

**ООО "АК "Радуга  
учета и права"**



**ОТЧЕТ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ**  
**РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ**  
**ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**ТСН «НА ГЛАЗКОВА» И ИСПОЛНЕНИЯ**  
**СМЕТЫ ЗА 2019 ГОД**

**г. Волгоград**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

1.2 Используемые материалы.

1.3 Методика ревизии.

1.4 Цели и задачи проверки.

### **2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

2.1 Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСН

2.2 Ведение бухгалтерского учета в ТСН

2.3 Ведение налогового учета

2.4 Ведение кадрового учета

2.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме

2.6. Проверка состава расходов на содержание общего имущества

### **3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.**

# 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

## 1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Радуга учета и права» в лице директора Михиной Елены Анатольевны на основании договора №22-01-2020/ТСН от 22 января 2020 года провело ревизионную проверку финансово-хозяйственной деятельности и осуществило проверку полноты исполнения сметы за 2019 год (с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019г. (далее — отчетный период)) Товарищества собственников недвижимости "На Глазкова" (далее — ТСН), руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (ст. 150), Налоговым Кодексом РФ, Трудовым Кодексом РФ и другими законодательными актами, регулирующими деятельность экономических субъектов в РФ, а также Уставом ТСН. Целью проверки является объективная и независимая оценка деятельности ТСН, выдача заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2019г. и размерах обязательных платежей.

В ревизионной проверке принимали участие:

- Михина Е.А. аудитор (квалификационный аттестат по общему аудиту № 06-000199), судебный эксперт по финансово-экономической и бухгалтерской экспертизе (квалификационный аттестат №А-19-000102), инженер-экономист (диплом УВ №109201);
- Автономова Н.М. оценщик профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» (диплом №Д-ДПО №000938), экономист (диплом Г-1№437179), повышение квалификации по программе «Внешний аудит бюджетов субъектов РФ и муниципальных образований. Государственное и муниципальное управление», «Новое в государственном регулировании тарифов в электроэнергетике».

Ревизионная проверка проведена с 27 января 2020 года по 05 февраля 2020 года включительно.

## 1.2. Используемые материалы.

При проведении ревизионной проверки использовались следующие материалы и документы:

- смета ожидаемых поступлений и расходования денежных средств;
- трудовые договора с работниками ТСН и гражданско-правовые договора с физическими лицами;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета: приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- первичные документы по расчетам с контрагентами за приобретенные товарно-материальные ценности, работы и услуги, в том числе с ресурсоснабжающими организациями;
- первичная бухгалтерская документация: акты на списание ТМЦ, кассовые документы, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по счетам ТСН, расчетные и платежные ведомости;
- протоколы Правления ТСН, Общего собрания членов ТСН;
- прочие необходимые документы.

### **1.3. Методика ревизионной проверки.**

Ревизионная проверка проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и права.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их профессиональному суждению, основанному на всестороннем изучении нормативно-правовых документов, регулирующих сферу деятельности ТСН, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания выводы по разделам написаны без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

### **1.4. Цели и задачи проверки.**

Лицами, осуществляющими ревизионную проверку, были рассмотрены следующие вопросы:

1. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.

2. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН "На Глазкова" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.

3. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН "На Глазкова".

4. Соответствует ли действительности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСН за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.

5. Проверка ведения документации, бухгалтерского, налогового и кадрового ТСН "На Глазкова" на соответствие законодательству РФ.

## **2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

### **2.1. Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСН:**

Состав правления Товарищества в период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Председатель правления:

-Рукасуев Виталий Владимирович (основание-Протокол Общего собрания №1 от 18.01.2018, Трудовой договор б/н от 04.03.2019)

Члены правления:

1. Овечкина Наталья Мирославовна

2. Чечик Елена Ивановна
3. Забелина Елена Викторовна
4. Нечволод Евгений Владимирович

Обязанности Управляющего в отчетном периоде исполняла Федотова Надежда Архиповна.

## 2.2. Ведение бухгалтерского учета в ТСН

В соответствии с §6 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) (далее по тексту - ГК РФ) Товарищество собственников недвижимости является Некоммерческой корпоративной организацией. Т.е. это юридическое лицо, которые не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между участниками (пункт 1 статьи 50 и статья 65.1 ГК РФ), учредителями (участниками) которые приобретают право участия (членства) в них и формирует их высший орган в соответствии с пунктом 1 статьи 65.3 ГК РФ.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности (если иное не предусмотрено его уставом), является юридическим лицом в форме некоммерческой организации и считается созданным с момента его государственной регистрации (ч. 4, 5 ст. 135 ЖК РФ). С этого момента оно приобретает права, соответствующие целям его деятельности, и несет связанные с этой деятельностью обязанности.

В соответствии со статьей 19 Федерального Закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее по тексту - Закона №402-ФЗ) экономический субъект обязан организовать и осуществлять ведение бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет должен вестись непрерывно с даты государственной регистрации до даты прекращения деятельности в результате реорганизации или ликвидации (пункт 3 статьи 6 Закона N 402-ФЗ).

В Российской Федерации установлены единые требования к бухгалтерскому учету, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности. Правовой механизм регулирования бухгалтерского учета начинается с положений Закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»). Согласно данному закону, его действие распространяется на коммерческие и некоммерческие организации (п.п. 1 п.1 ст. 2 Закона №402-ФЗ).

Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета и внутреннего контроля несет руководитель.

Объектами бухгалтерского учета являются факты хозяйственной жизни, активы и обязательства, источники финансирования деятельности экономического субъекта, доходы и расходы, иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами (статья 5 Закона №402-ФЗ). Поэтому в ходе проведения проверки необходимо было получить понимание информационной системы, включая соответствующие бизнес-процессы, имеющие отношение к подготовке финансовой отчетности, в том числе в следующих областях:

- классы операций, существенных для финансовой отчетности;
- процедуры внутри как компьютерных, так и ручных систем учета, с помощью которых эти операции иницируются, записываются, обрабатываются и обобщаются в финансовой отчетности;
- учетные записи, связанные с указанными операциями (как электронные, так и бумажные, подтверждающие информацию), и конкретные счета учета в отчетности,

касающиеся инициирования, записи, обработки и обобщения операций;

– информация о том, каким образом информационная система улавливает события и условия, помимо классов операций, существенных для финансовой отчетности;

– процесс подготовки финансовой отчетности, включая действия по подготовке оценочных значений и раскрытию необходимой информации.

В проверяемом периоде ТСН имело право на ведение бухгалтерского учета в упрощенной форме, так как согласно п.п. 2 п.4 ст.6 Закона №402-ФЗ некоммерческие организации имеют право применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется в ТСН с помощью программного продукта Инфокрафт: «Формула ЖКХ + Бухгалтерия, редакция 1,0 (1С:Предприятие)» в электронном виде. Программа позволяет осуществлять ведение бухгалтерского и налогового учета, а также выполнять начисления собственникам ТСН.

В проверяемом периоде должность главного бухгалтера штатным расписанием не предусмотрена. В проверяемом периоде ведение бухгалтерского учета было возложено на:

-ООО «Альфа Альянс», в лице директора Звягиной Т.В. с 19.11.2018 по 29.03.2019 по договору на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета №04/10-18 от 19.11.2018. Уведомление об одностороннем отказе от договора от 01.03.2019;

-Нечаеву Марину Викторовну с 01.04.2019 по настоящее время (Договор на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № 1-2019 от 01.04.2019)

В 2019 году Товарищество применяет Положение «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета», утвержденное приказом №24 от 24.12.2015. Однако, приказы о продлении срока использования данного Положения «Об учетной политике» отсутствуют. Новое Положения «Об учетной политике» не утверждалось.

В ходе проверки установлено, что действующее Положение «Об учетной политике» является не актуальным в свете произошедших с 2015 года изменений бухгалтерского и налогового законодательства и не отвечает требованиям, предъявляемым к Положению «Об учетной политике» ПБУ 1/2008 ("Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н).

ПБУ 1/2008 содержит положение о том, что при формировании учетной политики должны быть утверждены формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, документов для внутренней бухгалтерской отчетности, а также правила документооборота и технология обработки учетной информации (пункт 4 ПБУ 1/2008).

В Учетной политике Товарищества не определены способы ведения бухгалтерского учета доходов и расходов, порядок признания доходов и расходов, порядок проведения инвентаризации, порядок признания МПЗ и способ определения стоимости МПЗ при списании, учет расходов будущих периодов, не утверждены формы первичных документов и рабочий план счетов. Первым этапом при разработке правил документооборота является определение видов первичной учетной документации, которая будет использоваться ТСН для документального подтверждения фактов хозяйственной деятельности.

ТСН могут разработать свои формы документов либо использовать

унифицированные, разработанные Госкомстатом России. Если ТСН примет решение об использовании унифицированных форм документации, то это положение должно быть закреплено в учетной политике.

Учетная политика для целей налогового учета состоит из трех предложений.

**Вывод:** Положение «Об Учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета» требует переработки с учетом особенностей бухгалтерского учета в ТСН и изменений законодательства, как по бухгалтерскому учету, так и по налоговому. Необходимо максимально приблизить Положения «Об учетной политике...» к применяемым на практике методам учета.

Проведение проверки ведения бухгалтерского учета проведено по основным его разделам:

### **1. Основные средства**

Основным документом, устанавливающим правила учета основных средств, является Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01). Правила ПБУ 6/01 применяются с учетом Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н).

В ПБУ 6/01 определено, что некоммерческая организация принимает актив к бухгалтерскому учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания данной некоммерческой организации (в т.ч. в предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации), для управленческих нужд некоммерческой организации, а также если выполняются условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта.

Объект принимается на учет в качестве основного средства, если он отвечает необходимым условиям и приведен в состояние, пригодное для использования.

В результате проверки установлено, что основные средства на балансе ТСН не числятся. Но при документальной проверке расчетов с контрагентами было установлено, что 30.04.2019 был завершен монтаж системы автоматического полива стоимостью 169 688,9рублей (монтаж был осуществлен ООО «ПоливПром»). Согласно п.8 ПБУ 6/01 суммы, уплачиваемые за доставку объекта и приведение его в состояние, пригодное для использования, а так же иные затраты, непосредственно связанные с приобретением основного средства являются фактическими затратами на приобретение объекта основных средств и признаются в качестве первоначальной стоимости этого объекта.

**Вывод:** ТСН не соблюдены условия для отнесения имущества к основным средствам, учет основных средств документально не оформлен, амортизация в бухгалтерском учете не начислялась.

Согласно п. 5 ПБУ 6/01 активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-

производственных запасов. При этом в целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в организации должен быть организован надлежащий контроль за их движением.

К таким активам относятся в частности:

- компьютерная техника (системные блоки, мониторы, моноблоки, светокопирующий аппарат и т.д.);
- насосы и др. виды оборудования.

**Вывод:** в бухгалтерском учете ТСН забалансовый учет таких активов не обеспечен.

## **2. Учет материально-производственных запасов (далее по тексту МПЗ или ТМЦ)**

Информация о движении МПЗ производится бухгалтером ТСН на балансовых субсчетах к счету 10 «Материалы»:

- 10.6 «Прочие материалы»,
- 10.9 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»,
- 10.10 «Материалы спец. назначения на складе».

При поступлении МПЗ, основанием для их оприходования на склад ТСН являются товарные накладные (формы Торг-12), УПД (универсальный передаточный документ, форма которого разработана ФНС РФ и рекомендована к использованию), полученные от продавца.

Обращаем Ваше внимание, что товарные накладные или УПД в бухгалтерском учете служат основанием для отражения расчетов с поставщиками. Основанием для оприходования МПЗ на склад предприятия является «Приходный ордер» (формы N М-4, утвержденный постановлением Госкомстата РФ от 30 октября 1997 г. N 71а). Форма этого документа формируется в бухгалтерской программе автоматически, после отражения поступления МПЗ. Однако, в бухгалтерии ТСН приходный ордер не оформляется на бумажном носителе, не подписывается материально-ответственными лицами, принимающими МПЗ и отвечающими за его сохранность.

Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов (утв. Приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г. N 119н) предусматривают упрощенную процедуру документального оформления поступивших материалов. В соответствии с ней приходный ордер можно не оформлять. Вместо этого на накладной поставщика ставят специальный штамп с реквизитами приходного ордера., но для этого выбранный способ оформления приходных документов должен быть предусмотрен в Положении «Об учетной политике» и утверждена форма штампа.

В пункте 100 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов (утв. приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г. N 119н) сказано:

«Первичными учетными документами по отпуску материалов со складов организации в подразделения организации являются лимитно - заборная карта (типовая межотраслевая форма N М-8), требование - накладная (типовая межотраслевая форма N М-11), накладная (типовая межотраслевая форма N М-15). Образцы указанных форм утверждены Постановлением Госкомстата России от 30.10.97 N 71а».

Возможности бухгалтерской программы «1С: Предприятие» позволяют формировать и требование-накладную и акт на списание материалов. Однако в ходе проведения проверки установлено, что отпуск МПЗ и списание их стоимости в затраты



бухгалтером ТСН не оформляется на бумажном носителе, не подписываются материально-ответственными лицами и не утверждаются Председателем (как исполнительны органом ТСН).

**Вывод:** поступление и отпуск МПЗ в ТСН не оформляется на бумажном носителе не подписываются материально-ответственными лицами и не утверждаются Председателем.

### **3. Касса ТСН**

Проверке подлежали кассовые документы за 2019 год. При проверке правильности оформления первичных учетных документов по учету кассовых операций отмечено следующее:

- ◆ Первичные кассовые документы ведутся с использованием утвержденных унифицированных форм, силами программы «1С: Предприятие», но не оформляются на бумажном носителе, не подписываются материально-ответственными лицами;
- ◆ Отчет кассира не распечатан, листы не пронумерованы, не приложены первичные документы. Сам отчет не сшит и не скреплен печатью и не заверен подписью Председателя ТСН.

С лицами, ответственными за ведение кассовых операций в проверяемом периоде, не заключены договоры о материальной ответственности.

Инвентаризация наличных денежных средств, находящихся в кассе в проверяемом периоде, не проводилась.

**Вывод:** кассовые документы не оформляются на бумажном носителе не подписываются материально-ответственными лицами и не утверждаются Председателем.

### **4. Расчетный счет**

В ходе проведения проверки безналичных расчетов были применены процедуры по анализу правильности отражения безналичных расчетов в регистрах бухгалтерского учета, соответствие фактических остатков, указанных в бухгалтерских регистрах, данным выписок из лицевых счетов в банках.

**Вывод:** Записи в регистрах бухгалтерского учета по счету 51 «Расчетный счет» подтверждаются первичными платежными документами в полном объеме. Замечаний к формированию документов по безналичным расчетам нет, но есть рекомендация.

Возможности бухгалтерской программы «1С: Предприятие» позволяют формировать движение денежных средств при безналичных расчетах с использованием статей расхода, это позволило бы иметь оперативную информацию об исполнении сметы на любую дату.

### **5. Проверка расходов и доходов**

Проверка расходов включала в себя проверку: правильности отражения затрат, понесенных ТСН в проверяемом периоде. Все затраты ТСН условно можно разделить на несколько групп:

- материальные расходы (МПЗ, используемые ТСН для осуществления своих хозяйственных и административных целей и задач);
- заработная плата сотрудников ТСН (Фонд оплаты труда (ФОТ)), выплаты по гражданско-правовым договорам с физическими лицами и начисления страховых взносов на эти выплаты;
- Коммунальные услуги (электроэнергия, услуги охраны, ТО лифтов и т.д.);

- Прочие услуги (юридические, сопровождение программы 1С и др.);
- Прочие работы (работа аварийной службы, работы по ремонту общедомового имущества и др.).

Все хозяйственные операции, учтенные на счете, подтверждены первичными учетными документами, которые содержат обязательные реквизиты и всю необходимую дополнительную информацию.

Все затраты аккумулируются на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы». На дату проведения проверки результативные (годовые, закрывающие период) операции не выполнены, так как дата представления бухгалтерской отчетности - 31.03.2020 и у бухгалтера есть еще 2 (два) месяца на ее формирование. Поэтому проверяющие не выносят никакого мнения о том как, и в какой сумме расходы будут учтены в бухгалтерской отчетности за 2019 год.

Однако определенные замечания по отражению информации на счете 26 «Общехозяйственные расходы» у проверяющих имеются.

1) По состоянию на 01.01.2019 счет 26 «Общехозяйственные расходы» имеет отрицательное сальдо в сумме 136 710руб., что говорит о том, что в 2018 году на финансовый результат было отнесено расходов больше, чем понесло ТСН (подтвержденных документально);

2) Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются на соответствующие счета ежемесячно, т.е. этот счет сальдо не имеет. Однако в учете ТСН сальдо по состоянию на 31.12.2019 составило 8 291 552,94рубля, операции по закрытию месяца в программе не проводились;

3) В отношении отражения платы за коммунальные услуги (электричество, тепло и водоснабжение) в бухгалтерском учете следует сказать, что для ТСН такая плата должна отражаться, на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и проходить транзитом, так как платежи, поступающие от собственников жилых и нежилых помещений, перечисляются ресурсоснабжающим организациям и не признаются расходами ТСН. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» должны быть отражены только коммунальные услуги, приходящиеся на общедомовое имущество.

По состоянию на 01.02.2020 сумма затрат, нашедших отражение по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» за 2019 год составила 11 887 636,61рублей.

Проверка доходов включала в себя проверку: правильности отражения доходов на счетах бухгалтерского учета.

ТСН не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСН. Таким образом, ТСН, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСН.

Все платежи за жилищно-коммунальные услуги, содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда, поступившие от собственников помещений, перечисляются поставщикам коммунальных ресурсов.

Т.е. фактическая деятельность ТСН соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством и, в частности проверяющими не установлен факт, что ТСН получает какую-либо выгоду в связи с передачей от

собственников помещений оплаты за коммунальные работы (услуги) их поставщикам, то есть не имеется оснований полагать, что денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений на оплату данных работ (услуг), являются доходом.

Поступления платежей от членов товарищества не признаются доходом ТСН и должны отражаться в учете в качестве средств целевого финансирования. Планом счетов для учета средств целевого финансирования предназначен балансовый счет 86 "Целевое финансирование", причем Инструкцией к этому счету определено, что он предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и других.

К счету, на котором учитывается целевое финансирование, можно открыть ряд субсчетов, это должно быть прописано в Положении «Об учетной политике».

В проверяемом периоде в качестве целевого финансирования начислено 13 864 515,44 рублей, из них:

- 3 467 199,48руб. - перевод взносов на капремонт (по решению общего собрания);
- 10 397 315,96руб. – квартплата.

Однако информация о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения на счете отсутствует и по состоянию на 31.12.2019 вся сумма отражена по кредиту счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

ТСН, как некоммерческая организация, может осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено ее уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению цели, ради которых она создана, и, если это соответствует такой цели. Такое право дает ТСЖ пункт 4 статьи 50 ГК РФ.

В ходе проверки не установлены факты, что ТСН осуществляет приносящую доход деятельность (отсутствуют документально подтвержденные факты по выполнению работ (оказания услуг) собственникам помещений в многоквартирном доме, не связанные с общим имуществом собственников).

**Вывод:** в проверяемом периоде ТСН не осуществляло приносящую доход деятельность, поэтому счет 90 «Продажи» им не применялся правомерно. Бухгалтерии необходимо привести в соответствие учет по целевым поступления членов ТСН, что необходимо для разделения затрат по оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям за жилые помещения и затрат на содержание общедомового имущества.

## ***6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами***

Задачей проверки настоящего раздела является определение полноты и достоверности данных отражаемых на счетах учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, определение правомерности списания затрат. А также определение степени соответствия нормам законодательства о бухгалтерском и налоговом учете применяемого на предприятии порядка ведения учета.

Проверка проводилась сплошным способом путем сопоставления записей в Обороте счета по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» с первичными документами и договорами.

Замечания по оформлению первичных документов по расчетам с поставщиками не выявлены.

Выявлены замечания по соответствию сумм затрат, указанных в договорах и в актах выполненных работ.

Например:

1. На протяжении всего 2019 года ТСН «На Глазкова» пользовалось юридическими услугами. Договор на оказание юридических услуг №01-01-14 от 21.01.2014 заключен с ООО «Синергия». Перечень предоставляемых услуг приведен в Приложении №1 к договору. Все приведенные в перечне юридические услуги предоставляются за фиксированную ежемесячную оплату (п.1.3 Договора).

К кругу юридических услуг предоставляемых ООО «Синергия» относятся: «Устные и письменные юридические консультации, юридическая экспертиза хозяйственных договоров и соглашений, подготовка новых договоров и соглашений, подготовка уведомлений о задолженности граждан, подготовка документов для проведения общих собраний...и др.» Акты выполненных работ не содержат расширенной информации о проделанной работе ООО «Синергия». Формулировка в актах выполненных работ одинаковая на протяжении всего года: «Юридические услуги за \_\_\_\_\_(отчетный месяц)».

Пунктом 2.1. Договора предусмотрена фиксированная стоимость услуг вне зависимости от объема выполненных работ.

Однако, в ноябре сверх стоимости ежемесячного обслуживания были осуществлены дополнительные выплаты в размере 15 тыс.руб. при стоимости ежемесячного обслуживания с января по март 7 000руб., с апреля по декабрь 10 000руб. При этом дополнительные соглашения за 2019 отсутствуют.

2. Аналогичное замечание относится и к актам выполненных работ по бухгалтерским услугам. В актах выполненных работ отсутствуют конкретные виды работ (услуг) оказанных для ТСН.

3. В проверяемом периоде ТСН «На Глазкова» были заключены договора с ИП Кондратьев Ф.А. В ходе проверки было установлено, что виды выполненных работ по акту выполненных работ не всегда соответствуют сметному расчету, утвержденному договором и являющемуся неотъемлемой частью договора.

Так в июле 2019 года с ИП Кондратьев Ф.А. были заключены четыре договора (на ремонт крыльца, на ремонт пандуса крыльца, реконструкцию тротуарного покрытия, ремонт водоотводной системы). В первичных документах за август 2019 присутствует акт №11 от 05.08.2019составленный на следующие виды работ (услуг) (содержание акта передается дословно):

№	Название услуги (работы)	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Стоимость
1	- цемент 50кг	шт.	8	300,00	2 400,00
2	- полиэтилен 200микрон	м.п.	20	60,00	1 200,00
3	- перемещение строительного мусора тележками до 100м	т.	3	1000,00	3 000,00
4	- закупка от стоимости материала	%	8	42,00	335,00
5	- сметная прибыль от стоимости товаров и услуг	%	10	69,40	694,00
	<b>Итого к оплате</b>				<b>7 629,00</b>

При этом в акте отсутствуют реквизиты договора, в рамках которого эти «работы» были выполнены.

На дату проведения ревизионной проверки отсутствуют акты сверки со всеми поставщиками работ (услуг), подписанные со стороны контрагентов. Поэтому остатки по состоянию на 31.12.2019 являются не подтвержденными.

Установлено, что по расчетам с ООО «Газпром теплоэнерго Волгоград» (ресурсоснабжающая организация) расхождение по расчетам по состоянию на 01.01.2019 составило:

		Руб.
Данные ООО «Газпром теплоэнерго Волгоград»	Данные ТСН «На Глазкова»	Расхождение
1 274 249,48	814 640,40	459 609,08

Данное расхождение подтверждено актом сверки по состоянию на 31.12.2018 и подписанное обеими сторонами.

Для расчетов с собственниками жилых помещений и с физическими лицами, с которыми заключены гражданско-правовые договора используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Учет ведется в разрезе субсчетов:

- 76.01 «Расчеты по имущественному личному и добровольному страхованию»;
- 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»;
- 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»;
- 76.10 «Прочие расчеты с физическими лицами».

На суб.счете 76.01 «Расчеты по имущественному личному и добровольному страхованию» отражена сумма по страхованию лифтов (Филиал Страховой компании АО «ПАРИ»). Сумма страховки составила 1250 руб.

На суб.счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» отражена сумма дебиторской задолженности физ. лица Дурасова Д.А. в сумме 4700рублей. В проверяемом периоде движения по счету не было.

На суб.счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» осуществляется формирование результатов расчетов с собственниками жилых помещений. Однако он не ведется в разрезе каждого собственника на протяжении всего 2019 года. Какие-то суммы попадают на расчеты с конкретным собственником, но в основном они отражаются «котловым» методом, т.е. без аналитического учета по каждому собственнику. И несмотря на то, что итоговое сальдо в целом соответствует сальдо по оборотно-сальдовой ведомости (квартплата), в разрезе каждого собственника сальдо не сформировано, а вернее сформировано не верно.

На суб.счете 76.10 «Прочие расчеты с физическими лицами» отражаются расходы по выплате и начислению по гражданско-правовым договорам с физическими лицами. На данном суб.счете нашли отражение выплаты председателю ТСН, дворникам и др.

**Вывод:** за проверяемый период замечаний по расчетам с поставщиками и подрядчиками в целом нет. Однако руководству ТСН необходимо усилить контроль за соответствием предмета договора и наименованием выполненных работ, указанных в акте. Бухгалтерии необходимо провести инвентаризацию расчетов с контрагентами и привести

в соответствии данные суб.счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» как этого требует законодательство.

## **7. Внутренние расчеты**

Проверка внутренних расчетов охватывает расчеты с подотчетными лицами, с персоналом по оплате труда и прочим операциям.

Авансовые отчеты сотрудников оформлены унифицированной и утвержденной Госкомстатом России форме №АО-1. Все обязательные реквизиты заполнены, что соответствует правилам, изложенным в федеральном законе «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ.

Учет заработной платы ведется с использованием программы Инфокрафт: «Формула ЖКХ + Бухгалтерия, редакция 1,0 (1С:Предприятие)». На предприятии действует повременная система оплаты труда. Схемы должностных окладов, применяемые для оплаты труда специалистов приведены в штатном расписании ТСН.

**Вывод:** серьезных замечаний по ведению внутренних расчетов в проверяемом периоде нет.

## **8. Формирование финансовых результатов**

В ходе проведения проверки формирование финансовых результатов не проверялось, так как на дату проведения ревизионной проверки отсутствовала бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная в соответствии с требованиями действующего законодательства по бухгалтерскому учету.

Финансовые результаты работы ТСН не сформированы.

## **9. Общие вопросы по бухгалтерскому учету**

Как уже было сказано выше, в соответствии со статьей 19 Закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» экономический субъект обязан организовать и осуществлять ведение бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет должен вестись **непрерывно** с даты государственной регистрации до даты прекращения деятельности в результате реорганизации или ликвидации (пункт 3 статьи 6 Закона N 402-ФЗ).

По состоянию на 01.01.2019 ТСН «На Глазкова» был осуществлен переход на программу Инфокрафт: «Формула ЖКХ + Бухгалтерия, редакция 1,0 (1С: Предприятие)». Переход осуществлялся путем ввода начальных остатков по состоянию на 31.12.2018 года. По итогам данного перехода на счете 000 «Вспомогательный счет», который используется для ввода входящих остатков, по данным бухгалтерского учета сформировано кредитовое сальдо в сумме 2 130 476,30руб.

Наличие остатка на вспомогательном счете свидетельствует о том, что данные разнесены либо с ошибками, либо не полностью.

**Вывод:** необходима тщательная проверка ввода начальных данных в новую программу, так как счет 000 «Вспомогательный счет» учитывается при формировании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Согласно законодательству РФ перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведение инвентаризации обязательно. Инвентаризации подлежат активы и обязательства экономического субъекта.

В ходе проведения ревизионной проверки установлено, что результаты проведения ежегодной инвентаризации отсутствуют (как по состоянию на 31.12.2018, так и по состоянию на 31.12.2019).

ТСН следует помнить, что в соответствии с пунктом 1 статьи 29 Закона №402-ФЗ, оно обязано хранить первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

#### **ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ:**

- 1. Отсутствуют результаты проведения ежегодной инвентаризации (как по состоянию на 31.12.2018, так и по состоянию на 31.12.2019).**
- 2. Фактически отсутствует Положение «Об учетной политике».**
- 3. Не оформлены должным образом, не сшиты, не подписаны кассовые документы, и документы по учету МПЗ.**
- 5. Отсутствует учет основных средств и забалансовый учет МПЗ.**

***Бухгалтерский учет затрагивает все разделы хозяйственной деятельности ТСН. Однако бухгалтерский учет по основным разделам требует доработки и приведения в соответствие с действующим законодательством.***

### **2.3. Ведение налогового учета**

Как уже было сказано выше ТСН выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСН.

Т.е. если фактическая деятельность ТСН соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством и не получает какую-либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений оплаты за коммунальные работы (услуги) их поставщикам, то, в отсутствие иных на то указаний в налоговом законодательстве, не имеется оснований полагать, что денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений на оплату данных работ (услуг), являются доходом в смысле, придаваемом этому понятию п. 1 ст. 41 НК РФ.

ТСН «На Глазкова» в целях налогообложения применяет специальный налоговый режим - упрощенную систему налогообложения (далее - УСН). Порядок определения доходов и расходов при УСН регулируется главой 26.2 НК РФ. Базой для исчисления единого налога ТСН избрало - «доходы минус расходы» и ставкой 15%.

ТСН на УСН обязано вести книгу учета доходов и расходов.

В 2018 году в гл. 26.2 НК РФ появилась норма, позволяющая ТСН, применяющим УСН, не учитывать при определении объекта налогообложения доходы, полученные от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями. Речь идет о пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ.

А с 2020 года она будет применяться в новой редакции. Уточнено, какие именно организации признаются сторонними в смысле названной нормы - это

ресурсоснабжающие организации и региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Симметричная поправка внесена в пп. 1 п. 2 ст. 346.17 НК РФ (действует тоже с 2020 года) - он дополнен новым абзацем, из которого следует, что управляющие организации (ТСЖ), применяющие УСНО, не должны учитывать при исчислении "упрощенного" налога в составе материальных расходов средства, перечисленные в оплату коммунальных услуг, если такие средства получены ими от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг и не учитывались в составе доходов на основании пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ.

Однако, осуществить проверку книги доходов и расходов на дату проведения ревизионной проверки не представляется возможным, т.к. она находится в стадии формирования и не может быть представлена проверяющим. Срок представления налоговой декларации по УСН – 31.03.2020г.

## 2.4. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Для проверки было предоставлено штатное расписание. Согласно штатному расписанию с 01.04.2019 штатная численность ТСН составляет 6,5 единиц с месячным фондом оплаты труда в размере 154 000 руб., в том числе:

### АУП

Управляющая – 1 ед.;

Энергетик – 0,5 ед.

Инженер – 1 ед.;

Паспортист – 0,25ед.;

Итого по АУП 2,75 единиц

### Эксплуатация

Слесарь-сантехник – 1 ед.;

Электромонтер – 0,5 ед.;

Рабочий по обслуживанию зданий – 0,25 ед.;

Уборщик общего имущества – 2 ед.

Итого по эксплуатации – 3,75 единиц.

На предприятии действует повременная система оплаты труда. Схемы должностных окладов, применяемые для оплаты труда специалистов приведены в штатном расписании ТСН. Учет заработной платы ведется с использованием программы ИнфоКрафт: «Формула ЖКХ + Бухгалтерия, редакция 1,0 (1С:Предприятие)».

С работниками ТСН заключены трудовые договора. Проверяющие ознакомились с трудовыми договорами работников. Было установлено, что начисление оплаты труда производилось на основании штатного расписания. В проверяемом периоде Штатное расписание подвергалось изменению: 01 апреля 2019 на общем собрании членов ТСН «На Глазкова» было утверждено новое штатное расписание и были внесены изменения в оклады сотрудников. Однако дополнительные соглашения к трудовым договорам с работниками, об изменении окладов отсутствуют.

В соответствии с абз. 5 ч. 2 ст. 57 Трудового кодекса РФ обязательными для включения в трудовой договор являются условия оплаты труда (в том числе размер тарифной ставки или оклада (должностного оклада) работника, доплаты, надбавки и



поощрительные выплаты).

Согласно ч. 1 ст. 135 ТК РФ заработная плата определяется трудовым договором в соответствии с действующими у данного работодателя системами оплаты труда.

Системы оплаты труда, включая размеры тарифных ставок, окладов (должностных окладов), доплат, надбавок компенсационного характера, в том числе за работу в условиях, отклоняющихся от нормальных, системы доплат и надбавок стимулирующего характера и системы премирования, устанавливаются коллективными договорами, соглашениями, локальными нормативными актами в соответствии с трудовым законодательством и иными актами, содержащими нормы трудового права (ч. 2 ст. 135 ТК РФ).

Из содержания ч. 3, 4, 5 ст. 129 ТК РФ следует, что оклад (должностной оклад), - это фиксированный размер оплаты труда работника.

В силу изложенного в трудовом договоре в обязательном порядке должна быть запись об условиях оплаты труда работника, а именно указан размер должностного оклада работника, а также доплаты, надбавки и поощрительные выплаты.

Формулировка в трудовом договоре "оплата согласно штатному расписанию" будет являться нарушением трудового законодательства, за которое работодатель может быть привлечен к административной ответственности, предусмотренной п.1 ст. 5.27 Кодекса РФ об административных правонарушениях:

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

В ходе проведения ревизионной проверки трудовые договора с работниками были изучены на предмет их соответствия ТК РФ. Установлено, что ТСН как работодателем допускаются типовые нарушения при оформлении трудовых договоров.

**Согласно части 2 статьи 57 ТК РФ трудовой договор должен содержать:**

- место работы;
- трудовая функция (работа по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретный вид поручаемой работнику работы). Если в соответствии с ТК РФ, иными федеральными законами с выполнением работ по определенным должностям, профессиям, специальностям связано предоставление компенсаций и льгот либо наличие ограничений, то наименование этих должностей, профессий или специальностей и квалификационные требования к ним должны соответствовать наименованиям и требованиям, указанным в квалификационных "справочниках", утверждаемых в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, или соответствующим положениям "профессиональных стандартов";
- дата начала работы, а в случае, когда заключается срочный трудовой договор, - также срок его действия и обстоятельства (причины), послужившие основанием для заключения срочного трудового договора в соответствии с ТК РФ или иным федеральным законом;
- условия оплаты труда (в том числе размер тарифной ставки или оклада (должностного оклада) работника, доплаты, надбавки и поощрительные выплаты);

- режим рабочего времени и времени отдыха (если для данного работника он отличается от общих правил, действующих у данного работодателя);
- гарантии и компенсации за работу с вредными и (или) опасными условиями труда, если работник принимается на работу в соответствующих условиях, с указанием характеристик условий труда на рабочем месте;
- условия, определяющие в необходимых случаях характер работы (подвижной, разъездной, в пути, другой характер работы);
- условия труда на рабочем месте;
- условие об обязательном социальном страховании работника в соответствии с ТК РФ и иными федеральными законами;
- “другие условия” в случаях, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права.

Перечисленные выше пункты являются обязательными для включения в трудовой договор.

Кроме того, в соответствии с п. 9 Стандарта безопасности труда «Обеспечение работников смывающими и (или) обезвреживающими средствами», утв. приказом Минздравсоцразвития России от 17.12.2010 № 1122н, нормы выдачи смывающих и (или) обезвреживающих средств, соответствующие условиям труда на рабочем месте того или иного сотрудника, **указываются в его трудовом договоре.**

Норма мыла на одного работника, работы которого связаны с легкосмываемыми загрязнениями, рассчитывается: 200 г (мыло туалетное) или 250 мл (жидкие средства в дозирующих устройствах), 300 г (мыло для мытья тела туалетное) или 500 мл (жидкие моющие средства в дозирующих устройствах) в месяц (Письмо Министерства труда и социальной защиты РФ от 23 июня 2016 г. № 15-2/В-2039 «О порядке выдачи работникам смывающих и (или) обезвреживающих средств»).

В трудовых договорах, предоставленных проверяющим часть обязательных пунктов отсутствует.

### **Обращаем Ваше внимание!**

Что пунктом 4 статьи 5.27 КоАП РФ «Нарушение трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права» (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 272-ФЗ) за уклонение от оформления или **ненадлежащее оформление трудового договора** либо заключение гражданско-правового договора, фактически регулирующего трудовые отношения между работником и работодателем предусмотрено наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, от пяти тысяч до десяти тысяч рублей;
- на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Кроме того, на нарушения по вопросам выплаты заработной платы. Частью 6,9 статьи 136 ТК РФ определены: порядок, место и сроки выплаты заработной, которые всегда должны выдерживаться в ТСН.

1. Заработная плата должна выплачиваться не реже чем каждые полмесяца. Конкретная дата выплаты заработной платы устанавливается правилами внутреннего

трудового распорядка или трудовым договором (не позднее 15 календарных дней со дня окончания периода, за который она начислена).

2. В трудовых договорах ТСН даты выплаты заработной платы не определены.

3. Оплата отпуска должна производиться не позднее, чем за три дня до его начала.

Законодатель ужесточил ответственность за задержку выплаты заработной платы. Невыплата или неполная выплата в установленный срок заработной платы, других выплат, осуществляемых в рамках трудовых отношений, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, либо установление заработной платы в размере менее размера, предусмотренного трудовым законодательством, влечет:

***- предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;***

***- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица от одной тысячи до пяти тысяч рублей;***

***- на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.***

**Обращаем Ваше внимание, что смягчающие обстоятельства не предусмотрены.**

Изменениями, внесенными в штатное расписание из состава штатных работников исключены дворники-садовники. Однако с физическими лицами заключены договора гражданско-правового характера на оказание услуг по содержанию придомовой территории, содержанию мусоропроводов и санитарному содержанию мест общего пользования. При этом предмет договора содержит подробное описание работ, которые должен выполнить исполнитель.

Уклонение от оформления или ненадлежащее оформление трудового договора либо заключение гражданско-правового договора, фактически регулирующего трудовые отношения между работником и работодателем является нарушением трудового законодательства, за которое работодатель может быть привлечен к административной ответственности, предусмотренной п.3 ст. 5.27 Кодекса РФ об административных правонарушениях:

**«влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей».**

В пункт 2 статьи 123.14 ГК РФ указано: В товариществе собственников недвижимости создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

По сути, председатель ТСН, исполняющий функции единоличного исполнительного органа, - это руководитель данной некоммерческой организации (по аналогии ст. 273 ТК РФ). Согласно ст. 273 ТК РФ руководитель организации - физическое лицо, которое в соответствии с ТК РФ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, ...учредительными документами юридического лица (организации) и локальными нормативными актами осуществляет руководство этой организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного

исполнительного органа.

Положения гл. 43 ТК РФ распространяются на руководителей организаций независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, за исключением тех случаев, когда:

- руководитель организации является единственным участником (учредителем), членом организации, собственником ее имущества;
- управление организацией осуществляется по договору с другой организацией (управляющей организацией) или индивидуальным предпринимателем (управляющим).

Проверяющим был предоставлен трудовой договор с Председателем правления ТСН Рукасуевым В.В. В договоре указано, что договор является бессрчным и заключен на неопределенный срок. Трудовые (должностные) обязанности устанавливаются должностной инструкцией.

В силу ч. 2, 3 ст. 147 ЖК РФ и п. 12.2 Устава ТСН правление ТСН избирается из числа членов товарищества общим собранием членов на срок, установленный уставом ТСН, но не более чем на два года. В свою очередь, правление избирает из своего состава председателя товарищества.

Член правления ТСН не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в нем по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества. Данный запрет, установленный ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ, в полной мере относится и к председателю правления. Поэтому члены правления ТСН, включая председателя, не могут находиться с ним в трудовых отношениях, но на основании решения общего собрания членов ТСН им может быть определен размер вознаграждения за участие в управлении МКД (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 24.05.2019 N 84-КА19-1).

На наш взгляд, явным недостатком данной нормы является возможность ее излишнего толкования. Законодатель в целях повышения эффективности управления жилищным фондом отсек возможность у одного лица - члена правления товарищества собственников жилья быть одновременно и председателем правления, и бухгалтером, и сантехником, и т.д. - совмещать деятельность в правлении с работой по трудовому договору, при этом не определил правовую природу самих отношений с членами правления товариществ собственников жилья - трудовые отношения или отношения гражданского правового характера.

Подобная же непоследовательность отмечается и в нормах ЖК РФ, посвященных деятельности председателя правления товарищества собственников жилья.

Итак, ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ, ни в ТК РФ нет четкого определения правовой природы отношений членов правления и товариществ собственников жилья, в связи с чем на практике возникает множество вопросов: возможно ли заключение трудового договора с председателем правления товариществом собственников жилья или только договор оказания услуг, вознаграждение или заработная плата выплачивается председателю правления, возникает ли у председателя правления право на отпуск, пределы ответственности членов правления и председателя правления в зависимости от вида правоотношений.

Однако если внимательно и детально изучить положения ЖК РФ, то ответ на данные вопросы не заставит себя ждать. В статье 145 ЖК РФ в ч. 2 "законодатель", определяя компетенцию общего собрания собственников жилья, прямо указывает в п. 11 - "определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества". Учитывая использование именно термина "вознаграждения", а не "зарботной платы", можно сделать однозначный вывод о том, что с председателем правления и иными членами правления трудовых отношений быть не может.

В судебной практике также нет единого подхода к решению данной проблемы, и судебные органы, несмотря на указание п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, трудовые отношения признают.

Учитывая специфику деятельности ТСН, по нашему мнению, достаточно сложно определить трудовую функцию для членов правления и председателя правления, в силу того что такой профессии, специальности, квалификации не существует.

В наличии имеются личные карточки установленного образца. Однако личные карточки сотрудников, предоставленные для проверки, содержат не все необходимые сведения, рекомендованные законодательством. Так, например, отсутствуют сведения об образовании, о воинском учете, о составе семьи. Отсутствуют согласия об обработке персональных данных. Прилагаются копии паспортов – что не допустимо!

**Вывод:** необходимо привести состояние кадрового учёта в соответствии с требованиями российского законодательства.

## **2.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме**

В соответствии с п.2 ст.154 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном состоит из:

-платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в том числе содержание лифтов, услуги охраны), за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

-взноса на капитальный ремонт;

-платы за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

В ходе проведенной проверки установлено, что всего на расчетные счета ТСН от собственников помещений поступило **15 007 620,62 руб.** и **3 467 199,48** руб. от регионального оператора капитального ремонта, в том числе на расчетный счет:

-40703810011000001108 – плата за жилое помещение и коммунальные услуги **13 167 402,67 руб.** (в том числе денежные средства, поступившие в кассу – 1 157 128,46 руб.);

-40705810811000000161 и р/сч 40705810111000000162 – 1 840 217,95 руб. от собственников помещений и 3 467 199,48 руб. от регионального оператора капитального ремонта.

Кроме того, на расчетный счет поступили средства от ИФНС России по Центральному району (решение №71224 от 22.01.2019) в размере 13 267,55 руб. и произведен возврат средств (от 01.10.2019) 10 000 рублей.

Согласно данным оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственникам жилых (143 лицевых счета) и нежилых помещений (10 лицевых счетов) в двух МКД начислено **13 916 194,98** тыс. руб., в оплату за оказанные услуги собственниками перечислено **15 033 120,62 руб.**, в том числе:

- плата за жилое помещение и коммунальные услуги **13 183 335,45 руб.**;
- взносы на капитальный ремонт домов - **1 849 785,17 руб.**;

(руб.)

	начислено			оплата			
	квартплата	за нежилые помещения	ВСЕГО	квартплаты	за нежилые помещения	зачет аванса	ВСЕГО
<b>ИТОГО</b>	<b>12 980 371,66</b>	<b>935 823,02</b>	<b>13 916 194,68</b>	<b>13 673 081,13</b>	<b>1 174 233,61</b>	<b>185 805,88</b>	<b>15 033 120,62</b>
<i>Коммунальные услуги</i>							
Отопление	2 190 920,65	148 670,73	<b>2 339 591,38</b>	2 384 914,25	184 255,89	8 066,05	<b>2 577 236,19</b>
Горячее водоснабжение	914 897,90	14 792,15	<b>929 690,05</b>	908 773,12	17 151,76	951,71	<b>926 876,59</b>
Холодная вода	242 766,87	6 782,47	<b>249 549,34</b>	249 229,22	9 117,38	390,00	<b>258 736,60</b>
Водоотведение	283 999,28	7 225,78	<b>291 225,06</b>	289 215,07	8 550,28	359,73	<b>298 125,08</b>
Электрическая энергия	1 816 808,45	107 563,31	<b>1 924 371,76</b>	1 759 748,40	112 903,45	4 560,95	<b>1 877 212,80</b>
Обращение с ТКО	293 744,43		<b>293 744,43</b>	275 956,01		383,78	<b>276 339,79</b>
<i>Содержание жилья</i>							
Содержание общего имущества	4 537 639,04	399 633,00	<b>4 937 272,04</b>	4 660 309,59	517 923,68	19 480,72	<b>5 197 713,99</b>
Вывоз ТБО			<b>0,00</b>	22 155,54	5 173,52		<b>27 329,06</b>
Охранные услуги	1 151 782,72	106 751,85	<b>1 258 534,57</b>	1 061 769,10	120 624,91	4 866,08	<b>1 187 260,09</b>
ТО лифта	353 646,30	32 777,40	<b>386 423,70</b>	372 213,48	40 668,25		<b>412 881,73</b>
Пени	3 034,52	1 227,53	<b>4 262,05</b>	12 760,99	-5 723,72	7 230,15	<b>14 267,42</b>
<i>Капитальный ремонт</i>							
Капитальный ремонт	1 191 131,50	110 398,80	<b>1 301 530,30</b>	1 676 036,36	163 588,21	10 160,60	<b>1 849 785,17</b>
остаток аванса			<b>0,00</b>			129 356,11	<b>129 356,11</b>

*Таким образом, согласно данным представленного на проверку отчету о доходах и расходах ТСН «На Глазкова» за 2019 год по разделу «Взносы на содержание и управление» доходы ТСН составляют 5 212 216,0 рублей.*

*Согласно данным таблицы по строке «Содержание общего имущества» и «Пени» на счета ТСН поступило 5 211 981,41 рубля.*

*Проверкой установлено незначительное отклонение, которое составило 234,59 рубля.*

По результатам деятельности за 2019 год задолженность собственников по состоянию на 01.01.2019 в размере 4 020 311,71 руб. на 31.12.2019 уменьшилась до 3 047 204,88 рубля:

(руб.)

	на 01.01.2019	на 31.12.2019
<b>Задолженность всего</b>	<b>4 020 311,71</b>	<b>3 047 204,88</b>
Тепловая энергия	640 201,75	412 094,19
Горячее водоснабжение	144 421,03	156 411,34
Холодная вода	49 616,83	39 617,52
Водоотведение	50 108,34	44 915,72
Электрическая энергия	277 345,51	332 068,94
Обращение с ТКО		18 257,47
Содержание общего имущества	884 690,15	617 845,35
Охранные услуги	206 873,84	275 100,25
ТО лифта	77 110,41	48 158,86
Вывоз ТБО	35 015,10	6 573,67
Капитальный ремонт	1 464 416,13	921 108,79
Пени	190 512,62	175 052,78

При этом по 78 лицевым счетам начислено пени, т.е. на 31.12.2019 задолженность в сумме 2 374 827,8 руб. просрочена.

(руб.)

<b>ВСЕГО</b>	<b>2 374 827,80</b>
Тепловая энергия	316 489,98
Горячее водоснабжение	98 052,80
Холодная вода	28 693,07
Водоотведение	30 851,68
Электрическая энергия	203 752,08
Обращение с ТКО	28 252,83
Содержание общего имущества	477 512,02
Вывоз ТБО	1 632,93
Охранные услуги	120 306,65
ТО лифта	37 645,44
Капитальный ремонт	856 585,68
Пени	175 052,64

### ***1. Взносы на капитальный ремонт***

В соответствии с п.3 статьи 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их ремонт за счет взносов на капитальный ремонт жилых домов.

Согласно статье 3 Закона Волгоградской области от 19.12.2013 №174-ОД (ред. от 18.07.2019) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области" (принят Волгоградской областной Думой 05.12.2013) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в

котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

П.8.1 статьи 156 ЖК РФ определено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Администрации Волгоградской обл. от 08.10.2018 №459-п "Об установлении на 2019 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области" минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области на 2019 год установлен в сумме **6,13 рубля** за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

С 01.01.2019 решением общего собрания собственников (протокол №1 от 25.12.2017) собственниками помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых ТСН, выбран способ формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

В связи с этим ТСН в Волгоградском ОСБ №8621/0777 г Волгоград открыты счета:

-40705810811000000161 для формирования фонда капитального ремонта дома №1 ул.Глазкова;

-р/сч 40705810111000000162 для формирования фонда капитального ремонта дома №2 ул.Глазкова.

В соответствии с.5 ст.173 ЖК РФ (через 1 год) региональным оператором капитального ремонта в январе 2019 года произведен перевод взносов на капитальный ремонт:

-для формирования фонда капитального ремонта дома №1 ул.Глазкова – 1 686 673,72 руб.;

-для формирования фонда капитального ремонта дома №2 ул.Глазкова – 1 780 525,76 рубля.

В доме №1 по ул.Глазкова общая площадь жилых помещений согласно данным свидетельств о праве собственности составляет 8097,7 м<sup>2</sup>, нежилых – 747,3 м<sup>2</sup>, всего – 8845 м<sup>2</sup>. В связи с этим ежемесячные взносы на капитальный ремонт исходя из установленного минимального размера взноса 6,13 руб. за 1 квадратный метр по дому №1 ул.Глазкова составляют 54 219,85 руб., за год на формирование фонда капитального ремонта собственникам надлежит перечислить 650 638,2 тыс. рублей.

В доме №2 по ул.Глазкова общая площадь жилых помещений согласно данным свидетельств о праве собственности составляет 8 201,5 м<sup>2</sup>, нежилых – 753,5 м<sup>2</sup>, всего – 8 954,8 м<sup>2</sup>. В связи с этим ежемесячные взносы на капитальный ремонт исходя из установленного минимального размера взноса 6,13 руб. за 1 квадратный метр по дому №2 ул.Глазкова составляют 54 892,92 руб., за год на формирование фонда капитального ремонта собственникам надлежит перечислить 658 715,04 тыс. рублей.

Таким образом на формирование фондов капитального ремонта ТСН за 2019 год следовало перечислить 1 309 353,24 рубля.

По данным оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН для перечисления в фонд капитального ремонта собственникам помещений начислено 1 306 477,83 руб., в результате чего сложилось отклонение 2 875,41 руб., которое признано незначительным и связано, в основном, с изменением размера общей площади помещений в течении года.



Всего в течении года на специальные счета собственниками помещений согласно данным оборота счета 51 перечислено 1 840 217,95 рубля. При этом по данным оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено 1 849 785,17 рубля.

Задолженность собственников по взносам на формирование фонда капитального ремонта за год уменьшилась на 543 307,34 руб. (на 01.01.2019 - 1 464 416,13 руб.) и на 31.12.2019 составила **921 108,79 рубля**.

По состоянию на 31.12.2019 на специальных счетах сформированы фонды капитального ремонта в размере:

-по дому №1 ул Глазкова в размере **2 785 334,85 руб.**;

-по дому №2 ул.Глазкова в размере **2 522 082,58 рубля**.

Согласно статье 8 Закона Волгоградской области от 19.12.2013 №174-ОД средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту домов в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным статьей 17 данного Закона №174-ОД.

## ***2. Плата за коммунальные услуги***

В соответствии со статьей 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Правила, обязательные при заключении товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установлены постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами".

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается товариществом посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

### **3. Отопление и горячее водоснабжение**

Поставщиком коммунального ресурса – тепловой энергии, используемой ТСН для оказания коммунальных услуг собственникам помещений по отоплению и подогреву горячей воды, является ООО «Газпром теплоэнерго Волгоград», с которым ТСН заключен договор от 15.10.2010 №10/4-080/1.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется ТСН на основании показаний счетчиков расхода тепловой энергии, установленных:

- на доме №1 прибор № 1340646;
- на доме №2 прибор № 1340961.

Ежемесячные показания приборов учета тепловой энергии (26 числа) передаются теплоснабжающей организации в форме срочных донесений, которые являются основанием для включения объема тепловой энергии в счета для оплаты, предъявляемые в адрес ТСН.

Тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, на 2019 год установлены приказом КТР Волгоградской обл. от 20.12.2018 №47/29 "Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям ООО "Газпром теплоэнерго Волгоград" на 2019 - 2023 годы" в размере:

- 1633,69 руб./Гкал в период с 01.01.2019 по 30.06.2019;
- 1672,91 руб./Гкал в период с 01.06.2019 по 31.12.2019.

Исходя из указанных параметров за 2019 год ООО "Газпром теплоэнерго Волгоград" в адрес ТСН предъявлены счета на оплату поставленной тепловой энергии на сумму **3 048 296,64** рубля.

В оплату предъявленных счетов ТСН перечислено за 2019 год **3 383 037,16** руб., что соответствует данным первичных документов по счету 51 «расчетный счет».

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено **3 504 112,78 руб.**, в том числе за:

- отопление 2 577 236,19 руб.;
- горячую воду 926 876,59 руб.

**Вывод:** *расходы на оплату счетов ООО "Газпром теплоэнерго Волгоград" в размере 121 075,62 руб. произведены за счет доходов ТСН, поступивших на содержание и ремонт помещений, однако в представленной на проверку смете такая статья расходов отсутствует.*

### **4. Холодное водоснабжение и водоотведение**

Поставщиком коммунального ресурса – холодной воды, используемой ТСН для оказания коммунальных услуг собственникам помещений по холодному водоснабжению и водоотведению, является ООО «Концессия водоснабжения», с которым ТСН заключен договор от 01.01.2010 №6898.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется ТСН на основании показаний счетчиков расхода воды.

Ежемесячные показания приборов учета передаются снабжающей организации в форме срочных донесений, которые являются основанием для включения объема потребленной питьевой воды в счета для оплаты, предъявляемые в адрес ТСН.

Тарифы на питьевую воду и водоотведение на 2019 год установлены приказом КТР Волгоградской обл. от 20.12.2017 №51/9 (ред. от 20.12.2018) "Об установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для потребителей ООО "Концессии водоснабжения" городского округа город-герой Волгоград" на питьевую воду в размере:

-22,66 руб./куб. м в период с 01.01.2019 по 30.06.2019;

-23,20 руб./куб. м в период с 01.06.2019 по 31.12.2019;

На водоотведение в размере:

-14,66 руб./куб. м в период с 01.01.2019 по 30.06.2019;

-15,01 руб./куб. м в период с 01.06.2019 по 31.12.2019;

Исходя из указанных параметров за 2019 год ООО "Концессии водоснабжения" в адрес ТСН предъявлены счета на оплату поставленной тепловой энергии на сумму 675 437,78 рубля.

В оплату предъявленных счетов ТСН перечислено за 2019 год **729 438,19** руб., что соответствует данным первичных документов по счету 51 «Расчетный счет».

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено **556 861,68 руб.**, в том числе за:

-холодную воду 258 736,60 руб.;

-водоотведение 298 125,08 руб.

**Вывод:** *расходы на оплату счетов ООО "Концессии водоснабжения" в размере **172 576,51 руб.** произведены за счет доходов ТСН, поступивших на содержание и ремонт помещений, однако в представленной на проверку смете такая статья расходов отсутствует.*

Согласно данным бухгалтерского учета кредиторская задолженность перед ООО "Концессии водоснабжения" на 01.01.2019 в размере 54 000,1руб. на конец года погашена полностью.

## **5. Электроснабжение**

Поставщиком коммунального ресурса – электрическая энергия, используемой ТСН для оказания коммунальной услуги собственникам помещений по электроснабжению, является ПАО «Волгоградэнерго», с которым ТСН заключен договор от 01.01.2012 №4000596/12.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется ТСН на основании показаний счетчиков электроэнергии.

Тарифы на электрическую энергию для населения на 2019 год установлен приказом КТР Волгоградской обл. от 26.12.2018 N 48/3 "Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Волгоградской области" в размере:

-2,96 руб./кВт.ч в период с 01.01.2019 по 30.06.2019;

-3,0 руб./кВт.ч в период с 01.06.2019 по 31.12.2019;

Тариф понижен и установлен для населения, проживающего в городских населенных

пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами.

ТСН предъявлены счета на оплату поставленной электрической энергии на сумму 1 893 405,13 рубля.

В оплату предъявленных счетов ТСН перечислено за 2019 год **2 040 693,97** руб., что соответствует данным первичных документов по счету 51 «Расчетный счет».

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено **1 877 212,80** рубля.

**Вывод: расходы на оплату счетов ПАО «Волгоградэнергобыт» в размере 163 481,17 руб. произведены за счет доходов ТСН, поступивших на содержание и ремонт помещений, однако в представленной на проверку смете такая статья расходов отсутствует.**

Согласно данным бухгалтерского учета кредиторская задолженность перед ПАО «Волгоградэнергобыт» на 01.01.2019 в размере 147 985,77руб. на конец года уменьшилась 147 288,84 руб. и составила на 31.12.2019 - 696,93 рубля.

#### **6. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)**

В соответствии с Федеральным закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "Об отходах производства и потребления" сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта РФ обеспечиваются региональным оператором.

Правила осуществления деятельности регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Волгоградской области утверждены приказом комитета жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Волгоградской обл. от 30.11.2017 №316-ОД (ред. от 06.11.2019).

ТСН с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Волгоградской области ООО "Управление отходами - Волгоград" заключен договор от 01.01.2019 №150.

Единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами для потребителей ООО "Управление отходами - Волгоград" установлен приказом КТР Волгоградской обл. от 20.12.2018 №47/23 "Об установлении предельных единых тарифов на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами для потребителей ООО "Управление отходами - Волгоград" для населения области на 2019 год в размере 557,86 руб./куб.м.

ТСН предъявлены счета на оплату обращения с ТКО на сумму 276 390,77 рубля.

В оплату предъявленных счетов ТСН перечислено за 2019 год **252 143,05** руб., что соответствует данным первичных документов по счету 51 «Расчетный счет».

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено 276 339,79 рубля.

**Вывод: при оплате счетов ООО "Управление отходами - Волгоград" сложилась экономия средств собственников в размере 24 196,74 руб., что является доходом ТСН, однако в представленной на проверку смете такая статья доходов отсутствует.**

Согласно данным бухгалтерского учета кредиторская задолженность перед ООО "Управление отходами - Волгоград" составила на 31.12.2019 – 24 247,72 рубля.

## 7. Плата за содержание жилого помещения

В соответствии со статьей 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

При этом в соответствии с п.8 ст. 156 ЖК РФ размер платы за жилое помещение, связанный с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

Согласно данным представленного на проверку отчета о доходах и расходах ТСН «На Глазкова» за 2019 год по разделу «Взносы на содержание и управление» доходы ТСН составляют 5 212 216,0 руб., которые включают в себя средства собственников, поступившие на «Содержание общего имущества» и «Пени».

В результате этого в смету и отчет о ее исполнении не включены доходы и расходы ТСН на:

- вывоз ТБО;
- охранные услуги;
- ТО лифтов.

В представленных на проверку платежных документах собственников помещений данные услуги показаны отдельной строкой.

Руб.

	начислено			оплата			
	квартплата	за нежилые помещения	ВСЕГО	квартплаты	за нежилые помещения	зачет аванса	ВСЕГО
<b>Содержание жилья</b>							
Содержание общего имущества	4 537 639,04	399 633,00	<b>4 937 272,04</b>	4 660 309,59	517 923,68	19 480,72	<b>5 197 713,99</b>
Вывоз ТБО			<b>0,00</b>	22 155,54	5 173,52		<b>27 329,06</b>
Охранные услуги	1 151 782,72	106 751,85	<b>1 258 534,57</b>	1 061 769,10	120 624,91	4 866,08	<b>1 187 260,09</b>
ТО лифта	353 646,30	32 777,40	<b>386 423,70</b>	372 213,48	40 668,25		<b>412 881,73</b>
Пени	3 034,52	1 227,53	<b>4 262,05</b>	12 760,99	-5 723,72	7 230,15	<b>14 267,42</b>

### Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)

Вывоз твердых бытовых отходов до 01.01.2019 с территории ТСН осуществляло ООО «Дельта» по договору от 28.12.2017 №16654/18.

В 2019 году ТСН оплачена кредиторская задолженность, сложившаяся на 01.01.2019 перед ООО «Дельта» за оказанные в декабре 2018 года услуги по транспортировке и размещению отходов в размере 20 805,0 рублей.

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено 27 329,06 рубля

**Вывод: при оплате счетов ООО «Дельта» сложилась экономия средств собственников в размере 6 524,06 руб., что является доходом ТСН, однако в представленной на проверку смете такая статья расходов отсутствует.**

#### ***Охранные услуги***

Для осуществления охраны территории ТСН заключен договор от 01.06.2016 №11/05-16 с ООО «ЧОП Сталинград» с ежемесячным платежом 105 000 рублей.

Всего за 2019 год ООО «ЧОП Сталинград» предъявлены акты выполненных работ на 1 260 000,0 руб., которые полностью оплачены ТСН.

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено 1 187 260,09 рубля.

**Вывод: расходы на оплату счетов ООО «ЧОП Сталинград» в размере 72 739,91 руб. произведены за счет доходов ТСН, поступивших на содержание и ремонт помещений, однако в представленной на проверку смете такая статья расходов отсутствует.**

По данным бухгалтерского учета кредиторская задолженность ТСН на 01.01.2019 в размере 105 000,0 руб. осталась без изменения.

#### ***Техническое обслуживание лифтового оборудования***

В целях технического обслуживания лифтового оборудования и осуществления диспетчерского контроля ТСН заключен договор от 01.04.2012 №02/20К/2012 с ООО «СК Лифт-сервис».

На основании актов выполненных работ ТСН к оплате предъявлены выполненные работы на сумму 386 945,88 руб., которые в течении года полностью оплачены. Оплата с расчетного счета ТСН производилась ежемесячно в размере 32 245,49 руб.\*12=386 945,88 рубля.

При этом согласно оборотно-сальдовой ведомости (квартплата) ТСН «На Глазкова» за 2019 год собственниками помещений оплачено 412 881,73 рубля.

**Вывод: при оплате счетов ООО «СК Лифт-сервис» сложилась экономия средств собственников в размере 25 935,85 руб., что является доходом ТСН, однако в представленной на проверку смете такая статья доходов отсутствует.**

Согласно данным бухгалтерского учета кредиторская задолженность перед ООО «СК Лифт-сервис» на 01.01.2019 составила 32 245,49 руб., на 31.12.2019 кредиторская задолженность осталась без изменений.

## **2.6. Проверка состава расходов на содержание общего имущества**

В соответствии с данными представленного на проверку отчета о доходах и расходах ТСН «На Глазкова» за 2019 год по разделу «Взносы на содержание и управление» доходы

ТСН составляют 5 212 216,0 руб., которые включают в себя средства собственников, поступившие на:

-«Содержание общего имущества» - 5 197 713,99 руб.;

-«Пени» - 14 267,42 рубля.

В связи с отсутствием в бухгалтерском учете формирования расходов ТСН по статьям произведенных затрат, предусмотренных сметой, проверка сметы доходов и расходов ТСН произведена на основании данных о поступлении денежных средств от собственников помещений и иных поступлений в кассу (январь-март) и расчетные счета ТСН.

По данным проведенной проверки установлено, что на содержание общего имущества **поступило 6 785 357,85 руб.:**

(руб.)	
<b>Поступления в кассу (январь-март)</b>	<b>1 157 128,46</b>
<i>40703810011000001108, Волгоградское отделение № 8621 ПАО СБЕРБАНК</i>	
76.06	11 918 332,82
91.01	10 000,00
<i>40703810011070005827, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "ЮЖНЫЙ"</i>	
76.06	91 941,39
91.02	13 267,55
<b>ВСЕГО получено от собственников</b>	<b>13 190 670,22</b>
ООО "Управление отходами Волгоград"	252 143,05
ООО "Концессии водоснабжения"	729 438,19
ООО "Газпром теплоэнерго Волгоград"	3 383 037,16
ПАО "Волгоградэнергосбыт"	2 040 693,97
<b>Всего коммунальные услуги</b>	<b>6 405 312,37</b>
<b>ИТОГО плата за содержание жилья</b>	<b>6 785 357,85</b>

По данным проведенной проверки, произведенные за счет поступивших денежных средств, **расходы ТСН составили 6 738 745,72 руб.:**

(руб.)	
Всего расход средств по банку	13 130 585,87
Расход по кассе (январь-март б/сч 71)	13 472,22
<i>ООО «Управление отходами Волгоград»</i>	
	252 143,05
<i>ООО «Концессии водоснабжения»</i>	
	729 438,19
<i>ООО «Газпром теплоэнерго Волгоград»</i>	
	3 383 037,16
<i>ПАО «Волгоградэнергосбыт»</i>	
	2 040 693,97
<b>Всего коммунальные услуги</b>	<b>6 405 312,37</b>
<b>ВСЕГО РАСХОДЫ</b>	<b>6 738 745,72</b>

Остаток средств ТСН составил 46 612,13 руб., в том числе в кассе 44 310,81 руб., на расчетном счете 40703810011070005827, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "ЮЖНЫЙ" 2 301,32 рубля.

**Вывод:** практически все денежные средства, полученные от собственников на содержание и управление общедомового имущества использованы по назначению. Остаток средств ТСН подтверждается.

## Обоснованность расходования средств

По данным проведенной проверки в течении года ТСН оплачены расходы, не включенные в представленную на проверку смету, в размере 1 667 750,88 руб., в том числе:

-20 805,0 руб. ООО «Дельта» за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);

-1 260 000,0 руб. ООО «ЧОП Сталинград» за охрану территории;

-386 945,88 руб. ООО «СК Лифт-сервис» за техническое обслуживание лифтового оборудования.

(руб.)	
<b>ВСЕГО РАСХОДЫ</b>	<b>6 738 745,72</b>
Дельта ООО	20 805,40
СП Лифт-сервис ООО	386 945,88
Сталинград ЧОП ООО	1 260 000,00
<b>Итого</b>	<b>1 667 751,28</b>
<b>РАСХОДЫ по смете</b>	<b>5 070 994,44</b>

По данным проведенной проверки аналогичные расходы, предусмотренные сметой, представленной на проверку, составляют **5 070 994,44 рубля.**

Произведенные в течении года расходы ТСН сгруппированы в соответствии с тематической принадлежностью по статьям затрат согласно мнению проверяющих с выделением в отдельную статью расходов на оплату труда и начислений на нее, поскольку основные расходы (44,8%) составляют расходы на оплату труда штатных работников ТСН с начислениями на нее.

раздел		Наименование	По данным		Примечание
			Отчета ТСН	Проверки	
1	Административно-управленческие расходы	ФОТ АУП, Управляющий, гл. бухгалтер, энергетик, гл.инженер, паспортист	767 929,00	757 412,18	Федотова- 358998,3; Ладыгин - 108418,94;Журин - 279510,39; Юрченко - 10484,55
		Вознаграждение председателя	171 585,00	132 718,50	
		Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)	297 119,00	268 819,46	
2	Расходы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций	ФОТ рабочего по обслуживанию зданий и сооружений	42 000,00		
		Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)	12 684,00		
	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и инженерных систем	ФОТ слесаря-сантехника, электромонтера	282 909,00	345 215,75	Кременсков - 261582,69; Головьев 83633,06
		Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)	85 438,00	104 255,16	
	Содержание помещений общего пользования	ФОТ уборщиц	430 495,00	430 494,60	Гасанова - 223936,46; Морозова - 206558,14
		Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)	130 009,00	130 009,37	



	<b>ВСЕГО</b>	<b>ФОТ</b>	<b>1 694 918,00</b>	<b>1 665 841,03</b>	
		<b>Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)</b>	<b>525 250,00</b>	<b>507 335,01</b>	

Плановые расходы на оплату труда с учетом вознаграждения председателя правления, предусмотрены сметой ТСН в размере 1 750 800 рублей. По данным проверки фактически на оплату труда израсходовано 1 665 841,03 руб., или 95,14 % от планового фонда. Основная экономия средств произошла по статье «Вознаграждение председателя правления», так как расходы были заложены в смету за 12 месяцев (15 000руб.\*12мес.=180 000руб.), а фактически вознаграждение выплачивалось только с апреля 2019 (т.е. за 9 месяцев: 15 000руб.\*9мес=135 000руб.).

Начисления на фонд оплаты труда составили 507 335,01руб., или 95,95% от плана (528 741,0 руб.).

Прочие расходы на содержание АУП (без учета зарплаты) исполнены в размере 823 020,4 руб., или 112,72% от плана (приложение №1). Основной перерасход по статье «Бухгалтерские услуги».

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (без учета зарплаты) исполнены на 315 535,0руб., или на 104,05% от плана (303 250,0 руб.). По статьям затрат расходы приведены в приложении №2.

Работы по содержанию помещений, уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, аварийное обслуживание, содержание объектов внешнего благоустройства (малые формы, озеленение), обслуживание прочего ОДИ, прочие расходы (без учета зарплаты) исполнены на 1 293 372,72 руб., или на 101,88% от Плана (1 269 450,0 руб.). По статьям затрат расходы приведены в приложении №3 с расшифровкой непредвиденных расходов в приложении №4.

В результате проведенной проверки расходы ТСН согласно статьям расходов, утвержденных в плановой смете, составили **5 070 994,4 руб.**, в том числе:

(руб.)

<b>РАСХОДЫ ТСН В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЯМИ СМЕТЫ</b>	<b>ПЛАН</b>	<b>ФАКТ</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>5 047 949,00</b>	<b>5 070 994,44</b>
Прочие расходы по АУП (без оплаты труда)	1 195 708,00	1 288 910,64
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	303 250,00	315 535,00
содержанию помещений, уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, аварийное обслуживание, содержание объектов внешнего благоустройства (малые формы, озеленение), обслуживание прочего ОДИ, прочие расходы (без учета зарплаты)	1 269 450,00	1 293 372,72
ФОТ	1 750 800,00	1 665 841,03
Начисления на з/плату (2,9+0,2+5,1+22=30,2%)	528 741,00	507 335,01

**Вывод: практически все денежные средства, полученные от собственников на содержание и управление общедомового имущества использованы по назначению. Остаток средств ТСН подтверждается.**

### **3. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ.**

1. В ходе проведения ревизионной проверки проверяющие получили достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. В ходе проведения ревизионной проверки проверяющие получили достаточную уверенность в том, что ведение кадрового учета в ТСН не во всем удовлетворяет требованиям действующего законодательства РФ. Обращаем внимание, что нарушение требований трудового законодательства может привести к существенным штрафам со стороны Трудовой инспекции, что приведет к нежелательным расходам за счет собственников. Рекомендуем привести документы кадрового учета в соответствие с требованиями законодательства и впредь не допускать нарушения.

3. В ходе проведения ревизионной проверки проверяющие получили достаточную уверенность в том, что бухгалтерский учет в Товариществе не ведется в соответствии с требованиями законодательства и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы не предоставлены в полном объеме, не оформлены должным образом и не хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях представлены только по расчетам с поставщиками, они соответствуют документам в электронном виде. Есть существенные замечания по Положению «Об Учетной политике ТСН».

Рекомендуем привести бухгалтерский учета в соответствие с требованиями законодательства, разработать и утвердить новое Положение «Об учетной политике» и впредь не допускать нарушения.

4. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленные и введенные в действие комитетом тарифного регулирования Волгоградской области.

Так как в смете на 2019 год не были заложены или заложены в недостаточном размере расходы на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций сверх поступлений коммунальных платежей от собственников помещений (в основном в связи с отсутствием поступлений платежей по задолжникам) рекомендуем внести дополнительные статьи затрат в сметы будущих периодов на оплату коммунальных ресурсов, в размере превышения фактических расходов на оплату коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективного общедомового прибора учёта и тарифам, установленным органами государственной власти, и фактических поступлений коммунальных платежей от собственников помещений.

5. Размер общей, в т.ч. просроченной задолженности собственников ТСН, на конец отчетного периода, составляет 2 365 382, 96 рублей. По взысканию задолженности с должников (неплательщиков) за коммунальные услуги, Товариществом ведётся активная работа-направляются уведомления в их адрес, готовятся юридические документы для направления их на рассмотрение в судебном порядке для возмещения задолженностей по коммунальным платежам и применяет более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

6. С целью повышения дисциплины оплаты за коммунальные услуги, по рекомендации ревизионной комиссии, ТСН ввело практику взыскания пени, согласно действующему законодательству.

7. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Проверяющие рекомендуют Правлению ТСН и в дальнейшем соблюдать и отслеживать расходы по статьям затрат утвержденной сметы.

8. Проверяющие считают, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН за 2019 г.

9. По мнению проверяющих Общее собрание собственников ТСН может считать работу Правления ТСН за 2019 г. в части исполнения сметы удовлетворительной.

10. Настоящий отчет составлен в 2-х подлинных экземплярах на 35 листах каждый, один из которых передан в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), второй остается в аудиторской компании.

Проверяющие:

\_\_\_\_\_ 

\_\_\_\_\_ Михина Е.А.

\_\_\_\_\_ Автономова Н.М.