руб.

Из представленных данных следует, что имеет место накопление в бухгалтерском учете целевых средств, что не соответствует уставным целям некоммерческой организации и установленному порядку ведения бухгалтерского учета.

Кроме отсутствия первичных документов и, как следствие, не отражения в учете данных по поставкам, выполненным подрядчиками работ (услуг) как за проверяемый период, так и за предшествующие годы, возникает вопрос о правильности определения для собственников жилья установленных ТСЖ тарифов.

Требования нормативных актов

Товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные главой 13 ЖК РФ и уставом товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (пункты 2,3 части 1 статьи 137 ЖК РФ).

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ ведет бухгалтерский учет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (пункт 1 статья 32 Федерального закона N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях").

Последствия

Данные бухгалтерского учета по использованию целевых средств достоверно не отражают фактическое их использование.

Рекомендации

В дополнение к замечаниям, изложенным в пункте 6.4 письменной информации, обращаем Ваше внимание, что ТСЖ, созданное с целью содержания и эксплуатации собственниками жилья многоквартирного дома, должно контролировать своевременное и документально подтвержденное использование целевых средств, что на практике отсутствует.

Общие выводы по разделу 6: Суммы произведенных затрат из средств целевого финансирования в 2014 г. не всегда подтверждаются первичными документами, необходимыми для отражения в бухгалтерском учете.

Выборочная проверка заключенных договоров в период работы Председателя Правления Москалева О.В. в период с 2014 г. по 27.02. 2015 г. выявила нарушения в превышении полномочий определенных законодательством и уставом ТСЖ при заключении договоров и их целесообразности.

Раздел 7. Проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства

Описание ситуации 7.1.

При анализе бухгалтерской отчетности ТСЖ выявлены следующие нарушения:

1. В Отчете о финансовых результатах за 2014 год по строке 2 170 «Чистая прибыль» указано 664 тыс. руб., что не соответствует данным бухгалтерского учета - 157 тыс. руб. Искажения допущены из-за неправильного указания данных бухгалтерского учета по строкам 2150 «Прочие расходы», 2160 «Налог на прибыль (доходы)».

2. В Отчете о финансовых результатах за 2014 год по строке 2 110 «Выручка» отражена реализация услуг по сдаче в аренду в сумме 520 тыс. руб. По данной строке отражается реализация товаров (работ, услуг) при отражении в учете по счету 90 «Продажи». В регистрах бухгалтерского учета фактическое отражение данных по реализации услуг производится через счет 91 «Прочие доходы» и подлежит отражению в Отчете о финансовых результатах по строке 2140.

3. Аналогично, в 2015 году в Отчете о финансовых результатах искажены данные строки 2400: отражено 184 тыс.; фактически чистая прибыль по данным бухгалтерского учета составляет 228 тыс. руб.

4. По данным Отчета о целевом использовании средств за 2014 год по строке 3250 «Остаток средств на конец отчетного года» составляет - 4 250 тыс. руб. По данным бухгалтерского учета (анализ счета 51) остаток средств на расчетном счете составляет 4 248 310,31 руб. В Отчете о целевом использовании средств за 2015 год данный показатель завышен на 2 тыс. руб.

5. Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014, 2015 года не подтверждены результатами обязательной инвентаризации. Акты сверок с контрагентами в установленном порядке не оформлены, что является грубым нарушением законодательной базы по бухгалтерскому учету

6. Исходя из взаимосвязанных положений Федерального закона «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99, некоммерческая организация раскрывает в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств информацию об отдельных доходах и расходах в случае, когда:

- в отчетном году эта некоммерческая организация признала (получила) доход от приносящей доход деятельности;

- показатель признанного (полученного) некоммерческой организацией дохода существенен;

- раскрытие данных о прибыли (убытках) организации от приносящей доход деятельности в отчете о целевом использовании средств недостаточно для формирования полного представления о финансовом положении некоммерческой организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении;

- без знания о показателе полученного дохода заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения некоммерческой организации и финансовых результатов ее деятельности.

Представленные письменные пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014, 2015 годы (пояснительные записки) составлены формально и не содержат данных по раскрытию для собственников жилья существенной информации по использованию полученных целевых средств, дебиторской и кредиторской задолженностям и т.д. Не выполнены требования бухгалтерской нормативной базы, изложенные выше.

Требования нормативных актов

Согласно статье 14 Федерального закона 402-ФЗ годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним.

Бухгалтерская отчетность составляется и представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н.

Упрощенные формы Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах, утвержденные пунктом 6.1 Приказа Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н и приведенные в Приложении № 5 к этому Приказу, могут использовать только организации, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Инвентаризация активов и обязательств регламентируется статьей 11 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", пункты 26 - 28 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 г. N 34н.

Порядок проведения инвентаризации установлен Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведение инвентаризации обязательно для всех организаций независимо от их организационно-правовых форм и применяемых налоговых режимов. Инвентаризация проводится с целью обеспечить достоверность данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Для этого в ходе инвентаризации проверяются и документально подтверждаются наличие, состояние и оценка активов и обязательств организации (ч. 1, 2, 3 статьи 11 Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ, пункты 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, пункт 38 ПБУ 4/99).

Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности является плановой инвентаризацией и проводится в сроки, установленные руководителем организации. График проведения годовой инвентаризации составляется в разрезе имущества и обязательств и регламентируется, как правило, положением об инвентаризации, утверждаемым руководителем (например, в составе учетной политики согласно пункт 4 ПБУ 1/2008), или иным распорядительным документом, который целесообразно оформить до 1 января отчетного года.

Годовая инвентаризация осуществляется путем сплошной проверки актива или обязательства.

Для сверки расчетов с поставщиками, подрядчиками, покупателями и заказчиками, как правило, составляются соответствующие акты, которые подписываются уполномоченными лицами.

В ходе проведения инвентаризации устанавливаются суммы дебиторской и кредиторской задолженности, по которым истекли сроки исковой давности (подпункт "в" пункта 3.48 Методических указаний по инвентаризации).

Последствия

Данные статей бухгалтерской (финансовой) отчетности не в полной мере соответствуют данным регистров бухгалтерского учета. Не соблюдены положения Приказа Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н, обязательные к применению организациями всех форм собственности, в том числе - некоммерческими организациями.

Статьей 15.11 КоАП РФ установлена ответственность для должностных лиц организации в виде штрафа в размере от 2000 до 3000 руб. за грубое нарушение правил ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности, под которым понимаются:

- занижение сумм начисленных налогов и сборов не менее чем на 10% вследствие искажения данных бухгалтерского учета;
- искажение любой статьи (строки) бухгалтерской отчетности не менее чем на 10%.

Рекомендации

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности рекомендуем соблюдать требования нормативных актов.

Раздел 8. Оценка уровня существенности ТСЖ «Вайнера 60»

Мы приняли во внимание особенности деятельности ТСЖ «Вайнера 60», общие экономические факторы и условия в отрасли, влияющие на ее деятельность, цели и планы, связанные с ними риски хозяйственной деятельности, указывающие на возможное существенное искажение финансовой (бухгалтерской) отчетности, финансовое состояние ТСЖ.

Нами была изучена контрольная среда с целью определения риска средств контроля и уровня неотъемлемого риска. Мы уделили внимание вопросам изучения приемов и методов, которые использует руководство для управления ТСЖ.

Мы также использовали свое профессиональное суждение, чтобы оценить размеры аудиторских рисков и спланировать аудиторские процедуры таким образом, чтобы снизить риск средств контроля, риск необнаружения и неотъемлемый риск до приемлемого уровня.

Уровень существенности при проведении аудиторской проверки ТСЖ определен нами на основании «Методики определения уровня существенности по базовым показателям бухгалтерской (финансовой) отчетности» за 2014-2015 гг.

Значения процентных критериев для базовых значений бухгалтерской (финансовой) отчетности, принятых для расчета уровня существенности, указаны в столбце 6 нижеприведенной таблицы.

Расчет общего уровня существенности за 2014 г.

Таблица № 1

№	Наименование показателя и код строки финансовой (бухгалтерской) отчетности	Показатели, тыс. руб.			Критерий уровня существенности	Значения принимаемые для определения уровня существенности, тыс. руб. (гр. 5 x гр. 6)	Уровень существенности тыс. рублей ((стр. 1 + стр.2 + стр.3 + стр.4) / 4)
		На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Базовое значение (гр. 3 + гр. 4) / 2			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Поступило средств (код 6200 Отчета о целевом использовании средств)	11965	12330	12148	3%	364	401
2	Использовано средств (код 6310 + 6320 + 6330 Отчета о целевом исп. средств)	12619	11185	11902	3%	357	
3	Сумма активов (код 1600 Баланса)	7055	10618	8837	5%	442	
4	Целевые средства (код 1350 Баланса)	7037	10601	8819	5%	441	

Показатель уровня существенности за 2014 г. 401,0 тыс. руб.

Показатель уровня точности аудиторской проверки за 2014 г. 301,0 тыс. руб.

Расчет общего уровня существенности за 2015 г.

Таблица № 2

№	Наименование показателя и код строки финансовой (бухгалтерской) отчетности	Показатели, тыс. руб.			Критерий уровня существенности	Значения принимаемые для определения уровня существенности, т. руб. (гр. 5 x гр. 6)	Уровень существенности тыс. рублей ((стр. 1 + стр.2 + стр.3 + стр.4) / 4)
		На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Базовое значение (гр. 3 + гр. 4) / 2			
1	Поступило средств (код 6200 Отчета о целевом использовании средств)	13044	14531	13788	3%	414	463
2	Использовано средств (код 6310 + 6320 + 6330 Отчета о целевом исп. средств)	11185	15397	13291	3%	399	
3	Сумма активов (код 1600 Баланса)	10618	10213	10416	5%	521	
4	Целевые средства(код 1350 Баланса)	10601	10213	10407	5%	520	

Показатель уровня существенности за 2015 г. 463,0 тыс. руб.

Показатель уровня точности аудиторской проверки за 2015 г. 348,0 тыс. руб.

Раздел 9. Формирование общего вывода по результатам аудиторской проверки

В результате проведенного аудита нами установлены следующие нарушения действующего порядка составления финансовой (бухгалтерской) отчетности и ведения бухгалтерского учета.

Имеет место перечисление средств ТСЖ в 2014 году в сумме 2 260 тыс. руб. на счета контрагентов при отсутствии, в дальнейшем, отражения в регистрах бухгалтерского учета полученных товаров (работ, услуг) в течение 2014 -2015 годов и использования средств целевого финансирования в соответствующем периоде.

Вывод: По нашему мнению, вследствие существенности обстоятельств, указанных в разделах 6 и 7, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства, обеспечивающие основание для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Вайнера 60» за 2014-2015 годы с оговоркой:

1. Дебиторская задолженность за 2014 год в сумме 3 155 тыс. руб., за 2015 год в сумме 4 352 тыс. руб. не подтверждена результатами инвентаризации, оформленными актами сверок с контрагентами.

2. Отсутствует движение по счету расчетов с поставщиками и подрядчиками с контрагентами в 2014 году на сумму 2 260 тыс. руб., в 2015 году на сумму 2 314 тыс. руб. (по этим же контрагентам), что приводит к существенному завышению данных строк 1140 «Другие оборотные активы», 1210 «Целевые средства» Бухгалтерского баланса.

На момент предоставления аудиторского заключения отсутствуют сомнения в непрерывности деятельности ТСЖ.

Приложение: Проект аудиторского заключения за 2015 год.

Директор ООО «АУДИТИНКОН»

А.Б. Соин

Руководитель проверки -
ведущий аудитор ООО «АУДИТИНКОН»

Л.М. Харина

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Членам ТСЖ «Вайнера 60»

Сведения об аудиторе

<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТИНКОН».
<i>Сокращенное наименование:</i>	ООО «АУДИТИНКОН».
<i>Место нахождения:</i>	620062, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 8, офис 506.
<i>Государственная регистрация:</i>	ОГРН 1026602315530.
<i>Телефон:</i>	(343) 355-48-91.
<i>E-mail:</i>	audit@etel.ru
<i>Членство в саморегулируемой организации аудиторов:</i>	Член саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия аудиторов», регистрационный номер записи 05 от 23.12.2009 г. о внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов. Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: ОРНЗ 11205018696.

Сведения об аудируемом лице

<i>Полное наименование:</i>	Товарищество собственников жилья «Вайнера 60».
<i>Сокращенное наименование:</i>	ТСЖ «Вайнера 60»
<i>Место нахождения:</i>	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 60.
<i>Государственная регистрация:</i>	ОГРН1096671007223.

Мы провели аудит прилагаемой к настоящему аудиторскому заключению годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Вайнера 60» состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Правление ТСЖ «Вайнера 60» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля,

необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных ТСЖ «Вайнера 60», а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения с оговоркой о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Имеет место перечисление средств ТСЖ в 2014 году в сумме 2 260 тыс. руб. на счета контрагентов при отсутствии, в дальнейшем, отражения в регистрах бухгалтерского учета полученных товаров (работ, услуг) в течение 2014 - 2015 годов и использования средств целевого финансирования в соответствующем периоде.

Дебиторская задолженность за 2015 год в сумме 4 352 тыс. руб. не подтверждена результатами инвентаризации, оформленными актами сверок с контрагентами.

Отсутствует движение по счету расчетов с поставщиками и подрядчиками с контрагентами в 2015 году на сумму 2 314 тыс. руб. (по этим же контрагентам), что приводит к существенному завышению данных строк 1140 «Другие оборотные активы», 1210 «Целевые средства» Бухгалтерского баланса.

Мнение с оговоркой

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ТСЖ «Вайнера 60» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Директор ООО «АУДИТИНКОН»

А.Б. Соин

18 мая 2016 года