

**ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
АУДИТОРА РУКОВОДСТВУ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО СУБЪЕКТА**

**по результатам проведения аудита бухгалтерской (финансовой)**

**отчетности ТСЖ «Грюнвальд» за период**

**с 01 января 2011 года по 30 апреля 2014 года**

**ЗАО «Аудиторская фирма «Критерий-Аудит»**

Председателю правления  
ТСЖ «Грюнвальд»  
г-же Молоковой М.В.

Уважаемая Маргарита Владимировна!

В соответствии с договором от 15.09.2014 года №1/09/14-71 нами, ЗАО «Аудиторская фирма «Критерий-Аудит», в период с 16.09.2014 г. по 26.09.2014 г. был проведен аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества ТСЖ «Грюнвальд» за период с 01.01.2011 г. по 30.04.2014г.

Назначение данного документа – доведение до руководства ТСЖ «Грюнвальд» сведений о наличии недостатков в системах бухгалтерского учета и внутреннего контроля, которые могут привести к ошибкам при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности, а так же о порядке внесения конструктивных предложений по совершенствованию систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля ТСЖ «Грюнвальд».

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>13</b>
3.1	Общая информация об аудируемом лице.....	13
3.2	Методика аудиторской проверки .....	14
<b>4</b>	<b>РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ ЗА 2011-2013 ГГ.</b> .....	<b>15</b>
4.1	Общие результаты проверки состояния системы внутреннего контроля (СВК) .....	15
4.2	Результаты проверки соблюдения Товариществом требований законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций, порядка организации и ведения бухгалтерского учета, составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	16
4.3	Анализ результатов инвентаризации имущества и обязательств .....	17
4.3.1	Результаты экспертизы учетных политик по бухгалтерскому учету и для целей налогообложения .....	18
4.3.2	Результаты экспертизы управленческого и оперативного учета. ....	19
4.3.3	Результаты экспертизы соответствия бухгалтерского учета требованиям действующего законодательства .....	19
4.4	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета.....	21
4.4.1	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета денежных средств .....	21
4.5.1.1	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета кассовых операций	21
4.5.1.2	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета операций по расчетным счетам .....	23
4.4.2	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с собственниками .....	24
4.4.3	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с подотчетными лицами (71).....	27
4.4.4	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов по оплате труда и страховым взносам (70, 69).....	28
4.5.4.1	Результаты проверки организации кадрового учета (приказы, трудовые договоры) .....	28
4.5.4.2	Результаты проверки организации расчетов по страховым взносам.....	32
4.4.5	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с бюджетом по налогам и сборам.....	34
4.5.5.1	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с бюджетом по налогу на добавленную стоимость .....	34
4.5.5.2	Результаты проверки правильности определения налоговой базы, исчисления и уплаты платежей по налогу на прибыль.....	37
4.5.5.3	Результаты проверки расчетов с бюджетом по налогу на доходы физических лиц .....	37
4.5.5.4	Результаты проверки расчетов с бюджетом по транспортному налогу .....	38
4.5	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета долгосрочных обязательств .....	39

---

4.5.1	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета резервов <sup>39</sup>	
4.6	Результаты проверки порядка бухгалтерского учета расходов .....	41
4.6.1	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расходов по основной деятельности .....	42
4.7	Результаты проверки состава, порядка составления и представления пользователям бухгалтерской отчетности.....	47
4.8	Результаты проверки состава, порядка составления и представления налоговой отчетности .....	48
4.9	Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета общего имущества.....	49
4.10	Результаты юридической экспертизы правовой деятельности ТСЖ .....	49
<b>5</b>	<b>ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ .....</b>	<b>60</b>

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**НК РФ** – Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ;

**ТК РФ** – Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ;

**ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации от 24.12.2004 г. № 188-ФЗ;

**ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ;

**КоАП РФ** - Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ;

**Закон о некоммерческих организациях** - Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

**Закон о бухгалтерском учете** – Федеральный закон "О бухгалтерском учете" - от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ.

**Закон о страховых взносах** – Федеральный закон от 24.07.2009 г. № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования»;

**Постановление Правительства РФ N 1137** - Постановление Правительства РФ от 26.12.2011 N 1137 «О формах и правилах заполнения (ведения) документов, применяемых при расчетах по налогу на добавленную стоимость»;

**Постановление Госкомстата № 1** - Постановление Госкомстата РФ от 05.01.2004 г. № 1 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты»<sup>1</sup>;

**Постановление Госкомстата № 7** - Постановление Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. № 7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств»;

**Постановление Госкомстата № 26** - Постановление Госкомстата РФ от 27.03.2000 г. № 26 «Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации № ИНВ-26 «Ведомость учета результатов, выявленных инвентаризацией»;

---

<sup>1</sup> С 1 января 2013 года формы первичных учетных документов, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, не являются обязательными к применению. Вместе с тем обязательными к применению продолжают оставаться формы документов, используемых в качестве первичных учетных документов, установленные уполномоченными органами в соответствии и на основании других федеральных законов (например, кассовые документы) (информация Минфина России N ПЗ-10/2012).

**Постановление Госкомстата № 55** - Постановление Госкомстата РФ от 01.08.2001 г. № 55 «Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации № АО 1 «Авансовый отчет»;

**Постановление Росстата № 66** – Постановление Росстата РФ от 09.08.1999 г. № 66 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету продукции, товарно-материальных ценностей в местах хранения»;

**Постановление Госкомстата № 71а** - Постановление Госкомстата РФ от 30.10.1997 г. № 71а «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты, основных средств и нематериальных активов, материалов, МБП, работ в капитальном строительстве»;

**Постановление Госкомстата № 78** - Постановление Госкомстата РФ от 28.11.1997 г. № 78 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте»;

**Постановление Госкомстата № 88** – Постановление Госкомстата РФ от 18.08.1998 г. № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации»;

**Постановление Госкомстата № 100** - Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работах»;

**Постановление Госкомстата № 132** - Постановление Госкомстата РФ от 25.12.1998 г. № 132 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций»;

**Постановление Совмина СССР № 1072** - Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных средств народного хозяйства СССР»;

**Классификация основных средств** - Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

**Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ** – «Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ». Утвержден Приказом МФ РФ № 10н, ФКЦБ РФ № 03-6/пз от 29.01.2003 г.;

**Положение по ведению бухгалтерского учета** – Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации». Утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н;

**План счетов** – План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению. Утверждены Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н;

**ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика Товарищества» ПБУ 1/2008. Утверждено Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 106н;

**ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»** - Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность Товарищества» ПБУ 4/99. Утверждено Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н;

**ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01. Утверждено Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 г. № 44н;

**ПБУ 6/01 «Учет основных средств»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01. Утверждено Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н;

**ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»** - Положение по бухгалтерскому учету «"Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы"» ПБУ 8/2010. Утверждено Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н;

**ПБУ 9/99 «Доходы организации»** - Положение по бухгалтерскому учету «Доходы Товарищества» ПБУ 9/99. Утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н;

**ПБУ 10/99 «Расходы организации»** - Положение по бухгалтерскому учету «Расходы Товарищества» ПБУ 10/99. Утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н;

**ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»** - Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008. Утверждено Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 г. № 48н;

**ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»** - Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам». Утверждено Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н;

**ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000. Утверждено Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 г. № 92н;

**ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007. Утверждено Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н;

**ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008. Утверждено Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 107н;

**ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»** - Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02. Утверждено Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н;

**ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»** - Положение по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности". Утверждено Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н;

**ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»** - Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств". Утверждено Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н;

**ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов»** - Положение по бухгалтерскому учету "Учет затрат на освоение природных ресурсов". Утверждено Приказом Минфина России от 06.10.2011 N 125н;

**Методические указания по проведению инвентаризации** – Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств. Утверждены Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49;

**Формы бухгалтерской отчетности** – утверждены приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";

**Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств** – «Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств». Утверждены приказом Минфина РФ от 13.10.2003 г. № 91н;

**Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов** - «Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов». Утверждены приказом Минфина РФ от 28.12.2001 г. № 119н;

**Методические указания по бухгалтерскому учету специнструмента, спецоборудования и спецодежды** – «Методические указания по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды». Утверждены приказом Минфина РФ от 26.12.2002 г. № 135н;

**Порядок ведения кассовых операций 373-П** (до 1 июня 2014 г.) – «Положение о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории Российской Федерации». Утверждён Банком России от 12.10.2011 N 373-П, зарегистрировано в Минюсте РФ 24.11.2011 N 22394;

**Порядок ведения кассовых операций 3210-У** (с 1 июня 2014 года) – «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства». Указание ЦБ РФ от 11 марта 2014 г. N 3210-У, зарегистрировано в Минюсте РФ 23 мая 2014 г. N 32404;

**Положение о документах и документообороте** – «Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете». Утверждено Министерством финансов СССР от 29.07.1983 г. № 105;

**МКД** – многоквартирный дом;

**Правила содержания общего имущества** - Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;

**Прежние Правила предоставления коммунальных услуг** - Правила предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307;

**Новые Правила предоставления коммунальных услуг** - Правила предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354;

**Правила предоставления коммунальных услуг в МКД** - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

**Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг** - Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306;

**Правила заключения договоров ресурсоснабжения** - Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124;

**Требования к расчетам за коммунальные ресурсы** - Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 N 253;

**Правила содержания общего имущества** - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491;

**Правила эксплуатации жилищного фонда** - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170;

**Правила осуществления деятельности по управлению МКД** - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416;

**Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД**, - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290;

**Правила оказания услуг и выполнения работ** - Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

## 1 СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

**Наименование аудиторской фирмы:** Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма «Критерий – Аудит».

**Юридический адрес:** 103030, г. Москва, ул. Новосущевская, д.3.

**Почтовый адрес:** 109544, г. Москва, Нижний Международный пер., д.10, стр.1.

**Телефон:** +7 (495) 589-36-80.

**Web:** www.k-a.ru

**Государственная регистрация:** свидетельство о государственной регистрации № 001.152.243 выдано Московской регистрационной палатой 09 августа 1996 года.

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным регистрационным номером 1027700463340 (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве 27.11.2002 г., серия 77 № 009301016).

ЗАО «Аудиторская фирма «Критерий – Аудит»:

- является членом саморегулируемой Товарищества аудиторов Некоммерческое партнерство «Московская аудиторская палата». Регистрационный номер записи, вносимой в реестр аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) 10203000557.

В проведении аудита принимали участие следующие специалисты:

№ п/п	Фамилия, имя и отчество специалиста	Должность специалиста	Данные квалификационного аттестата аудитора (при его наличии)	Обязанности в ходе проведения аудита
1.	Сулейманов Нажмудин Сулейманович	Директор департамента аудита - ведущий аудитор	№ 03-000147 выдан на основании Решения СРО НП «Московская аудиторская палата» от 01 февраля 2012г. № 169. Является членом саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Московская аудиторская палата». Регистрационный номер записи, вносимой в реестр аудиторов и аудиторских	Планирование проведения работ. Аудит расчетов с подотчетными лицами

			организаций (ОПНЗ) 20603031041	
2.	Беликова Надежда Николаевна, руководитель группы	Ведущий аудитор	Единый квалификационный аттестат аудитора № 03-000159 выдан СРО аудиторов НП «Московская аудиторская палата» от 13 февраля 2012 г. Является членом саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Московская аудиторская палата». Регистрационный номер записи, вносимой в реестр аудиторов и аудиторских организаций (ОПНЗ) 20403031037	Планирование проведения работ; Аудит учетной политики; Аудит дебиторской и кредиторской задолженности; Аудит расходов; Аудит выручки и платежей по основной деятельности; Аудит операций по р/с и кассе; Аудит соблюдения налогового законодательства.
3.	Шлыкова Любовь Романовна	Ведущий аудитор	№ К 013147 (общий аудит) от 25 января 2001 года. Является членом саморегулируемой организации аудиторов НП «Российская коллегия аудиторов». Регистрационный номер записи, вносимой в реестр аудиторов и аудиторских организаций (ОПНЗ) 20105029506	Аудит бухгалтерского учета расчетов по налогам и сборам; Аудит налоговой отчетности по НДФЛ, страховым взносам в ПФ РФ, налогу на прибыль, УСН Аудит соблюдения налогового законодательства.

## 2 СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

**Полное официальное наименование Товарищества** – Товарищество собственников жилья «Грюнвальд» (далее по тексту «Товарищество»).

**Сокращенное наименование Товарищества** – ТСЖ «Грюнвальд».

**Юридический адрес Товарищества:** Российская Федерация, 143085, Одинцовский р-н, рабочее поселение Заречье, ул.Весенняя, дом 1 корп.8.

**Почтовый адрес Товарищества:** Российская Федерация, 143085, Одинцовский р-н, рабочее поселение Заречье, ул. Весенняя, дом 1 корп.8.

**Государственная регистрация:** в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании Товарищества за основным регистрационным номером 1085032007939 (свидетельство о внесении записи о государственной регистрации юридического лица выдано межрайонной ИМНС России № 22 по Московской области 01.08.2008 г., № серия 50 № 011592333).

### **3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1 Общая информация об аудируемом лице**

В течение проверяемого периода Товарищество в своей деятельности руководствовалось следующими редакциями Устава, утвержденными:

- Протоколом собрания собственников (соинвесторов) помещений о создании Товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах №1 от 25.06.2008 г.,
- решением Общего собрания членов (протокол от 29.05.2014 г.).

Основным видом деятельности Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме.

Идентификационный номер налогоплательщика: 5032192897 КПП 503201001.

Коды Товарищества:

- по ОКВЭД – 70.32;
- по ОКПО – 86706577.

Председатель правления:

- Веденисова О.Е. (до 31 октября 2013 г., определение Об утверждении мирового соглашения Одинцовского городского суда от 29.10.2013г.)
- Налимова С.И. (с 01 ноября 2013 г., определение Об утверждении мирового соглашения Одинцовского городского суда от 29.10.2013г.)
- Молокова М.В. (протокол заседания Правления ТСЖ «Грюнвальд» №03/06-14);

Ответственными за составление бухгалтерской отчетности Товарищества в проверяемом отчетном периоде, являлись:

- ООО «Кентавр консалтинг» (по договору на бухгалтерское сопровождение от 31.12.2011) – по 31.10.2013 г.
- Белялова С.О. (приказ о приеме на работу № 1 от 01.11.2013 г.)

### **3.2 Методика аудиторской проверки**

В ходе аудиторской проверки выполнены следующие работы в соответствии с Техническим заданием:

1. Оценка состояния системы внутреннего контроля (далее – СВК).
2. Анализ положений учетных политик Товарищества, применяемых при ведении бухгалтерского и налогового учета и составлении отчетности в 2011-2013 году.
3. Анализ учредительных документов на предмет подтверждения юридического статуса Товарищества.
4. Юридическая экспертиза договоров на предмет выявления нарушений действующего законодательства при проведении финансово-хозяйственных операций, влекущих за собой существенные правовые риски Товарищества.
5. Оценка состояния системы бухгалтерского учета (далее – СБУ) и подготовки бухгалтерской отчетности, которая включала проверку порядка организации и ведения бухгалтерского учета.
6. Оценка состояния управленческого учета.
7. Проверка соблюдения Товариществом трудового законодательства.
8. Проверка соблюдения Товариществом налогового законодательства РФ.
9. Проверка соблюдения Товариществом требований законодательства РФ и применимых нормативных актов при совершении финансово-хозяйственных операций.

По вышеприведенным работам мы провели тестирование средств внутреннего контроля и процедуры проверки по существу (детальные тесты и аналитические процедуры), которые нацелены на установление верности нижеследующих утверждений (предпосылок) подготовки бухгалтерской отчетности:

- существование;
- права и обязанности;
- возникновение;
- полнота;
- точность;
- стоимостная оценка;
- представление и раскрытие.

Выявленные в ходе аудита финансово-хозяйственной деятельности замечания приведены в настоящей письменной информации.

## **4 РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ ЗА 2011-2013 ГГ.**

Настоящий отчет составлен по результатам проведения аудита и содержит описание нарушений порядка ведения бухгалтерского учета, составления бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности, влияющих на достоверность, а также об отмеченных отклонениях порядка совершения Товариществом финансово-хозяйственных операций от требований нормативных актов, действующих в Российской Федерации.

В отчете представлены также рекомендации и предложения по совершенствованию систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля Товарищества.

### **4.1 Общие результаты проверки состояния системы внутреннего контроля (СВК)**

При планировании и проведении аудита бухгалтерской отчетности Товарищества нами было рассмотрено состояние системы внутреннего контроля.

Ответственность за организацию и состояние системы внутреннего контроля несет председатель правления Товарищества.

Нами также учитывалось то обстоятельство, что система внутреннего контроля выходит за рамки тех вопросов, которые непосредственно относятся к системе бухгалтерского учета, и включает контрольную среду.

В свою очередь под контрольной средой понимаются осведомленность и действия руководства аудируемого лица, направленные на установление и поддержание системы внутреннего контроля, а также понимание важности такой системы. Контрольная среда влияет на эффективность конкретных средств контроля и включает в себя следующие составляющие:

- а) стиль и основные принципы управления данным аудируемым лицом;
- б) организационная структура аудируемого лица;
- в) распределение ответственности и полномочий;
- г) осуществляемая кадровая политика;
- д) порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности для внешних пользователей;
- е) порядок осуществления внутреннего управленческого учета и подготовки отчетности для внутренних целей;
- ж) обеспечение соответствия хозяйственной деятельности аудируемого лица требованиям законодательства.

Оценка СВК была проведена нами исключительно с целью определения объема работ, необходимого для выражения мнения о достоверности данных бухгалтерской отчетности. Прделанная в процессе проверки работа не означает проведения полной и всеобъемлющей проверки СВК с целью выявления всех возможных недостатков и нарушений.

Выявленные в ходе проверки недостатки системы внутреннего контроля Товарищества, а также предложения по устранению этих недостатков приведены ниже:

1. Учетная политика за 2011-2013 гг. отсутствовала.
2. График документооборота отсутствовал.
3. Невозможность оперативного доступа к первичным документам.
4. Ведение бухгалтерского учета за период ноябрь 2013 г. – апрель 2014 г. не осуществлялось.

Рекомендуем:

- уточнить перечень документов, фактически находящихся в ТСЖ в настоящее время.
- направить запрос Налимовой С.И. на предоставление документов, в том числе переданных от ООО «Кентавр консалтинг».

#### **4.2 Результаты проверки соблюдения Товариществом требований законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций, порядка организации и ведения бухгалтерского учета, составления бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Нами проведена оценка системы бухгалтерского учета и порядка подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, принятые Товариществом. Проверка включала:

- анализ учредительных документов и выборочно договоров по наиболее существенным сделкам Товарищества на предмет выявления нарушений действующего законодательства при проведении финансово-хозяйственных операций, влекущих за собой существенные правовые риски;
- экспертизу учетных политик Товарищества по бухгалтерскому учету и для целей налогообложения;
- экспертизу соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства;
- экспертизу соответствия налоговой отчетности требованиям действующего законодательства;
- проверку соблюдения Товариществом требований законодательства РФ и применимых нормативных актов при совершении финансово-хозяйственных операций.

Выявленные в ходе проверки недостатки установленного порядка ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности, оценка количественных расхождений отчетных показателей по данным Товарищества и по результатам проверки, а также предложения по устранению этих недостатков приведены ниже.

### 4.3 Анализ результатов инвентаризации имущества и обязательств

Инвентаризация имущества и обязательств в проверяемом периоде не проводилась.

Инвентаризация дебиторской задолженности в целом и задолженности собственников (пользователей) помещений в МКД в частности является обязанностью Товарищества в силу требований бухгалтерского законодательства.

В соответствии с **Законом о бухгалтерском учете**:

*Статья 2. Сфера действия настоящего Федерального закона*

*1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на следующих лиц (далее - экономические субъекты):*

*1) коммерческие и некоммерческие организации;*

.....

*Статья 11. Инвентаризация активов и обязательств*

*1. Активы и обязательства подлежат инвентаризации.*

*2. При инвентаризации выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета.*

*3. **Случаи, сроки и порядок проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются экономическим субъектом, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством Российской Федерации, федеральными и отраслевыми стандартами.***

*4. Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.*

Также обращаем внимание на следующее.

Если в отношении собственного имущества Товарищество должно проводить инвентаризацию в общем порядке, предусмотренном действующим бухгалтерским законодательством, то в части объектов общего имущества, контроль за их наличием и состоянием начинается с утверждения на общем собрании перечня таких объектов (нужно знать, чем управлять) и осуществляется путем проведения периодических осмотров (п.11 **Правил содержания общего имущества**), результаты которых находят отражение в актах.

Акт осмотра становится основанием для принятия собственниками соответствующих решений. Воплощение принятых собственниками помещений решений берет на себя товарищество собственников жилья. Организация забалансового учета объектов общего имущества дает возможность располагать независимой информацией, сформированной в удобном для пользователей отчетности виде.

В соответствии с п. 1 **Правил содержания общего имущества** с целью выполнения обязанностей по содержанию общего имущества именно собственники помещений определяют

состав общего имущества, следовательно, данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Рекомендуем установить порядок проведения инвентаризации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

#### **4.3.1 Результаты экспертизы учетных политик по бухгалтерскому учету и для целей налогообложения**

1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогообложения в проверяемых периодах отсутствует.

Напоминаем, что Товарищество в своей деятельности обязано руководствоваться **Законом о бухгалтерском учете**, которым предусмотрено следующее:

##### *Статья 8. Учетная политика*

*1. Совокупность способов ведения экономическим субъектом бухгалтерского учета составляет его учетную политику.*

*2. Экономический субъект самостоятельно формирует свою учетную политику, руководствуясь законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и отраслевыми стандартами.*

*3. При формировании учетной политики в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета выбирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых федеральными стандартами.*

*4. В случае, если в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета федеральными стандартами не установлен способ ведения бухгалтерского учета, такой способ самостоятельно разрабатывается исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами.*

*5. Учетная политика должна применяться последовательно из года в год.*

*6. Изменение учетной политики может производиться при следующих условиях:*

*1) изменении требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами;*

*2) разработке или выборе нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению качества информации об объекте бухгалтерского учета;*

*3) существенном изменении условий деятельности экономического субъекта.*

*7. В целях обеспечения сопоставимости бухгалтерской (финансовой) отчетности за ряд лет изменение учетной политики производится с начала отчетного года, если иное не обусловливается причиной такого изменения.*

Также обращаем внимание, что согласно п. 4 **ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»** при формировании учетной политики утверждаются правила документооборота и технология обработки учетной информации.

В первую очередь Товариществу необходимо определиться с перечнем первичных документов, которые будут использоваться в его деятельности. Далее необходимо установить форму учетных регистров, в которых будет накапливаться и систематизироваться информация,

содержащаяся в первичных документах.

График документооборота может быть оформлен в виде схемы либо перечня работ по созданию, проверке и обработке документов, выполняемых каждой службой и всеми исполнителями с указанием их взаимосвязи и сроков выполнения работ. Работников, ответственных за составление и движение документов внутри Товарищества, целесообразно ознакомить с этим графиком под подпись.

Рекомендуем разработать Учетную политику с целью выполнения требований законодательства и организации бухгалтерского учета.

#### **4.3.2 Результаты экспертизы управленческого и оперативного учета.**

По результатам аудита данного раздела Аудитор отмечает следующее.

1. В Товариществе не утвержден регламент начисления платежей по лицевым счетам.

Имущественный комплекс Товарищества имеет различный статус: наличие либо отсутствие зарегистрированных лиц, фактическое проживание без регистрации, регистрация без факта проживания, юридические лица, наличие парковок и колясочных мест, общедомовое имущество и места общего пользования и т.д.

В части коммунальных расходов, в настоящее время только показания индивидуальных приборов учета электроэнергии в лицевом счете выводятся в электронном виде.

Кроме того, необходимо оперативно отслеживать изменение статуса имущества: появление новых зарегистрированных лиц, продажа, мена и т.п.

Рекомендуем с целью исключения спорных ситуаций о размерах начислений в лицевых счетах, необходимо разработать и утвердить на общем собрании четкий порядок, устанавливающий алгоритм расчета начислений по каждой статье в соответствии с требованиями нормативных документов.

#### **4.3.3 Результаты экспертизы соответствия бухгалтерского учета требованиям действующего законодательства**

В предыдущих разделах аудитором отмечено, что в Товариществе отсутствует Учетная политика и график документооборота, регламент начисления платежей по лицевым счетам.

Кроме того, ведение бухгалтерского учета за период ноябрь 2013 г. – апрель 2014 г. не осуществлялось.

В соответствии с п.6 **Закона о бухгалтерском учете**:

*Экономический субъект обязан вести бухгалтерский учет в соответствии с настоящим Федеральным законом, если иное не установлено настоящим Федеральным законом*

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем экономического субъекта (п.7 **Закона о бухгалтерском учете**).

Руководитель экономического субъекта, единолично несет ответственность за достоверность представления финансового положения экономического субъекта на отчетную дату, финансового результата его деятельности и движения денежных средств за отчетный период (пп.2 п. 8 ст. 7 *Закона о бухгалтерском учете*).

Налоговым законодательством за грубое нарушение правил учета доходов и расходов, предусмотрен штраф 30 тыс.руб. (п. 2 ст. 120 *НК РФ*).

По общему правилу, закрепленному ст. 9 *Закона о бухгалтерском учете*, первичный учетный документ оформляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это невозможно - непосредственно после его окончания.

С 1 января 2014 г. в данное положение внесены дополнения: лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, должно обеспечить своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухучета, а также достоверность этих данных. При этом главбух или лицо, с которыми заключен договор об оказании услуг по ведению бухучета, не несут ответственности за соответствие составленных другими лицами первичных учетных документов свершившимся фактам хозяйственной жизни.

При наличии каких-либо сомнений относительно того, что документом оформлена мнимая либо притворная сделка, бухгалтер вправе получить письменное распоряжение руководителя отражать или не отражать в регистрах бухучета данные, содержащиеся в сомнительном документе. Если руководитель распорядится принять к учету документ, он единолично несет ответственность за созданную в результате этого информацию (п. 8 ст. 7 *Закона о бухгалтерском учете*).

Бухгалтерский учет и отчетность Товарищества должны обеспечивать не только исполнение налогового и бухгалтерского законодательства, но и одновременно давать четкие, доступные и своевременные ответы на возникающие у собственников вопросы по поводу финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Помимо требований, обусловленных законодательством РФ, организация бухгалтерского учета в Товариществе, должна:

1) дать возможность получения собственникам оперативной и полноценной информации о хозяйственной деятельности, для чего необходимо правильно построить и сгруппировать аналитику на синтетических счетах бухгалтерского учета;

2) вооружить алгоритмом действий ревизионную комиссию для подтверждения достоверности представляемой отчетности;

Кроме того, Товариществу следует разработать доступную форму годового отчета для представления его владельцам квартир.

#### 4.4 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета

Нами проведена проверка порядка организации и ведения бухгалтерского учета. Проверка включала:

1. Аудит порядка организации и ведения бухгалтерского учета:

- денежных средств;
- расчетов с собственниками;
- расчетов с подотчетными лицами;
- расчетов по оплате труда;
- расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами.

2. Подтверждение на выборочной основе числовых данных и пояснений, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета и формах бухгалтерской отчетности.

Выявленные в ходе проверки недостатки установленного порядка ведения бухгалтерского учета внеоборотных активов и отражения их в бухгалтерской отчетности, оценка количественных расхождений отчетных показателей по данным Товарищества и по результатам проверки, а также предложения по устранению этих недостатков приведены ниже.

##### **4.4.1 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета денежных средств**

##### **4.4.1.1. Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета кассовых операций**

Аудитором проведена сплошная проверка кассовых операций за период с 01.01.2011 г. по 30.04.2014 г.

За период до 30.11.2013 г. бухгалтерский учет в Товариществе осуществлялся по договору с ООО «Кентавр консалтинг».

В предоставленной к проверке бухгалтерской программе 1С операции по кассе отсутствуют. Кассовые документы представлены за период с ноября 2013 г. по март 2014 г.

Результаты приведены в таблице:

Дата	Приход, руб.	Расход, руб.	Остаток по кассе, руб.	Назначение платежа /расхода	Примечание
Остаток по кассе на 01.11.2013			0,0		
	2 000 020,53			Взносы по оплате за квартиру	
		902 872,91		Зарплата	
		327 785,40		Выдано в подотчет	

		758 300,00		Сдано в банк	(квитанции №№1-5 Сбербанк)
Итого:	2 000 020,53	1 988 958,31			
Остаток по кассе на 13.03.2014			11 062,22		

Аудитор отмечает, что Товариществом не был установлен лимит кассы в соответствии с требованиями законодательства.

**Порядком ведения кассовых операций 373-П** (до 1 июня 2014 г.) установлено:

1.2. Для ведения кассовых операций юридическое лицо, индивидуальный предприниматель устанавливают максимально допустимую сумму наличных денег, которая может храниться в месте для проведения кассовых операций, определенном руководителем юридического лица, индивидуальным предпринимателем (далее - касса), после выведения в кассовой книге 0310004 суммы остатка наличных денег на конец рабочего дня (далее - лимит остатка наличных денег).

...

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель издают об установленном лимите остатка наличных денег распорядительный документ, который хранится в порядке, определенном руководителем юридического лица, индивидуальным предпринимателем или иным уполномоченным лицом (далее - руководитель).

1.3. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель определяют лимит остатка наличных денег в соответствии с приложением к настоящему Положению.

**Порядок ведения кассовых операций 3210-У** (с 01 июня 2014 г.) устанавливает:

2. Для ведения операций по приему наличных денег, включающих их пересчет, выдаче наличных денег (далее - кассовые операции) юридическое лицо распорядительным документом устанавливает максимально допустимую сумму наличных денег, которая может храниться в месте для проведения кассовых операций, определенном руководителем юридического лица (далее - касса), после выведения в кассовой книге 0310004 суммы остатка наличных денег на конец рабочего дня (далее - лимит остатка наличных денег).

Юридическое лицо самостоятельно определяет лимит остатка наличных денег в соответствии с приложением к настоящему Указанию, исходя из характера его деятельности с учетом объемов поступлений или объемов выдач наличных денег.

Накопление в кассе наличных денег сверх установленных лимитов образует состав административного правонарушения при установлении виновности ответственного лица (ч. 1 ст. 2.1, ч. 1 ст. 15.1 **КоАП РФ**):

1. Нарушение порядка работы с денежной наличностью и порядка ведения кассовых операций, выразившееся в осуществлении расчетов наличными деньгами с другими организациями сверх установленных размеров, неоприходовании (неполном оприходовании) в кассу денежной наличности, несоблюдении порядка хранения свободных денежных средств, а равно в накоплении в кассе наличных денег сверх установленных лимитов, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

При этом следует учитывать, что в соответствии со ст. 4.5 **КоАП РФ** постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения.

Истечение сроков давности привлечения к административной ответственности, установленных ст. 4.5 **КоАП РФ**, является безусловным основанием, исключающим производство по делу об административном правонарушении (п. 6 ч. 1 ст. 24.5 **КоАП РФ**).

Таким образом, за превышение лимита остатка наличных денег в кассе предусмотрена административная ответственность по ст. 15.1 **КоАП РФ**. Однако если превышение лимита остатка наличных денег обнаружено после истечения двух месяцев со дня совершения нарушения, то организация не может быть привлечена к административной ответственности по данной статье **КоАП РФ**.

Рекомендуем установить лимит кассы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

#### *4.5.1.2 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета операций по расчетным счетам*

Аудитором проведена сплошная проверка банковских операций за период с декабря 2011 г. по 30.04.2014 г.

По результатам проверки установлено следующее:

- остатки по расчетным счетам соответствуют данным бухгалтерского учета.

Аудитор обращает внимание на следующее.

При перечислении собственниками платежей за коммунальное обслуживание квартир, машиномест, колясочных мест в некоторых случаях назначение платежа не позволяет идентифицировать направление денежных средств.

Например, в платежных поручениях ОАО «Сбербанк России»:

№ и дата п/п	Плательщик	Сумма, руб.	Назначение платежа
№569 от 03.07.2013	Якубов Алихан Самад	880,77	Ком услуги
№568 от 03.07.2013	Якубов Алихан Самад	10 538,12	Ком услуги
№405 от 12.07.2013	Ковалевская Ирина Николаевна	30 000,00	Управление и содержание жил.пом.
№194 от 26.08.2013	Иванова Карина Валентиновна	76 332,04	Доплата со списанием
№193 от 26.08.2013	Иванова Карина Валентиновна	16 449,00	Доплата со списанием
№397 от 11.09.2013	Давид Давид Тенгизович	5 978,51	Коммунальные платежи

В результате, бухгалтерскому работнику приходится уточнять, на какой лицевой счет зачислить поступившие денежные средства (квартира, машиноместо, колясочная), что увеличивает трудозатраты и увеличивает возможность допущения ошибок.

Рекомендуем для оперативной идентификации плательщика согласовать с обслуживающим банком регламент приема платежей от собственников, предусматривающим обязательное указание лицевого счета, периода оплаты и т.п.

#### **4.4.2 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с собственниками**

Для проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с собственниками были представлены и проанализированы следующие документы: оборотные ведомости по счетам 76, аналитические ведомости по счетам 76 в разрезе финансово-лицевых счетов, другие документы.

В связи с тем, что данные бухгалтерского учета представлены за период с 21.11.2011 г. по октябрь 2013 г., проверка проводилась за указанный период.

Начисление платы за жилые и не жилые помещения собственникам производилось в программе «Домовладелец» по статьям расходов, затем начисления общей суммой переносились в программу 1С на соответствующие финансово-лицевые счета.

В ходе аудита было установлено следующее.

1. В квитанциях на оплату присутствует статья расходов «водоотведение и канализация» и отсутствует статья расходов на ХВС (холодное водоснабжение). Товариществом не заключен договор на водоотведение и канализацию.

Рекомендуем внести в квитанции соответствующие исправления.

2. Аудитором проведена выборочная проверка соответствия данных по начислению задолженности собственников в программе «Домовладелец» и в программе 1С по состоянию на 01.10.2013 г.

Результаты приведены в таблице:

(руб.)

№ ФЛС	ФИО	Данные программы «Домовладелец»	Данные программы 1С	Расхождения (гр.3 – гр.4)	Комментарий аудитора
1	2	3	4	5	6

1000005511	Елоев Т.З	79 459,70	121 799,39	-42 339,69	Отражение оплаты в лицевом счете: Март 2012 – 22 339,69 руб. Июнь 2013 – 20 000,00 руб., в программе 1С данных по оплате - нет
1000005510	Елоева Л.Г.	127 606,44	144 571,26	- 16 964,82	Отражение оплаты в лицевом счете: Март 2012 г. - 16 964,82 руб., в программе 1С данных по оплате нет
1000001214	Ниц.В.В.	204 186,51	204 186,51	-	
1000001801	Андреев К.С.	13 961,76	13 961,76	-	
1000001516	Балаганский С.П.	142 098,46	142 098,46	-	
1000005507	Санакоев А.Ш.	34 785,84	34 785,84	-	
1000001222	Танаева Т.А.	49 976,96	49 976,96	-	
1000001104	Заречный В.А.	102 469,55	102 469,55	-	
1000001118	Калафати Т.И.	205 327,23	205 327,23	-	
1000005509	Елагина Т.И.	34 634,04	34 634,04	-	
1000001802	Мелконян Г.А.	113 594,62	113 594,62	-	
1000005117	Ракибова С.Н.	14 347,51	14 347,51	-	
1000005116	Ракибова С.Н.	14 328,64	14 328,64	-	
1000001711	Ясоченя В.А.	22 386,70	22 386,70	-	
1000005107	Гольденцвейг В.М.	21 116,92	21 116,92	-	
1000001110	Налимова С.И.	166 994,68	166 994,68	-	
1000001116	Ахмедова Е.С.	106 906,99	106 906,99	-	

Рекомендуем учесть данную информацию при восстановлении бухгалтерского учета, выполняемом в Товариществе в настоящее время.

3. На заседании Правления (выписка из протокола 10/13 от 27.11.2013 г.) было принято решение:

- произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг за период с ноября 2011 г. по 30 сентября 2013 г.;

- не производить начисления в квитанциях за октябрь и ноябрь 2013 г. за электропотребление, водоотведение и канализацию.

- сумму перерасчета указать в квитанциях за ноябрь 2013 г.

Из текста протокола можно предположить, что перерасчет будет сделан по всем финансово-лицевым счетам собственников.

В соответствии с поручением, подписанным Председателем ТСЖ Налимовой С.И. и переданным в ООО «Кентавр консалтинг», оказывавшему Товариществу услуги по бухгалтерскому сопровождению, перерасчет был произведен по всем финансово-лицевым счетам, включая машиноместа и помещения для колясок, за исключением финансово-лицевых счетов юридических лиц и нескольких физических лиц, а именно:

- Веденисовой О.Е.,
- Газалиева Н.Г.,
- Синяевой Е.А.,
- Якубовского Е.О.

Решение Правления о перерасчете совпало с датой исполнения обязанности членом Правления, по погашению имеющейся у них задолженности по платежам (Определение об утверждении мирового соглашения от 29.10.2013 г. – далее Определение).

Так в соответствии с п.4 Определения ответчики обязуются в течение 15 календарных дней с даты утверждения судом настоящего Мирового соглашения полностью погасить имеющуюся у них денежную задолженность перед ТСЖ «Грюнвальд» по эксплуатационным и коммунальным платежам в размере (по состоянию на 01.09.2013 г.):

- Налимова С.И. – 164 803 руб.,
- Синяева Е.Н. – 40 325 руб.,
- Елоев Т.З. и Елоева Л.Г. – совокупно 283 171 руб.,
- Ахмедова Е.С. – 293 709 руб.

Какое-либо обоснование для проведения выборочного перерасчета по коммунальным платежам собственников для проверки не представлено.

Указанный выборочный перерасчет является нарушением прав остальных собственников и может быть оспорен ими в судебном порядке.

Сумма по перерасчету, на которую была уменьшена дебиторская задолженность собственников по оплате, составила 4 131 435,75 руб.

Во избежание судебных расходов, которые могут возникнуть в случае предъявления исков со стороны собственников, чьи права были нарушены, рекомендуем произвести перерасчет по их финансово-лицевым счетам.

Ответственность за произведенный перерасчет несет Председатель ТСЖ Налимова С.И., подписавшая распоряжение о перерасчете.

4. Аудитором проведена выборочная проверка расчетов за электроэнергию от ЗАО «ЛСР-Недвижимость-М» в адрес ТСЖ «Грюнвальд».

В результате проверки установлено:

- за период: 2011г. - сентябрь 2013 выставление счетов в адрес Товарищества осуществлялось по тарифам для населения на основании показаний электросчетчиков, информация передавалась в электронном виде.

- за период октябрь 2013 - январь 2014 в ЗАО «ЛСР-Недвижимость-М» не передавалась информация по показаниям электросчетчиков для осуществления перерасчета по тарифам для населения.

Рекомендуем за весь период действия договора с ЗАО «ЛСР-Недвижимость-М»:

- провести сплошную проверку Актов на возмещение затрат на электроэнергию,
- произвести выверку показаний электросчетчиков,
- предоставить информацию в ЗАО «ЛСР-Недвижимость-М» по показаниям электросчетчиков для осуществления перерасчета и выставления Актов в адрес Товарищества.

#### **4.4.3 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с подотчетными лицами (71)**

В ходе аудита данного раздела выявлены следующие нарушения:

1. К проверке были представлены авансовые отчеты за 2012 – 2013гг. оформленные сторонними лицами, не являющимися сотрудниками Товарищества. Кроме того взаимоотношения между данными физическими лицами и Товарищества никак не оформлены, в связи с чем не понятно, на основании чего указанным лицам компенсируются расходы на приобретение им ТМЦ и в рамках чего они действуют в интересах Товарищества.

Например, авансовые отчеты от Матвеевой Е.Н. №5 от 29.11.2012 г. на сумму 12 739,30 руб., № 6 от 20.12.2012 г. на сумму 21643,70 руб., № 1 от 22.02.2013 г. на сумму 19 202,49 руб., №2 от 25.02.2013 г. на сумму 15380,48 руб.

Так же в некоторых представленных авансовых отчетах (например, а/о от 13.08.2013г. №9) отражались расходы на оплату услуг связи (тел. номер 89645078291).

Обращаем Ваше внимание, что при отсутствии трудовых отношений с физическим лицом и отсутствии соглашений о компенсации или оплате расходов на мобильную связь при осуществлении трудовой деятельности, данные расходы могут быть признаны налоговыми органами как осуществленные в пользу физического лица, соответственно Товарищество должно было выступать как налоговый агент и удержать НДФЛ с указанных сумм.

В соответствии со ст. 123 **НК РФ**:

1. *Неправомерное удержание и (или) перечисление (неполное удержание и (или) перечисление) в установленный настоящим Кодексом срок сумм налога, подлежащего удержанию и перечислению налоговым агентом,*
2. *влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов от суммы, подлежащей удержанию и (или) перечислению.*

Рекомендуем соблюдать требования законодательства и документально оформлять все взаимоотношения с физическими лицами.

#### **4.4.4 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов по оплате труда и страховым взносам (70, 69)**

##### *4.5.4.1 Результаты проверки организации кадрового учета (приказы, трудовые договоры)*

Целью проверки является установление соответствия применяемой в Товариществе методики учета операций по оплате труда и расчетам с персоналом нормативным документам, действующим в Российской Федерации в проверяемом периоде, для того, чтобы выявить имеющиеся ошибки или нарушения и степень их влияния на достоверность бухгалтерской отчетности.

Для проверки расчетов по заработной плате и связанных с нею начислений были представлены и проанализированы следующие документы: годовой Бухгалтерский баланс за 2011, 2012 годы, главная книга за период с 21.11.2011 г. по 31.10.2013 г., оборотно-сальдовая ведомость за период с 21.11.2011 г. по 31.10.2013 г, трудовые договоры (частично), приказы о приеме на работу (частично), приказы об увольнении (частично), договор подряда Лишефай Н.А., акты выполненных работ по договору подряда, штатное расписание на 2013 г., приказы о поощрении работников за период с февраля 2013 г. по октябрь 2013 г.

В бухгалтерском учете Товарищества расчеты с персоналом по оплате труда учитывались на счете 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», что соответствует требованиям Плана счетов.

На данном счете отражались начисления и выплата заработной платы следующим категориям персонала:

- работающим по основному месту работы;
- внешним совместителям;
- работающим по договорам подряда.

В ходе проведения аудита было установлено следующее.

1. В Товариществе принимали работников в штат с февраля 2013 г. Данные бухгалтерского учета в программе 1С предоставлены за период с 21.11.2011 г. по 31.10.2013 г. Данные по начислению заработной платы (расчетно-платежные ведомости, табели учета рабочего времени) не представлены. В связи с отсутствием информации за период с ноября 2013 г. по апрель 2014 г. проверка расчетов с персоналом по заработной плате проводилась за 2013 год.

За проверяемый период также не были представлены трудовые договоры и приказы о поощрении работников за период с февраля 2013 по октябрь 2013 г. по следующим сотрудникам:

1. Васильев А.С. - приказ № 13 от 01.03.2013 г. о приеме на работу;
2. Воловик А.М. - приказ № 21 от 01.03.2013 г. о приеме на работу;
3. Котова Л.В. – заявление о приеме на работу от 01.03.2013 г.

За период с ноября по декабрь 2013 г. для проверки не были представлены трудовые договоры по следующим сотрудникам:

1. Налимова С.И. – представлен приказ об увольнении № 2 от 24.04.2014 г., в приказе ссылка на трудовой договор №1 от 01.11.2013 г.
2. Белялова С.О. – представлен приказ о приеме на работу № 1 от 01.11.2013 г., в приказе ссылка трудовой договор № 25 от 01.11.2013 г.
3. Еникеев А.Я. – представлено заявление о приеме на работу от 10.12.2013 г. Приказа о приеме на работу нет, на заявлении визы Председателя ТСЖ нет. Каким документом установлена оплата труда не ясно.
4. Кузнецов С.И. – представлено заявление о приеме на работу от 10.12.2013 г. Приказа о приеме на работу нет, на заявлении визы Председателя ТСЖ нет. Каким документом установлена оплата труда не ясно.
5. Рогачева Н.В. - представлено заявление о приеме на работу от 01.11.2013 г. Приказа о приеме на работу нет, на заявлении визы Председателя ТСЖ нет. Каким документом установлена оплата труда не ясно.

Согласно акту приема-передачи документов от ООО «Кентавр консалтинг» Налимовой С.И. были переданы трудовые договоры, табели учета рабочего времени и приказы на поощрение работников.

Рекомендуем направить запрос Налимовой С.И. на предоставление документов

2. Председателю ТСЖ Налимовой С.И. в соответствии с решением правления (протокол № 5 от 29.10.2013 г.) было установлено денежное вознаграждение за совмещение должностей Председателя правления и управляющей ТСЖ, что является прямым нарушением п.3.1. ст.147 **ЖК РФ**, в соответствии с которой членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

Таким образом, выплаченные Налимовой С.И. денежные средства не являются вознаграждением Председателя правления Товарищества, так как вознаграждение членам правления, в том числе Председателю устанавливает общее собрание членов ТСЖ (пп.11 пп.2 ст. 145 ЖК РФ). Указанные денежные средства также не являются оплатой труда, так как будучи Председателем правления Товарищества Налимова С.И. не имела права работать управляющим по трудовому договору в Товариществе.

Общая сумма выплат Налимовой С.И. за период с 30.12.2013 г. по 15.05.2014 г. составила 522 115,10 руб.

Рекомендуем юристу Товарищества оценить возможность возмещения неправомерно полученных денежных средств и возмещения убытков.

2. Аудитором была проведена сверка начислений и выплаты заработной платы в 2013 году на основании данных программы 1С, справок 2-НДФЛ, банковских выписок и кассовой книги. Результаты представлены в таблице.

(руб.)

ФИО	Данные о сумме выплат по справкам 2-НДФЛ за 2013 г. (до налогообложения)	Данные о суммах подлежащих выплате по данным справок 2-НДФЛ за 2013 г. (за минусом НДФЛ)	Сумма фактических выплат по заработной плате за 2013 г.	Расхождения (гр. 3- гр.4)	
				Задолженность по зарплате	Переплата
1	2	3	4	5	6
Алексеева И.Ю.	279 000,00	242 730,00	242 730,00	0	0
Артеменко И.А.	279 000,00	242 730,00	242 730,00	0	0
Барков В.А.	476 916,58	414 917,42	407 535,00	7 382,42	0
Василига Л.А.	314 000,00	273 180,00	273 180,00	0	0
Васильев А.С.	344 148,63	299 409,31	293 005,00	6 404,31	0
Волкова Е.Н.	175 000,00	152 250,00	213 150,00	0	-60 900,00
Воловик А.М.	344 148,63	299 409,31	293 005,00	6 404,31	0
Галанова Н.А.	296 500,00	257 955,00	242 730,00	15 225,00	0
Демина Т.С.	210 000,00	182 700,00	197 279,55	0	-14 579,55
Добрынина Н.В.	93 636,36	81 463,63	84 943,63	0	-3 480,00
Захаров Ю.А.	648 693,22	564 363,10	563 778,32	584,78	0
Карпова С.В.	126 796,50	110 312,96	110 312,96	0	0
Кондрашова Н.А.	314 000,00	273 180,00	248 748,78	24 431,22	0
Котова Л.В.	69 083,01	60 102,22	60 102,22	0	0
Ладоненко А.С.	532 500,00	463 275,00	448 050,00	15 225,00	0
Лишефай Н.А.	180 000,00	156 600,00	156 600,00	0	0
Мазурова С.И.	296 500,00	257 955,00	273 180,00	0	-15 225,00
Марченко Н.И.	150 000,00	130 500,00	186 180,00	0	-55 680,00
Матвеева Е.М.	602 747,00	524 389,89	503 509,86	20 880,03	0
Николаева Т.В.	210 000,00	182 700,00	186 180,00	0	-3 480,00
Новоселова Т.Б.	244 000,00	212 280,00	242 730,00	0	-30 450,00
ПуршеваЗ.С.	310 313,43	269 972,68	285 197,68	0	-15 225,00
Углова Г.Ю.	302 250,00	262 957,50	263 182,50	0	-225,00
Углова Т.В.	192 500,00	167 475,00	167 700,00	0	-225,00

Устинова Н.В.	314 000,00	273 180,00	273 180,00	0	0
Шиянов Ю.А.	389 340,90	338 726,58	339 735,00	0	-1 008,42
Еникеев А.Я.	25 454,55	22 145,46	22 145,45	0	0
Налимова С.И.	180 000,00	156 600,00	156 600,00	0	0
Белялова С.О.	150 000,00	130 500,00	130 500,00	0	0
Кузнецов А.Н.	25 454,54	22 145,45	22 145,45	0	0
Рогачева В.Н.	0	0	30 450,00	0	-30 450,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 075 983,35</b>	<b>7 026 105,51</b>	<b>7 160 496,40</b>	<b>96 537,08</b>	<b>-230 927,97</b>

Сумма, подлежащая выплате работникам после удержания налога на доходы (гр.4) меньше фактически выплаченных денежных средств (гр.6) на 230 927,97 руб. Задолженность по зарплате (гр. 5) составляет 96 537,08 руб. При проверке банковских выписок и кассовой книги за январь 2014 г. было установлено, что зарплата выплачивалась только за январь 2014 г. Каким образом была погашена задолженность по зарплате в сумме 96 537,08 руб. выяснить не представляется возможным.

Анализ расхождений показал, что задолженность и переплата по заработной плате возникли в период ноябрь-декабрь 2013 г., когда Председателем правления Товарищества была Налимова С.И.

Обращаем внимание на наличие задолженности по уплате страховых взносов.

В соответствии с *Законом о страховых взносах*:

*Статья 25. Пени*

.....

*3. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате страховых взносов начиная со дня, следующего за установленным настоящим Федеральным законом сроком уплаты сумм страховых взносов.*

.....

*5. Пени за каждый день просрочки определяются в процентах от неуплаченной суммы страховых взносов.*

*6. Процентная ставка пеней принимается равной одной трехсотой действующей в эти дни ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.*

В связи с тем, что отчеты во внебюджетные фонды и справки 2-НДФЛ были подготовлены и сданы в период с ноября 2013 г. по апрель 2014 г., когда председателем Товарищества была Налимова С.И., то ответственность за достоверность сданных отчетов несет Налимова С.И.

Во избежание штрафных санкций рекомендуем подать уточненные сведения в ПФ РФ за 2013 г., а также оплатить задолженность по страховым взносам.

3. За период с 01 ноября 2013 обязанности главного бухгалтера осуществляла Белялова С.О. Общая сумма выплат за период с 30.12.2013 г. по 17.07.2014 г. - 491 747, 82 руб.

Аудитору представлен приказ о приеме на работу № 1 от 01.11.2013 г., в приказе имеется ссылка на трудовой договор № 25 от 01.11.2013 г., трудовой договор и приказ об увольнении отсутствуют.

Трудовой договор не передан действующему Правлению.

Руководитель экономического субъекта обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этого субъекта либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета (п.3 ст. 7 **Закона о бухгалтерском учете**).

**В соответствии со ст. 5.27 КоАП РФ:**

*3. Уклонение от оформления или ненадлежащее оформление трудового договора либо заключение гражданско-правового договора, фактически регулирующего трудовые отношения между работником и работодателем, -*

*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.*

Рекомендуем направить запрос Налимовой С.И. на предоставление трудового договора с Беляловой С.О.

#### *4.5.4.2 Результаты проверки организации расчетов по страховым взносам*

В ходе аудита расчетов по страховым взносам в Пенсионный фонд РФ, в Фонд социального страхования РФ, в Федеральный и территориальный фонды обязательного медицинского страхования (далее – страховые взносы) были решены следующие задачи:

- проверка правильности определения налогооблагаемой базы по страховым взносам;
- проверка правильности применения налоговых ставок по страховым взносам;
- проверка правильности начисления, полноты и своевременности перечисления страховым взносам в Пенсионный фонд РФ, в Фонд социального страхования РФ, в Федеральный и территориальный фонды обязательного медицинского страхования;
- проверка правильности составления отчетности по страховым взносам.

Для проверки учета расчетов по страховым взносам были представлены и проанализированы следующие документы: Бухгалтерский баланс за 2011-2012 гг., 9 месяцев 2013 г., главная книга за период с 21.11.2011 по 31.12.2013 г., оборотно-сальдовая ведомость за 21.11.2011-31.12.2013 г., расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд Российской Федерации за 2013 г., страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд

обязательного медицинского страхования за 2013 г. и территориальные фонды обязательного медицинского страхования за 9 мес. 2013 г., расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством и по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний за 9 мес. 2013 г., бухгалтерские регистры по счету 69.

В связи с тем, что данные бухгалтерского учета представлены за период с 21.11.2011 г. по октябрь 2013 г., проверка отражения начислений по взносам в бухгалтерском учете проводилась за указанный период.

Нами была произведена сверка налогооблагаемой базы по страховым взносам, исходя их данных расчетов по начисленным и уплаченным страховым взносам с данными бухгалтерского учета.

Результаты сверки представлены в таблице:

База для начисления страховых взносов на обязательное страхование			Начисление дохода по данным бухгалтерского учета (Дт 26 Кт 70), справок 2-НДФЛ, выписок банка и кассовой книги	Суммы, подлежащие обложению страховыми взносами	Вознаграждения по договорам гражданско-правового характера	Суммы, превышающие предельную величину базы для начисления страховых взносов	Итого налогооблагаемая база по данным аудитора		Отклонения
пенсионное (стр. 201 + 202*)	медицинское (стр. 275*)	от несчастных случаев (стр. 3**)					Пенсионное и медицинское страхование (гр.4 – гр.5- гр.7)	ФСС (гр.4 - гр.5 – гр.6- гр.7)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8 075 983	8 075 983	-	8 341 550	-	180 000	-	8 341 550	8 161 551	265 567

Данные в гр. 4 получены аудитором расчетным путем исходя из фактически выплаченных сумм с учетом НДФЛ.

В результате сверки установлено, что налогооблагаемая база по взносам в ПФ и ФФОМС занижены не менее чем на 265 567 руб.

Сверка по взносам в ФСС за 2013 г. не проводилась, так как отчетность для проверки не представлена.

В ходе аудита была проведена проверка правильности начисления тарифов страховых взносов. Отклонений от установленных *Законом о страховых взносах* тарифов не установлено.

(руб.)

Тарифы страховых взносов в 2013 году (общий тариф 30%)				
Пенсионный фонд РФ			ФСС РФ	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование
для лиц 1966 года рождения и старше	для лиц 1967 года рождения и моложе	на финансирование накопительной трудовой пенсии для лиц 1967 года рождения и моложе		
22%	16%	6%	2,9%	5,1%

Рекомендуем доначислить страховые взносы во внебюджетные фонды и сдать уточненные расчеты.

Аудитор обращает внимание на следующую информацию.

Согласно ч. 3.4 ст. 58 **Закона о страховых взносах** в течение 2012 - 2016 гг. пониженные тарифы страховых взносов в размере 20% (в Пенсионный фонд) (против обычных 30%) применяются по отношению к плательщикам, указанным в п. 8 ч. 1 данной статьи. В этом п. 8 говорится об организациях, применяющих УСНО и осуществляющих в качестве основного такой вид деятельности, в частности, как **управление недвижимым имуществом** (пп. "я.2"). В силу ч. 1.4 ст. 58 вид деятельности признается основным при условии, что доля доходов от реализации продукции и (или) оказанных услуг по данному виду деятельности составляет не менее 70% в общем объеме доходов. Сумма доходов при этом определяется в соответствии со ст. 346.15 НК РФ. Воспользоваться в 2013 г. пониженными тарифами страховых взносов могли все ТСЖ независимо от того, целевыми поступлениями или доходами от реализации считали они платежи собственников помещений. Причина в том, что обязательные платежи собственников помещений ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги относятся к доходам от деятельности ТСЖ по управлению недвижимым имуществом (Письма ФСС РФ от 18.12.2012 N 15-03-11/08-16893, от 03.04.2012 N 15-03-18/08-3638).

Арбитры подтверждают право ТСЖ применять пониженные тарифы, даже если указанные платежи собственников помещений квалифицируются для целей налогообложения в качестве целевых поступлений, а не доходов от реализации (Постановления ФАС ВВО от 29.08.2012 по делу N А82-17590/2011, от 30.08.2012 по делу N А82-17592/2011, ФАС УО от 15.11.2012 N Ф09-10865/12, ФАС МО от 25.09.2013 по делу N А41-50078/12).

#### **4.4.5 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с бюджетом по налогам и сборам**

##### **4.5.5.1 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расчетов с бюджетом по налогу на добавленную стоимость**

За 2012 год налог на добавленную стоимость начислен в размере 237 704 руб., уплачен полностью.

Нарушений в порядке составления и представления Налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость не выявлено.

При этом аудитор обращает внимание на возможные налоговые риски, связанные с возникновением налогооблагаемой базы по НДС в результате использования котельной для подогрева воды.

В соответствии со ст.149 **НК РФ**:

*3. Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции:*

*29) реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение;*

*(пп. 29 введен Федеральным законом от 28.11.2009 N 287-ФЗ, в ред. Федерального закона от 07.12.2011 N 417-ФЗ)*

*30) реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги), реализация работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых (оказываемых) специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;*

*(пп. 30 введен Федеральным законом от 28.11.2009 N 287-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ)*

В соответствии с **Письмом Минфина РФ от 23.12.2009 г. № 03-07-15/169**:

.....  
Пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса установлено, что плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" **организацией коммунального комплекса является юридическое лицо независимо от его организационно-**

правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы (систем) коммунальной инфраструктуры, используемой (используемых) для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и (или) осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Учитывая изложенное, коммунальные услуги, указанные в пункте 4 статьи 154 Жилищного кодекса, предоставляемые управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги (далее - управляющие организации и ТСЖ), освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость при условии, если данные коммунальные услуги приобретаются ими у юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ, а также поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

...

Кроме того, Кодексом не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций и ТСЖ.

...

В соответствии с **Письмом Минфина РФ от 19.03.2014 г. № 06-05-17/11844:**

Министерство финансов Российской Федерации рассмотрело обращение по вопросу применения налога на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг и сообщает.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) объектом налогообложения налога на добавленную стоимость признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

Перечень операций, освобождаемых от налогообложения налогом на добавленную стоимость, установлен статьей 149 НК РФ. При этом коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями, указанным перечнем не предусмотрены.

Коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями, в том числе физическим лицам, управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам, подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

Вместе с тем, согласно подпункту 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождена реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организации коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

От налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается предоставление вышеуказанных коммунальных услуг управляющими организациями по

*стоимости, соответствующей стоимости их приобретения у ресурсоснабжающих организаций, в которую включается налог на добавленную стоимость.*

Поскольку Товарищество осуществляет расходы на содержание котельной и выполняет работы по подогреву воды для обеспечения жильцов горячей водой и отоплением, фактически выполняя функции ресурсоснабжающей организации предоставляющей услуги по теплу и горячему водоснабжению, существует большая вероятность того, что налоговые органы могут включить суммы денежных средств полученные ТСЖ за предоставленную теплоэнергию и горячее водоснабжение в налогооблагаемую базу по НДС за 2011-2012гг.

Рекомендуем проанализировать данную ситуацию и в целях исключения налоговых рисков, возможно, подготовить запрос по разъяснению данного вопроса в Минфин РФ.

#### *4.5.5.2 Результаты проверки правильности определения налоговой базы, исчисления и уплаты платежей по налогу на прибыль*

В 2011-2012 гг. Товарищество применяло общую систему налогообложения.

В 2011 году налогооблагаемая база по налогу на прибыль отсутствовала.

В 2012 году налог на прибыль уплачен в размере 63 840 руб. Нарушений в порядке составления Налоговой декларации по налогу на прибыль не выявлено.

В 2013 году Товарищество перешло на Упрощенную систему налогообложения.

Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, отсутствует.

В бухгалтерском учете Товарищества отражено начисление налога по УСН в сумме 22 803 руб. за 1-3 кварталы 2013 г.

Рекомендуем восстановить налоговую декларацию по УСН за 2013г. и проанализировать правильность расчета начисленных платежей.

#### *4.5.5.3 Результаты проверки расчетов с бюджетом по налогу на доходы физических лиц*

Обращаем ваше внимание, что у Товарищества имеется задолженность по уплате страховых взносов.

По данным справок о доходах 2-НДФЛ по состоянию на 31.12.2013 г. сумма не уплаченного НДФЛ составляет 619 333 руб. По данным аудитора, полученным расчетным путем исходя из фактически выплаченных сумм неуплата НДФЛ составляет 722 060 руб.

С учетом положений ст. 122 **НК РФ** сумма штрафа в размере 20% может составить – 144 412 руб., в размере 40% - 288 824 руб. Кроме того дополнительно будут начисляться пени за несвоевременную уплату налога в размере 1/300 от ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежей.

В соответствии с п.6 ст. 226 **НК РФ**:

**Налоговые агенты обязаны перечислять суммы исчисленного и удержанного налога не**

*позднее дня фактического получения в банке наличных денежных средств на выплату дохода, а также дня перечисления дохода со счетов налоговых агентов в банке на счета налогоплательщика либо по его поручению на счета третьих лиц в банках.*

Согласно ст. 123 **НК РФ**:

*Неправомерное удержание и (или) неперечисление (неполное удержание и (или) перечисление) в установленный настоящим Кодексом срок сумм налога, подлежащего удержанию и перечислению налоговым агентом, влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов от суммы, подлежащей удержанию и (или) перечислению.*

В соответствии ст. 122 **НК РФ**:

*1. Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора) в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога (сбора) или других неправомерных действий (бездействия), если такое деяние не содержит признаков налогового правонарушения, предусмотренного статьей 129.3 настоящего Кодекса, влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога (сбора).*

*3. Деяния, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, совершенные умышленно, влекут взыскание штрафа в размере 40 процентов от неуплаченной суммы налога (сбора).*

По данным справок о доходах 2-НДФЛ по состоянию на 31.12.2013 г. сумма не уплаченного НДФЛ составляет 619 333 руб.

С учетом положений ст. 122 НК РФ сумма штрафа в размере 20% может составить – 123 866 руб., в размере 40% - 247 733 руб.

Во избежание штрафных санкций рекомендуем подать уточненные сведения в налоговую инспекцию о фактических доходах физических лиц за 2013 г., а также оплатить задолженность по НДФЛ.

#### *4.5.5.4 Результаты проверки расчетов с бюджетом по транспортному налогу*

В 2013 году Товариществом приобретен трактор, который поставлен на учет в органах ГИБДД 06.03.2014 г.

В соответствии с **Законом Московской области от 16.11.2002 N 129/2002-ОЗ «О транспортном налоге в Московской области»** ставка налога для самоходных транспортных средств, машин и механизмов на пневматическом и гусеничном ходу (с каждой лошадиной силы) 20 руб.

Налогоплательщики, являющиеся организациями, по истечении отчетных периодов (первый квартал, второй квартал, третий квартал) осуществляют исчисление авансовых платежей. Расчет суммы налога производится по итогам налогового периода.

Налогоплательщики, являющиеся организациями, уплачивают налог не позднее 28 марта года, следующего за налоговым периодом, а авансовые платежи по налогу - не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом.

Суммы авансовых платежей по налогу, уплаченные в течение налогового периода, засчитываются в счет уплаты налога по итогам налогового периода.

Рекомендуем начислить авансовые платежи по транспортному налогу за 1-3 кварталы 2014 года.

#### **4.5 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета долгосрочных обязательств**

Нами проведена проверка порядка организации и ведения бухгалтерского учета долгосрочных обязательств. Проверка включала:

1. Аудит порядка организации и ведения бухгалтерского учета:
  - резервного фонда;
  - резервов под условные обязательства;
2. Подтверждение на выборочной основе числовых данных и пояснений, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета и формах бухгалтерской отчетности.

##### ***4.5.1 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета резервов***

Целью аудита данного раздела является установление соответствия применяемой Товариществом методики учета оценочных обязательств нормативным документам, действующим в Российской Федерации в проверяемом периоде, для того чтобы сформировать мнение о достоверности бухгалтерской отчетности во всех существенных аспектах.

В ходе аудита оценочных обязательств были решены следующие задачи:

- проверка обоснованности создания резервов по оценочным обязательствам;
- проверка обоснованности расходования резервов по оценочным обязательствам;
- проверка правильности отражения в учете резервов по оценочным обязательствам;
- проверка правильности отражения в бухгалтерском учете операций, связанных с отражением резервов по оценочным обязательствам.

В связи с тем, что данные бухгалтерского учета представлены за период с 21.11.2011 г. по 31.10.2013 г. проверка проводилась за указанный период.

В ходе проведения аудита резервов предстоящих расходов и платежей было установлено следующее.

1. Товариществом создан резервный фонд за счет средств собственников жилья. Собранные средства отражены на счете 96 «Резервы предстоящих расходов и платежей». В квитанциях по оплате коммунальных услуг, управления, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома взносы в резервный фонд выделены отдельной строкой.

Положения о резервном фонде и фонде озеленения и благоустройства для проверки представлены без указания даты утверждения, печати и подписи председателя ТСЖ. Протоколом общего собрания членов Товарищества от 29.05 2014 г. утверждено только Положение о фонде благоустройства. Согласно представленному тексту Положения о резервном фонде - цель его создания образование финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов (расходы на капитальный ремонт в Положении не предусмотрены).

Согласно ст.145 **ЖК РФ**:

*1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:*  
.....  
**5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.**

Обращаем ваше внимание, что **Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - **Закон № 271-ФЗ**) внесены изменения в ЖК РФ, направленные на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Для этих целей согласно п. 2 ст. 154 **ЖК РФ** в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается **обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт**.

Таким образом, до утверждения Положения о резервном фонде включение в состав платы за жилое помещение взноса в резервный фонд является не правомерным.

Кроме того, по нашему мнению у Товарищества имеются налоговые риски в части поступивших взносов в резервный фонд.

Разъяснения по этому вопросу дал Минфин РФ в **Письме от 16 января 2012 г. № 03-11-06/2/3**:

*Исходя из пп. 1 п. 2 ст. 251 **НК РФ** к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также отчисления на формирование в установленном ст. 324 **НК РФ** порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.*

*Учитывая вышеизложенное, товарищество собственников жилья, применяющее упрощенную систему налогообложения, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами.*

*При этом поступления от лиц, не являющихся учредителями (участниками, членами) некоммерческой организации, учитываются при налогообложении в общеустановленном порядке.*

*Кроме того, полагаем необходимым сообщить, что в связи с принятием Федерального закона от 16.11.2011 N 320-ФЗ "О внесении изменений в статью 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" пп. 14 п. 1 ст. 251 Кодекса дополнен новым абзацем, расширяющим перечень средств целевого финансирования.*

*В частности, к средствам целевого финансирования указанный Закон, вступающий в силу с 1 января 2012 г., позволяет относить имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.*

*В этой связи средства собственников помещений в многоквартирных домах, указанные в новом абзаце пп. 14 п. 1 ст. 251 Кодекса, не будут учитываться при определении налоговой базы (при условии их раздельного учета).*

Учитывая, что Положение о резервном фонде не было утверждено общим собранием членов ТСЖ и то, что взносы в иные фонды, кроме фондов на текущий и капитальный ремонт подлежат налогообложению в соответствии с Налоговым кодексом, Товариществу будет сложно доказать налоговым органам даже в судебном порядке, что взносы в резервный фонд являются целевыми.

В связи с тем, что взносы в резервный фонд начислялись в период когда председателем Товарищества были Веденисова О.Е. (период с ноября 2011 г. по октябрь 2013 г.) и Налимова С.И. (период с ноября 2013 г. по апрель 2014 г.), то ответственность за возможные штрафные санкции нецелевого сбора денежных средств несут соответственно Веденисова О.Е. и Налимова С.И.

Рекомендуем направить запрос Налимовой С.И. на предоставление решений о создании и расходовании средств резервного фонда

#### **4.6 Результаты проверки порядка бухгалтерского учета расходов**

Нами проведена проверка порядка организации и ведения бухгалтерского учета доходов и расходов. Проверка включала:

1. Аудит порядка организации и ведения бухгалтерского учета:
  - расходов по основной деятельности (смета).

2. Подтверждение на выборочной основе числовых данных и пояснений, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета и формах бухгалтерской отчетности.

Выявленные в ходе проверки недостатки установленного порядка ведения бухгалтерского учета финансовых результатов, их использования и отражения в бухгалтерской отчетности, оценка количественных расхождений отчетных показателей по данным Товарищества и по результатам проверки, а также предложения по устранению этих недостатков приведены ниже.

#### **4.6.1 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета расходов по основной деятельности**

В результате проверки осуществленных расходов из средств резервного фонда аудитором установлено следующее.

1. В декабре 2013 года Товариществом был приобретен трактор стоимостью 569 750 руб.

В 2013 году для уборки территории привлекались сторонние организации:

Наименование организации	Номер и дата документа	Сумма, руб.	Наименование работ	Комментарий аудитора
МУП «РЭП «Заречье»	Акт №18 от 25.12.2013	1 652,00	Механизированная уборка территории (2 часа)	
	Акт №16 от 31.01.2014	15 694,00	Механизированная уборка территории (19 часов)	
	Акт №39 от 28.02.2014	7 434,00	Механизированная уборка территории (9 часов)	
	Акт №47 от 31.03.2014	18 172,00	Механизированная уборка территории (22 часа)	
	Акт №71 от 30.04.2014	3 304,00	Механизированная уборка территории (4 часа)	
<b>Итого:</b>		<b>46 256,00</b>		
ООО «БРОКУС»	Акт №1 от 31.03.2013	150 000,00	Уборка и очистка территории площадью 5510,3 кв.м.	
	Акт №2 от 30.04.2013	150 000,00		
	Акт №3 от	150 000,00		

	31.05.2013			
	Акт №4 от 30.06.2013	150 000,00		
	Акт №5 от 31.07.2013	150 000,00		
	Акт №6 от 31.08.2013	150 000,00		
	Акт №7 от 30.09.2013	150 000,00		
<b>Итого:</b>		<b>1 050 000,00</b>		
ООО «ВЕРИДА»	Акт №0110-13/1 от 30.11.2013 г.	140 000,00	Услуги по уборке территории ЖК «Грюнвальд» с вывозом мусора и снега (в зимний период) и утилизацией на снегоплавильных пунктах	Договор к проверке не представлен.
	Акт №0110-13/2 от 31.12.2013 г.	160 000,00		
	Акт №0110-13/3 от 31.01.2014 г.	145 000,00		
	Акт №0110-13/4 от 28.02.2014 г.	160 000,00		
	Акт №0110-13/5 от 31.03.2014 г.	150 000,00		
	Акт №0110-13/6 от 30.04.2014 г.	160 000,00		
<b>Итого:</b>		<b>915 000,00</b>		

В актах отсутствует расшифровка фактически оказанных услуг - количество вывезенного мусора, снега, подтверждение утилизации. При отсутствии договора подтвердить обоснованность указанных расходов не представляется возможным.

Аудитор отмечает, что решение о приобретении уборочной техники было принято единогласно собранием членов правления и собственников с целью обеспечения чистоты и порядка на территории комплекса при минимальных затратах и сокращения затрат на дворников (Протокол от 17.12.2013 г. №11/13).

Учитывая, что на содержание техники и водителя в течение всего года необходимо осуществлять расходы, в том числе на уплату транспортного налога, следовало провести сравнительный анализ при принятии решения.

Также, аудитор отмечает, что сметы расходов на 2012-2013 гг. в установленном порядке не были утверждены.

При этом, Протоколом общего собрания членов ТСЖ «Грюнвальд» от 29 мая 2014 года отчет правления за 2013 год утвержден («за» - 57,41% голосов, п.5 Протокола), размер

расходов на содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД за 2012 год в сумме 17 183 654,31 руб. и за 2013год в сумме 24 632 894,49 руб. одобрен и утвержден («за» - 73,76% голосов, п. 7 Протокола).

2. Денежные средства резервного фонда в сумме 975 274,21 руб. были аккумулированы на отдельном расчетном счете банка МБСП (ОАО) 31.01.2013 г.

Расходование указанных средств было осуществлено следующим образом:

Дата	Сумма, руб.	Получатель	Назначение платежа
20.01.2014	572 190,00	ООО «Садторг»	За поставку трактора MasterYard V244 с кабиной+передний вал+щетка задняя и т.д., согласно договора №17/12 от 17.12.2013 г. и счета №28352 от 17.12.2013г.
24.01.2014	47 192,38	ТСЖ «Грюнвальд»	Перевод собственных средств на другой расчетный счет.
24.01.2014	150 000,00	ООО «ВЕРИДА»	За поставку офисной мебели, согласно договора № 001/14 от 16.01.2014 <i>**Примечание аудитора: договор не представлен</i>
24.01.2014	204 182,83	Филиал ГУП МО "Мособлгаз" "Одинцово-межрайгаз"	За поставку газа населению ВД по договору от 06.05.2013 г. №1168-Н. За период с 01.10.13г. по 31.10.13г. В том числе НДС 31146.53
За весь период	1 209,00	МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ (ОАО "МБСП")	Услуги банка (комиссия, подготовка платежных документов и т.п.)
<b>Итого:</b>	<b>975 274,21</b>		

Замечание о порядке утверждения положения о резервном фонде отражено в разделе 4.6 настоящей Письменной информации.

3. Аудитором рассмотрены затраты на оплату услуг сторонних организаций по услугам консьержек за период ноябрь 2013 г. - апрель 2014 г.

Номер акта	Дата акта	Сумма, руб.	Поставщик услуг	Назначение платежа
125	30.11.2013	350 000,00	ООО «ПРОТОН»	Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» за ноябрь 2013 г. по договору №87 от 01.11.2013 г. <i>Примечание аудитора: договор не представлен</i>
123	31.12.2013	350 000,00		Услуги консьержек в парадных подъездах

				домов ЖК «Грюнвальд» за декабрь 2013 г. по договору №87 от 01.11.2013 г.
12	01.01.2014	350 000,00		Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» за январь 2014 г. по договору №87 от 01.11.2013 г.
41	10.02.2014	100 000,00		Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» с 01 февраля по 10 февраля 2014 г. по договору №87 от 01.11.2013 г.
0110-16/1	28.02.2014	150 000,00	ООО «ВЕРИДА»	Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» с 11 февраля по 28 февраля 2014 г. по договору №0110-16/1от 01.02.2014 г.
0110-16/2	31.03.2014	350 000,00		Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» за март 2014 г. по договору №0110-16/1от 01.02.2014 г.
0110-16/3	30.04.2014	300 000,00		Услуги консьержек в парадных подъездах домов ЖК «Грюнвальд» за март 2014 г. по договору №0110-16/1от 01.02.2014 г.
<b>Итого:</b>		<b>1 950 000,00</b>		

Аудитор отмечает, что в актах выполненных работ отсутствует расшифровка услуги: количество консьержек и номер обслуживаемого дома. При отсутствии договора подтвердить обоснованность указанных расходов не представляется возможным.

3. Аудитором рассмотрены ставки на оплату услуг сторонних организаций по вывозу мусора и бытовых отходов.

Период оказания услуг: июнь 2012 – февраль 2014			
№ и дата договора	Поставщик	Ставка с НДС, руб.	Наименование услуги
№148 от 26.06.2012	ООО «Строительно-эксплуатационное предприятие «АЛЬТЕРНАТИВА-ЭКО»	250,00  300,00	Вывоз твердых бытовых отходов объемом в контейнерах объемом 0,8 куб.м  Дополнительное оглашение от 28.06.2013 г.

№149 от 26.06.2012	ООО «Строительно-эксплуатационное предприятие «АЛЬТЕРНАТИВА-ЭКО»	3500 за 1 бункер	Вывоз крупногабаритного мусора
<b>Период оказания услуг: март 2014 по настоящее время</b>			
<b>№ и дата договора</b>	<b>Поставщик</b>	<b>Ставка с НДС, руб.</b>	<b>Наименование услуги</b>
№3142 от 28.02.2014	ООО «АЭРОСИТИ-2000»	320,00	Вывоз твердых бытовых отходов объемом в контейнерах объемом 0,8 куб.м
№3141 от 01.02.2014	ООО «АЭРОСИТИ-2000»	3700,00	Вывоз бункера объемом 8 куб.м.

Из вышеприведенных данных видно, что увеличение ставки за единицу вывоза твердых бытовых отходов увеличилось почти на 30%, за единицу вывоза крупногабаритных отходов - в пределах 6%.

4. Аудитором рассмотрены затраты на оплату услуг охраны за период ноябрь 2013 г. - апрель 2014 г.

№ и дата договора	Поставщик	Стоимость услуги в месяц с НДС, руб.	Наименование услуги	Комментарий аудитора
№26/13 от 26.11.2013	ООО «ЧОП «КОБР»	300 000,00	4 поста охраны	Договор расторгнут в связи с несоблюдением фактического количества постов. Соглашение о расторжении от 15.09.2014. Гарантийное письмо об оплате задолженности от 15.09.2014.

№А- 012/14СО от 16.09.2014	ОО «ЧОП «Ангел»	300 000,00	4 поста охраны	
-------------------------------------	-----------------	------------	----------------	--

Аудитор отмечает, что по договору с ООО «ЧОП «КОБР» претензия на возмещение убытков за неисполнение условий договора Товариществом не предъявлялись.

#### **4.7 Результаты проверки состава, порядка составления и представления пользователям бухгалтерской отчетности**

К проверке представлена бухгалтерская отчетность в составе:

##### 2011 год

- Бухгалтерский баланс (промежуточная и годовая),
- Отчет о прибылях и убытках (промежуточная и годовая),
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет о целевом использовании полученных средств.

##### 2012 год

- Бухгалтерский баланс (промежуточная и годовая)
- Отчет о прибылях и убытках (промежуточная и годовая);
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет о целевом использовании средств (год).

##### 2013 год

В связи с расторжением договора с ООО «Кентавр Консалтинг» на бухгалтерское сопровождение, Товариществу передана бухгалтерская программа 1С: Предприятие, последние бухгалтерские операции в которой датируются 31 октября 2013 г.

За период с 01 ноября 2013 обязанности главного бухгалтера осуществляла Беялова С.О. Информация о ведении бухгалтерского учета за период с 01.11.2013 г. по 30.04.2014 г. отсутствует, регистры бухгалтерского учета (за исключением кассы, авансовых отчетов и банковских документов) отсутствуют.

Таким образом, подтвердить правильность ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности за 2013 год не представляется возможным.

Рекомендуем:

- направить запрос Беяловой С.О. на предоставление отчетности.

- направить запрос в налоговый орган для подтверждения предоставления отчетности в установленные сроки.

#### **4.8 Результаты проверки состава, порядка составления и представления налоговой отчетности**

К проверке представлена налоговая отчетность в составе:

##### 2011 год

- Налоговая декларация по налогу на прибыль (1 квартал, 1 полугодие, 9 месяцев, год)
- Налоговый расчет по авансовому платежу по налогу на имущество (1 квартал, 1 полугодие, 9 месяцев),
- Налоговая декларация по налогу на имущество,
- Налоговая декларация по налогу на добавленную стоимость (поквартально).
- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ФСС (4-ФСС) (год)
- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ПФ РФ и ФОМС (РСВ-1) (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год),

##### 2012 год

- Налоговая декларация по налогу на прибыль (1 квартал, 1 полугодие, 9 месяцев, год)
- Налоговый расчет по авансовому платежу по налогу на имущество (1 квартал, 1 полугодие, 9 месяцев),
- Налоговая декларация по налогу на имущество,
- Налоговая декларация по налогу на добавленную стоимость (поквартально).
- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ФСС (4-ФСС) (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год),
- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ПФ РФ и ФОМС (РСВ-1) (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год),
- Реестр сведений о доходах физических лиц.

##### 2013 год

- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ПФ РФ и ФОМС (РСВ-1) (1 квартал, полугодие, 9 месяцев)
- Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам в ФСС (4-ФСС) (полугодие, 1 квартал, 9 месяцев, год).

Товариществом подано Уведомление о переходе на упрощенную систему налогообложения в МР ИФНС России №22 по Московской области 30 ноября 2012 года. В качестве объекта налогообложения выбраны «доходы».

Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, отсутствует.

В бухгалтерском учете Товарищества отражено начисление налога по УСН в сумме 22 803 руб. за 1-3 кварталы 2013 г.

Рекомендуем разобраться с данной ситуацией и восстановить декларацию по УСН за 2013г.

#### **4.9 Результаты проверки порядка организации и ведения бухгалтерского учета общего имущества**

Несмотря на то, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность учета общего имущества собственников Товарищества в бухгалтерском учете, рекомендуем организовать забалансовый учет с целью контроля и оперативного доступа к информации.

#### **4.10 Результаты юридической экспертизы правовой деятельности ТСЖ**

Товарищество собственников жилья «Грюнвальд» (ТСЖ Грюнвальд) зарегистрировано 01 августа 2008 года за основным государственным номером 1085032007939 в ИФНС по г Одинцово Московской области. Расположено по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок «Заречье», ул. Берёзовая, д. 7. Устав первой редакции зарегистрирован за № 1 от 25 июня 2008 года, Устав (новая редакция) Товарищества собственников жилья «Грюнвальд» утвержденного решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья Протоколом Общего собрания членов ТСЖ «Грюнвальд» от 29 мая 2014 года.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ от 01.08.2008 г. № 1 выданной ИФНС по г Одинцово Московской области учредителями (участниками) ТСЖ «Грюнвальд» являются следующие собственники: юридическое лицо ЗАО «Мосстройреконструкция» (ОГРН: 1027739061844), а также физические лица: Абдурахманов А.И., Агиев А.А., Амиров Р.Ш., Бозиев А.И., Борунов В.В, Булаев О.В., Веденисова О.Е., Волков А.Е., Воскрксенская О.В., Галко И.А., Гольденцвейг В.М., Горбунов Г.Б., Гриневальд Н.Е., Дмитриева Л.А., Елагина Т.И., Елоев Т.З., Елоева Л.Г., Ермаков С.Н., Закарян А.А., Иванов Е.В. и иные физические лица – всего 67 собственников принявших решение о создании ТСЖ «Грюнвальд».

Количество заявлений от собственников 135 квартир жилого фонда 236. Данные о собственниках, согласно выполненной выборке копий документов о собственности и заявлений о вступлении в члены ТСХЖ, совпадают.

Согласно положениям Раздела 11 Устава ТСЖ «Грюнвальд» №1 от 25 июня 2008 года Правление ТСЖ было правомочно принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников (соинвесторов) помещений. Подпунктами 3, 4, 5, 6 Пункта 11.7. Раздела 11 Устава ТСЖ установлены следующие полномочия правления: составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения; управление строящимися многоквартирными домами или заключение договоров на их управление, наем работников для обслуживания строящихся многоквартирных домов и увольнение их; заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в строящихся многоквартирных домах.

Так было установлено, что Правлением были предоставлены сметы доходов и расходов для утверждения Общим собранием только по состоянию на 31 августа 2011 года (Протокол

Общего собрания ТСЖ «Грюнвальд» от 31 августа 2011 года). Иных протоколов Общих собраний членов товарищества с вопросами об утверждении смет расходов и доходов, а также предоставления финансовой отчетности перед общим собранием за период с 01 августа по 31 августа 2011 года и за период с 31 августа 2011 года по 29 декабря 2013 года отсутствуют. Данные факты свидетельствуют о нарушениях в деятельности правления ТСЖ, что являлось основанием для переизбрания правления и председателя правления ТСЖ. Обращаем внимание, что указанные обстоятельства не могут служить основаниями для признания сделок, заключенных с контрагентами ТСЖ недействительными.

Оценка правомерности принятых решений Правлением ТСЖ за период с 01 августа 2008 года до 29 декабря 2013 года согласно положениям Устава ТСЖ №1 от 25 июня 2008 года проводилась методом случайной выборки и формальной оценки имеющихся документов. При оценке правомерности принятых решений общим собранием членов ТСЖ согласно протоколам: № 15/13 Внеочередного собрания членов ТСЖ «Грюнвальд» № б/н от 29 мая 2014 года, а также оценке правомерности порядка проведения голосования общим собранием и оформлению результатов заочного голосования (на основании бюллетеней) нарушений не выявлено.

Положения Устава (в новой редакции) Товарищества собственников жилья «Грюнвальд» утвержденного решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья Протоколом Общего собрания членов ТСЖ «Грюнвальд» от 29 мая 2014 года соответствуют требованиям действующего законодательства.

Заключенные гражданско-правовые договоры ТСЖ «Грюнвальд» предоставленные для юридического анализа не содержат пороков в части определения предметов и иных существенных условий.

Инвестиционным контрактом №Ф504/03 Заключенного между ФСО России и ЗАО «Мосстройреконструкция» (оно же ЗАО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-М»), установлено обязательство по заключению договора на выполнение ЗАО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ» функций заказчика в объемах необходимых для заключения всех договоров по проектированию и строительству объектов недвижимого имущества жилого комплекса. Поскольку ТСЖ не является стороной по указанным сделкам, оно не может обращаться с требованиями к застройщикам об устранении недостатков выполненных работ. Кроме того, поскольку фактически отсутствует возможность ознакомиться с текстом Договора выполнения функций заказчика (он хранится только у сторон сделки ФСО и «ЛСР НЕДВИЖИМОСТЬ»), невозможно оценить условия о надлежащем качестве работ (критерии законченного строительством объекта). При таких обстоятельствах только собственники имеют право обращаться с исками за защитой своих прав с обоснованием и достаточными доказательствами о наличии (обнаружившихся) скрытых недостатках.

Общее имущество членов ТСЖ. Согласно выданному Федеральной службе охраны Российской Федерации Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области Разрешения на ввод в эксплуатацию № RU50511000-2891 от 20.08.2010 г. 1-го пускового комплекса жилого комплекса с объектами инженерной инфраструктуры расположенного по адресу: 143085, Московская область, Одинцовский район, р.п. Заречье:

**Земельный участок** общей площадью 4,1 га предоставленный Распоряжением Губернатора Московской области №408/25 от 09 июля 2003 года «О предоставлении земельного участка вблизи пос. Заречье Одинцовского района», постановлением Главы Одинцовского района Московской области №2730 от 23 июля 2003 года «О размещении жилой застройки ФСО России на земельном участке площадью 4,1 га в районе поселка Заречье»;

**Газовая Котельная**: лит. Б1 общей площадью 257 кв.м, мощность Гкал/час (МВт) – 6,132 (7,134М), котлов 6, тип котла (модель) – R3406, теплопроизводительность (МВт) – 1,189, объем котла м.куб. – 0,136;

**Водозаборный (общей площадью 95,4 м.кв.) узел** состоящий из следующих элементов: Скважинные насосы – 2 шт. насосы подачи холодной воды 4 штуки, пожарные насосы 2 штуки,

станция обезжелезивания 1 производительностью 50 м куб. в час, резервуар чистой воды емкостью 560 (2x80).

Установить наличие зарегистрированных прав в Росреестре на момент проведения проверки невозможно.

Метод получения информации о зарегистрированных правах – получение выписки из ЕГРП. В связи, с чем предлагается подать заявление о наличии зарегистрированных прав и обременений на: Газовую Котельную: лит. Б1 общей площадью 257 кв.м; Водозаборный (общей площадью 95,4 м.кв.) узел и Скважины по адресу 143085, Московская область, Одинцовский район, р.п. Заречье.

Использование инженерно-технических коммуникаций регулируется следующими нормативными актами.

«Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12.02.99 г. №167;

«Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307;

Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. №83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;

Постановление Правительства РФ от 09.06.2007 г. № 360 «Об утверждении правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры»;

СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (прим. Применяются де-факто);

СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» (прим. Применяются де-факто).

*Обращаем внимание, что любое самовольное присоединение к действующим системам водоснабжения и водоотведения (включая присоединение к водоразборным колонкам, пожарным гидрантам и домовым вводам и выпускам) запрещено. Лица, осуществившие самовольное подключение, несут ответственность, в порядке, предусмотренном ст. 7.20 КоАП РФ. Самовольные устройства и сооружения подлежат отключению.*

Поскольку Федеральной службе охраны Российской Федерации Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50511000-2891 от 20.08.2010 г. оснований предполагать, что Застройщиком не выполнены технические условия по присоединению инженерно-эксплуатационных сетей к соответствующим сетям.

Сторонами Инвестирования в Акте о результатах реализации Инвестиционного контракта №Ф504/03 от 17 декабря 2003 года в части распределения жилой площади комплекса, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Заречье от 28 апреля 2011 года, Акте о реализации Инвестиционного контракта № Ф 504/03 от 17 декабря 2003 года и распределения жилой площади Объекта от 23 августа установлено, что нежилые помещения общего пользования (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые, мусорокамеры) и инженерного назначения (**газовая котельная, подземный газопровод среднего давления и ГРПШ, водозаборный узел и резервуары чистой воды, очистные сооружения, канализационная насосная станция, 2 подземные пожарные емкости, РТП, инженерные сети (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение, система противопожарной защиты, устьевое сооружение водовыпуска)**) неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения жилой части

**Объекта являются общей долевой собственностью собственников помещений жилого комплекса.**

**В этой связи,** в силу ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно п. п. 1 - 3 ч. 1 ст. 137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества; определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные гл. 13 Жилищного кодекса 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.

Более того, ст. 138 Жилищного кодекса РФ указывает, что ТСЖ обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 12 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.

ТСЖ при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями обязано руководствоваться Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124.

Так, ТСЖ обращается в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения в случае, если на товарищество уставом товарищества возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг.

Исполнитель в лице товарищества направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения в установленные сроки.

К заявке (оферте) прилагаются следующие документы:

а) правоустанавливающие документы исполнителя (свидетельство о государственной регистрации исполнителя в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке исполнителя на учет в налоговом органе, документы, подтверждающие полномочия лица, выступающего от имени исполнителя, а в случае, если исполнителем выступает индивидуальный предприниматель, - копия паспорта гражданина Российской Федерации);

б) документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (жилым домом), указанном в заявке (оферте);

в) документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (жилого дома) в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется подача соответствующего вида коммунального ресурса, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в случае, если ресурс, для снабжения которым направлена заявка (оферта), подается по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения). Если подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома (жилого дома) осуществлено до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", указанные документы прилагаются к заявке (оферте) при их наличии;

г) документы об установке и приеме в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такого прибора учета);

д) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о внесении собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (если такое решение принято);

е) документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, а также об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, или о размере площади жилого дома и отапливаемых помещений надворных построек, а также размере площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;

ж) иные документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа применительно к поставке коммунальных ресурсов для целей оказания коммунальных услуг пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - нормативные правовые акты в сфере ресурсоснабжения).

Документами, подтверждающими наличие у ТСЖ обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, являются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, в которых зафиксировано (отражено) решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление соответственно товариществом или кооперативом, а также устав товарищества.

Причем представление исполнителем указанных выше документов не в полном объеме или неправильное их оформление не является основанием для отказа в заключении договора ресурсоснабжения. В этом случае ресурсоснабжающая организация сообщает исполнителю в письменной форме в течение 5 рабочих дней со дня получения документов о допущенных несоответствиях и порядке их устранения, после чего приостанавливает рассмотрение представленных документов без их возврата исполнителю вплоть до получения от него недостающих (правильно оформленных) документов, если стороны не договорились об ином.

Следует отметить, что непосредственно заключение договоров ресурсоснабжения, согласование условий таких договоров, к компетенции общего собрания членов ТСЖ не относится.

**Права на земельный участок при завершении строительства многоквартирного жилого дома аудиторской проверкой установлено следующее.**

Согласно пп. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение (п. п. 1 и 2 ст. 37 ЖК РФ).

В силу п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (в том числе на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом).

На основании пп. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, застройщик утрачивает права на земельный участок равно как и обязанность по уплате земельного налога в отношении части земельного участка, соответствующей доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, после внесения изменений в реестр в части уменьшения размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, на долю собственника помещения в праве общей собственности на земельный участок.

В п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" разъяснено, что согласно ч. 1 ст. 16 Закона N 189-ФЗ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Следовательно, с момента оформления права собственности на квартиру в жилом доме ее собственник также получает право долевой собственности и на земельный участок, который находится под жилым домом и необходим для его эксплуатации.

**В отношении оформления прав на иное общее имущество многоквартирного дома обращаем внимание на следующее.**

В соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) 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;

3) 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;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 245 Гражданского кодекса РФ, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Согласно ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

**К вопросу оформления прав на газовую котельную (лит. Б1 общей площадью 257 кв.м, мощность Гкал/час (МВт) – 6,132 (7,134М), котлов 6, тип котла (модель) – R3406, теплопроизводительность (МВт) – 1,189, объем котла м.куб. – 0,136)**

#### **Нормативное регулирование**

Порядок регистрации опасных производственных объектов регулируется:

- Федеральным законом от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - Закон);

- Правилами регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.11.1998 N 1371) (далее - Правила);

- Административным регламентом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по исполнению государственной функции по регистрации опасных производственных объектов и ведению государственного реестра опасных производственных объектов (утв. Приказом Ростехнадзора от 04.09.2007 N 606) (далее - Регламент);

- Временным порядком ведения государственного реестра опасных производственных объектов (утв. распоряжением Ростехнадзора от 19.03.2013 N 31-рп) (далее - Временный порядок).

Регистрировать опасные производственные объекты в государственном реестре должны организации (а также индивидуальные предприниматели - абз. 1 преамбулы к Закону) вне зависимости от организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющие их эксплуатацию на правах собственности, аренды или ином законном праве (п. 15 Регламента).

Аренданные опасные производственные объекты регистрируются в составе организации-арендатора.

#### **Последствия эксплуатации опасных производственных объектов без регистрации**

Отсутствие государственной регистрации опасного производственного объекта является административным правонарушением, влекущим за собой ответственность по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ.

Обосновывается это следующим. В ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ установлена административная ответственность за нарушение требований промышленной безопасности. Под данными требованиями понимаются условия, запреты, ограничения и иные требования, содержащиеся, в частности, в Законе (п. 1 ст. 3 Закона). Одним из них является требование об обязательной

регистрации опасных производственных объектов в государственном реестре, установленное в п. 2 ст. 2 Закона. Из этого можно сделать вывод, что нарушение данного требования влечет за собой ответственность по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ.

Часть 1 ст. 9.1 КоАП РФ предусматривает административную ответственность в виде штрафа:

- для граждан - от 2000 до 3000 руб.;
- для должностных лиц - от 20 000 до 30 000 руб. (или дисквалификация на срок от шести месяцев до одного года);
- для юридических лиц (а также индивидуальных предпринимателей - примечание 3 к ст. 9.1 КоАП РФ) - от 200 000 до 300 000 руб. (или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток).

Процедура государственной регистрации опасных производственных объектов заканчивается выдачей свидетельства об их регистрации в государственном реестре содержащего сведения о его классе опасности.

Общий срок регистрации опасных производственных объектов составляет 20 рабочих дней со дня предоставления сведений, характеризующих такие объекты.

Кроме, того в настоящее время установлено лицензирование эксплуатации взрывопожароопасных производственных объектов. Указанный вопрос регулируется:

- Федеральным законом от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - Закон о лицензировании);
- Положением о лицензировании эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности (утв. Постановлением Правительства РФ от 10.06.2013 N 492).

#### **Последствия осуществления деятельности без лицензии**

##### **Административная ответственность**

Осуществление лицензируемого вида деятельности (эксплуатация Объектов) без лицензии является административным правонарушением, за которое ч. 2 ст. 14.1 КоАП РФ установлена ответственность в виде штрафа:

- для граждан - от 2000 до 2500 руб.;
- для должностных лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей - примечание к ст. 2.4 КоАП РФ) - от 4000 до 5000 руб. Согласно примечанию к ст. 2.4 КоАП РФ такими лицами являются руководители и иные работники организаций, выполняющие организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции;
- для юридических лиц - от 40 000 до 50 000 руб.

Штраф налагается как с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья, так и без нее (ч. 2 ст. 14.1 КоАП РФ).

Дополнительная информация о применении административной ответственности в виде конфискации изготовленной продукции, орудий производства и сырья

Согласно ч. 2 ст. 14.1 КоАП РФ штраф за осуществление предпринимательской деятельности без лицензии налагается одновременно с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья или без таковой. Применительно к эксплуатации взрывопожароопасных производственных объектов это означает, что конфискован может быть сам опасный производственный объект.

В настоящее время в судебной практике сложились две позиции по вопросу о том, по какой статье несет ответственность лицо, осуществляющее эксплуатацию Объекта без лицензии: ч. 2 ст. 14.1 или ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ.

В ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ установлена административная ответственность за нарушение требований промышленной безопасности или условий лицензии на осуществление видов деятельности в области промышленной безопасности опасных производственных объектов. Часть 1 ст. 9.1 КоАП РФ предусматривает ответственность в виде штрафа:

- для граждан - от 2000 до 3000 руб.;

- для должностных лиц - от 20 000 до 30 000 руб. (или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года);

- для юридических лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей - примечание 3 к ст. 9.1 КоАП РФ) - от 200 000 до 300 000 руб. (или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток).

Размеры штрафов при привлечении к ответственности по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ гораздо выше, чем по ч. 2 ст. 14.1 Кодекса.

В отношении эксплуатации взрывопожароопасных производственных объектов в судебной практике ранее сложилась позиция, согласно которой лицо, осуществляющее такую эксплуатацию без лицензии, должно нести ответственность по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ. Обосновывается это тем, что согласно ч. 1 ст. 3 Закона N 116-ФЗ под требованиями промышленной безопасности, за нарушение которых наступает ответственность по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ, понимаются условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования, содержащиеся в том числе в самом Законе N 116-ФЗ. Одно из требований, установленных в ч. 1 ст. 9 Закона N 116-ФЗ, - наличие у организации, эксплуатирующей опасный производственный объект, лицензии на осуществление конкретного вида деятельности в области промышленной безопасности. Поэтому отсутствие такой лицензии может влечь за собой ответственность по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ (см. Постановления ФАС Поволжского округа от 23.07.2010 N А65-36417/2009, ФАС Северо-Западного округа от 18.04.2013 по делу N А66-8995/2012, ФАС Уральского округа от 15.10.2007 N Ф09-8408/07-С1 (Определением ВАС РФ от 08.02.2008 N 15969/07 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора), вопрос 2 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2007 года, утвержденного Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 30.05.2007).

#### **Уголовная ответственность**

За осуществление предпринимательской деятельности без лицензии, причинившее крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо сопряженное с извлечением дохода в крупном размере, ч. 1 ст. 171 УК РФ предусмотрена уголовная ответственность в виде одного из следующих наказаний:

- штрафа до 300 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до двух лет;

- обязательных работ на срок до 480 часов;

- ареста на срок до шести месяцев.

Лицо, впервые совершившее данное преступление, освобождается от уголовной ответственности, если оно (ч. 2 ст. 76.1 УК РФ):

- возместило ущерб, причиненный гражданину, организации или государству в результате совершения преступления, и перечислило в федеральный бюджет денежное возмещение в размере пятикратной суммы причиненного ущерба

либо

- перечислило в федеральный бюджет доход, полученный в результате совершения преступления, и денежное возмещение в размере пятикратной суммы дохода, полученного в результате совершения преступления.

За деяние, совершенное организованной группой или сопряженное с извлечением дохода в особо крупном размере, наступает уголовная ответственность по ч. 2 ст. 171 УК РФ в виде одного из следующих наказаний:

- штрафа от 100 000 до 500 000 руб. или в размере заработной платы либо иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет;

- принудительных работ на срок до пяти лет;

- лишения свободы на срок до пяти лет со штрафом до 80 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев либо без такового.

#### **Порядок получения лицензии**

Для получения лицензии соискатель должен направить или представить в Ростехнадзор заявление в соответствии с требованиями установленными ч. 1 ст. 13 Закона о лицензировании.

### **Получение лицензии**

Не позже чем через 45 рабочих дней со дня приема заявления и прилагаемых к нему документов лицензирующий орган после проведения проверки достоверности сведений, содержащихся в заявлении и документах (в том числе проверки соответствия соискателя лицензионным требованиям), должен принять решение о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении (ч. 1 ст. 14 Закона о лицензировании).

**В отношении использования Водозаборного (общей площадью 95,4 м.кв.) узла, состоящего из следующих элементов: Скважинные насосы – 2 шт. насосы подачи холодной воды 4 штуки, пожарные насосы 2 штуки, станция обезжелезивания 1 производительностью 50 м куб. в час, резервуар чистой воды емкостью 560 (2x80)**

В соответствии с ч. 3 ст. 9 Водного кодекса РФ физические лица, юридические лица приобретают право пользования подземными водными объектами по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством о недрах.

Согласно ст. 11 Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" предоставление недр в пользование, в том числе предоставление их в пользование органами государственной власти субъектов Российской Федерации, оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, включающей установленной формы бланк с Государственным гербом Российской Федерации, а также текстовые, графические и иные приложения, являющиеся неотъемлемой составной частью лицензии и определяющие основные условия пользования недрами.

Лицензия является документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий. Между уполномоченными на то органами государственной власти и пользователем недр может быть заключен договор, устанавливающий условия пользования таким участком, а также обязательства сторон по выполнению указанного договора.

Порядок предоставления лицензий на право пользования недрами регулируется Положением о порядке лицензирования пользования недрами, утвержденным Постановлением ВС РФ от 15.07.1992 N 3314-1.

Особенности лицензирования при добыче подземных вод регулируются также Инструкцией Роскомнедр от 14.04.1994 "По применению Положения о порядке лицензирования пользования недрами к участкам недр, предоставляемым для добычи подземных вод, а также других полезных ископаемых, отнесенных к категории лечебных" (зарегистрировано в Минюсте России 26.05.1994 N 583) (далее - Инструкция).

Так, п. 1.2 Инструкции предусмотрена выдача лицензии на право пользования недрами при добыче подземных вод.

Механизм предоставления лицензий предусмотрен п. 11 Инструкции.

Предприятия, желающие получить лицензию на право пользования недрами, должны обратиться в Роснедра или его территориальные подразделения, которые предоставляют необходимую информацию о сроках и условиях предоставления лицензий по интересующим объектам.

Таким образом, для осуществления юридическим лицом добычи подземных вод (использования водозаборных скважин) наличие лицензии на право пользования недрами при добыче подземных вод является необходимым.

В этой связи считаем, что действия юридического лица, осуществляющего добычу подземных вод (использование водозаборных скважин) без соответствующей лицензии, образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ.

Аналогичный вывод содержится, к примеру, в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях", а также в Постановлениях ФАС Поволжского округа от 28.06.2011 по делу N A12-23926/2010, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2011 N 17АП-1386/2011-АК по делу N A50-26297/2010.

Согласно ст. 7.6 КоАП РФ самовольное занятие водного объекта или его части, либо использование их без документов, на основании которых возникает право пользования водным объектом или его частью, либо водопользование с нарушением их условий влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

На основании ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ пользование недрами без лицензии на пользование недрами влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от восьмисот тысяч до одного миллиона рублей.

## **5 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ**

По результатам проведения аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01.01.2011г. по 30.04.2014г. нами сделаны следующие выводы:

- Не разработана Учетная политика и график документооборота в соответствии с требованием ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».
- Порядок оформления трудовых отношений не в полной мере соответствует требованиям действующего законодательства.
- Договоры с контрагентами, акты, кадровые документы присутствуют не в полном объеме.
- Отчетность по НДС и страховым взносам составлена с нарушениями.
- Платежи по страховым взносам и НДС осуществлялись несвоевременно, существуют риски в части начисления штрафных санкций и пени.
- По разделу расчетов с бюджетом по НДС имеются замечания способные оказать существенное влияние на ФХД ТСЖ.
- Недостаточно четко организована работа по учету имущества собственников и общедолевого имущества.
- Сметы доходов и расходов на 2012-2013 г. и положение о резервном фонде не были утверждены в соответствии с требованиями законодательства.

Рекомендуем привлечь специалиста с целью восстановления бухгалтерского учета и перерасчета по финансово-лицевым счетам. Предусмотреть предоставление промежуточных отчетов специалиста о ходе выполнения работ, наличии/отсутствии документов и другой информации, необходимой для своевременной оценки стоимости и сроков выполнения работ.

**В целях устранения выявленных искажений данных бухгалтерской (финансовой) отчетности рекомендуем внести соответствующие исправления в бухгалтерский и налоговый учет.**

Для этого:

1. Руководству ТСЖ «Грюнвальд» рекомендуем назначить ответственных лиц по контролю исправлений нарушений, выявленных в ходе проверки. Определить сроки проведения и меры ответственности за результаты работ.

«29» сентября 2014 г.

МП

Генеральный директор

Р.Л. Ожиганов

Руководитель аудиторской проверки

квалификационный аттестат аудитора по общему аудиту № К 011972 от 05.02.2004 (приказ № 26),  
единый квалификационный аттестат аудитора № 03-000159 от 13.03.2012 г.  
член СРО НП «Московская аудиторская палата» ОРНЗ 20403031037

Н.Н. Беликова

Ведущий аудитор

Л.Р. Шлыкова