**Ревизионное заключение**

**о проверке финансовой деятельности ТСЖ «Красногорский 17» за период с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года.**

Город Красногорск 31 мая 2022 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период   
с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года, материалы проверки предназначены для подготовки к отчетному собранию собственников жилья – членов ТСЖ «Красногорский 17» многоквартирного дома по адресу: Московская область, Городской округ Красногорск, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д.17.

В связи с тем, что датой регистрацией создания ТСЖ является 13 мая 2021 года (согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц), но право управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Городской округ Красногорск, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д.17 перешло к ТСЖ «Красногорский 17» с 01 июля 2021 года (согласно Решению о внесении изменений в реестр лицензий Московской области Главного управления Московской области Государственной жилой инспекции Московской области №Р001-3340678663-46308554 от 28.06.2021г.), то проверка финансовой деятельности должна проводиться за период с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года.

Проверка произведена ревизором Антоновой Юлией Викторовной в период   
с 19 мая 2022 года по 30 мая 2022 года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Щербакова Ирина Вениаминовна (протокол № 1 от 14 апреля 2021 года). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период с 06 февраля 2021 года   
по 04 апреля 2021 года: Щербакова Ирина Вениаминовна, Савицкий Николай Николаевич, Гужвина Оксана Николаевна, Литвинов Алексей Игоревич, Волчкова Татьяна Анатольевна, Соколова Лилия Рауфатовна, Удовеня Светлана Михайловна, Чернецова Елена Сергеевна.

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Удовеня Светланой Михайловной по договорам оказания услуг консультационных и бухгалтерских услуг №01-10/2021-ДПБ от 01.10.2021 года и №15-07/2021-ДПБ от 15.07.2021.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных документов за отчетный период:

* Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
* Договоры на содержание и ремонт общего имущества;
* Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, счета;
* Банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
* Бухгалтерская отчетность;
* Налоговая отчетность.

**ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО:**

Источником информации для проведения проверки является бухгалтерский учет.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на члена правления ТСЖ Удовеня Светлану Михайловну по договорам оказания услуг. ТСЖ ведет бухгалтерский и налоговый учет по методике, закрепленной Приказом об учетной политике (требование п.3 ст. 6 Закона о бухгалтерском учете), в программе 1С «Бухгалтерия предприятия».

Согласно ст. 18. Закона о бухгалтерском учете ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета несет руководитель – Председатель правления ТСЖ «Красногорский 17» Щербакова Ирина Вениаминовна.

При учете хозяйственной деятельности в ТСЖ «Красногорский 17» учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСЖ, а именно: положениями Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Федерального Закона о некоммерческих организациях от 12.01.1996 г. №7-ФЗ, Гражданским кодексом РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ.

В программу 1С «Бухгалтерия предприятия» вводятся расширенные аналитические данные для полного и оперативного анализа финансового положения ТСЖ. Первичные документы в полном объеме учитываются, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» определен состав обязательных реквизитов «первички» и общий порядок ее оформления. В результате проверки установлены нарушения ведения первичных документов: отсутствие печати и подписи уполномоченного лица.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставления с первичной документацией, нарушений не выявлено. Обороты по счету 50 «Касса» отсутствуют.

Проведен полный анализ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», счета 86 «Целевое финансирование».

В отчетном периоде у ТСЖ «Красногорский 17» были открыты следующие расчетные счета в ПАО «Сбербанк России»:

1. Основной расчетный счет. Открыт по Договору банковского счета №40703810640000008688 от 01.07.2021 года,
2. Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (ст.175 ЖК РФ). 08 июля 2021 года заключено Соглашение об изменении стороны по Договору банковского счета №40705810140000000870 от 24.09.2019 года в связи со сменой управляющего многоквартирным домом (с УК ООО «Свой дом» на ТСЖ «Красногорский 17»).

**Движение денежных средств по расчетным счетам (руб.)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование банка | Остаток на 01.07.2021 | Поступило за отчетный период | Списано за отчетный период | Остаток на  31.12.2021 |
| Основной расчетный счет  (№ 40703810640000008688) | 0,00 | 7 831 504,79 | 7 467 843,39 | 363 661,40 |
| Специальный счет  (№ 40705810140000000870) | 23 617 925,16 | 1 864 061,12 | 0,00 | 25 481 986,28 |
| **Итого:** | **23 617 925,16** | **9 695 565,91** | **7 467 843,39** | **25 845 647,68** |

За отчетный период на банковские расчетные счета ТСЖ поступила следующая сумма:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Сумма (руб.) |
| Поступление взносов в фонд капитального ремонта | 1 864 061,12 |
| Поступление взносов на содержание и ремонт МКД | 7 829 420,39 |
| Оплата от покупателей (ООО «Армус»: холодное водоснабжение для заливки катка) | 2 084,40 |
| **Итого:** | **9 695 565,91** |

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банки, составила:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Оказанные услуги | Сумма (руб.) |
| Расчеты с контрагентами | Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (ТСЖ «Подмосковье») | 3 331 996,00 |
| Расчеты с контрагентами | Коммунальные услуги: электроэнергия (АО «Мосэнергосбыт») | 1 093 927,44 |
| Расчеты с контрагентами | Услуги по предоставлению труда 9 дежурных по подъезду/уборщиков (ООО «Колантон») | 980 880,00 |
| Расчеты с контрагентами | Товары для хозяйственных нужд, строительные материалы для косметического ремонта | 459 259,52 |
| Расчеты с контрагентами | Коммунальные услуги: водоснабжение и водоотведение (АО «Водоканал Павшино») | 410 686,57 |
| Расчеты с контрагентами | Бухгалтерские и консультационные услуги | 326 100,00 |
| Расчеты с контрагентами | Прочие услуги (поверка общедомовых приборов учета, услуги по обслуживанию системы диспетчеризации ОДПУ, услуги страхования МКД и прочие) | 262 580,00 |
| Уплата налогов | Уплата налогов | 139 055,00 |
| Расчеты с контрагентами | Вознаграждение председателю ТСЖ | 138 500,00 |
| Расчеты с контрагентами | Услуги экспертизы общедомового имущества МКД (АНО «НИИСЭ») | 95 000,00 |
| Уплата госпошлины | Госпошлина за подачу иска к УК ООО «Свой дом» | 86 655,00 |
| Расчеты с контрагентами | Услуги по ведению информационной базы МБУ «МФЦ ГО Красногорск» | 67 518,00 |
| Расчеты с контрагентами | Юридические услуги для подготовки судебного иска к УК «Свой дом» | 60 000,00 |
| Расчеты за услуги банков | Расчеты за услуги банков | 12 454,50 |
| Расчеты по претензиям | Пени АО «Моэнергосбыт» | 3 231,36 |
| **Итого:** | | **7 467 843,39** |

Все расчеты с контрагентами и поставщиками услуг осуществлялись безналичным путем через расчетный счет. Перечисление денежных средств в проверяемый период производилось в оплату услуг по договорам, разовым договорам.

Проверка первичной документации показала, что в основном, приобретаются товары для хозяйственных нужд, строительные материалы для косметического ремонта. Также оплачивались услуги экспертизы, госпошлины, юридические услуги для подачи в суд на предыдущих управляющих многоквартирным домом, бухгалтерские и консультационные услуги и прочие.

Самой большой статьей расхода являются расходы на услуги ТСЖ «Подмосковье» за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Изначально, при создании ТСЖ «Красногорский 17» планировалось «упрощенное» ведение ТСЖ, при котором основную часть работы по выполнению целей, предусмотренных п.1. ст. 135 ЖК РФ, должно было выполнять ТСЖ «Подмосковье» на возмездной основе, вследствие чего был заключен Договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №17 по Красногорскому бульвару г. Красногорска Московской области от 01.07.2021 года № П0107-2021. Однако в отчетном периоде выяснилось, что ТСЖ «Подмосковье» с поставленными задачами не справилось в полном объеме, в-частности, не были проведены дополнительные осмотры общего имущества с составлением актов по выявленным дефектам с осуществлением фотофиксации (п.2.5.2 Договора), отсутствуют отчеты об исполнении договорных обязательств (согласно п.8.1. Договора). Также имеются претензии со стороны Председателя правления и некоторых членов правления ТСЖ по поводу качества оказываемых услуг. На момент проверки (май 2022 года) установлено, что 01 мая 2022 года Договор с ТСЖ «Подмосковье» расторгнут в одностороннем порядке со стороны ТСЖ «Подмосковье», что также нарушает п.6.5.2 Договора, поскольку ТСЖ «Красногорский 17» не был предупрежден не позже 1 (одного) месяца до прекращения Договора.

Таким образом, если в ходе проверки Федеральной налоговой службы выяснится, что отсутствуют подтверждающие документы (акты по выявленным дефектам с осуществлением фотофиксации (п.2.5.2 Договора), отчеты об исполнении договорных обязательств (согласно п.8.1. Договора)), то налоговики могут доначислить сумму налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, поскольку расходы по Договору считаются в этом случае не подтверждёнными.

На втором месте по суммам расхода находятся статьи затрат по услугам, оказываемым АО «Мосэнергосбыт». АО «Мосэнергосбыт» выставляет счета на оплату услуг, рассчитанные по фактическим показаниям общедомовых приборов учета за минусом количества электроэнергии, израсходованного по индивидуальным приборам учета собственниками помещений многоквартирного дома. В то время, как жителям данные расходы на общедомовые нужды начисляются по нормативу, согласно Постановлению Правительства РФ №306 от 23.05.2006, вследствие чего возникает превышение фактического расхода над нормативом, поскольку норматив не включают в себя суммы по расходам электроэнергии, полученные из-за неисправных индивидуальных приборов учета или неверно поданных сведений, искажающих данные об объемах потребления электроэнергии собственниками помещений многоквартирного дома. Таким образом некоторые собственники помещений многоквартирного дома потребляют электроэнергию больше, чем ее оплачивают, а данные расходы автоматически выставляются ТСЖ, то есть являются по сути убытками ТСЖ. Необходимо решить данную проблему, поскольку налоговики могут доначислить сумму налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, поскольку данные расходы не относятся к расходам, уменьшаемым полученные доходы (согласно ст. 346.16 НК РФ).

Аналогичные ситуация складывается и с АО «Водоканал Павшино»: затраты, рассчитанные по нормативу, превышают фактические, что в итоге приводит к дополнительным расходам со стороны ТСЖ. Данную проблему также необходимо решить, поскольку бездействие может привести к увеличению суммы налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, по итогам проверки со стороны налоговых органов.

Заработная плата сотрудникам ТСЖ в отчетном периоде не выплачивалась в связи с отсутствием в штате наемных сотрудников. Согласно п.3.1. ст.147 ЖК РФ члены правления ТСЖ не вправе заключать трудовые договоры с ТСЖ, что также подтверждает Определение ВС РФ от 24 мая 2019 г. № 84-КА19-1. Таким образом, вознаграждения Председателю Правления Щербаковой Ирине Вениаминовне выплачивались по договору подряда №1-ПР/ТСЖ/2021 от 01.10.2021 года, а также члену правления Удовеня Светлане Михайловне по договорам оказания услуг консультационных и бухгалтерских услуг №01-10/2021-ДПБ от 01.10.2021 года и №15-07/2021-ДПБ от 15.07.2021.

В проверяемом периоде образовалась дебиторская задолженность (т.е. задолженность контрагентов, жильцов и др. в пользу ТСЖ) на 4 592 286,86 руб., в т.ч.:

* задолженность жильцов (взносы на содержание и ремонт МКД) на сумму   
  3 487 946,93 руб.
* задолженность жильцов (взносы в фонд капитального ремонта) на сумму   
  926 537,22 руб.
* задолженность ООО «Реклама Лифт» на сумму 121 500 руб.
* задолженность АО «Искрателеком» на сумму 32 302,71 руб.
* задолженность ПАО «МГТС» на сумму 24 000 руб.

Во время проверки (май 2022 года) установлено, что указанная дебиторская задолженность погашена полностью (без учета начислений и платежей за услуги, оказанных в 2022 году), за исключением задолженности ПАО «МГТС» на сумму 20 000 руб. Следует отметить, что задолженность жильцов (по статье «взносы на содержание и ремонт МКД») погашена частично за счет платежей собственников помещений, которые оплатили выставленные счета уже по начислениям 2022 года, но при этом задолженность в размере 954 192,20 руб. (образовавшаяся в период с 1 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года) на момент проверки (май 2022 года) некоторыми собственниками помещений не погашена.

От Правления требуется активная работа с неплательщиками квартплаты. Ежемесячно отслеживать сумму задолженности, при задолженности свыше 3х месяцев необходимо направлять извещения о необходимости в срочном порядке погасить долг. Необходимо вести разъяснительную работу, рассматривать вопрос о заключении договора о реструктуризации долга, при поступлении заявления от должника, с обязательным включением графика погашения задолженности. Помимо погашения долга у плательщика остается обязанность уплачивать и текущую квартплату, начисляемую ежемесячно.

Подавать документы в суд следует своевременно, по истечении 6 месяцев непогашения задолженности. При этом необходимо учитывать, что срок исковой давности для споров, связанных с долгом по коммунальным платежам, составляет 3 года.

Увеличивающаяся задолженность по квартплате может привести к недостаточности средств для оплаты услуг поставщикам за воду, отопление, энергоснабжение и др.

Также следует отметить, что на 31 декабря 2021 года отсутствуют заключенные договора с Билайном за услуги по предоставлению места в помещении для размещения телекоммуникационного оборудования и линий связи. На момент проверки (май 2022 года) договора находятся на стадии подписания (планируется оформление с самого начала финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Красногорский 17» − с 01 июля 2021 года), однако счета еще не выставлены, и оплата вследствие этого еще не получена.

В проверяемом периоде (с 01 июля 2021 года и по 31 декабря 2021 года) взносы  
в фонд капитального ремонта, уплачиваемые собственниками помещений, поступали на счет ООО «МосОблЕИРЦ», при этом полученные средства указанный контрагент не возвращал на счет ТСЖ. Итоговая сумма задолженности неизвестна, поскольку отсутствуют акты сверки с ООО «МосОблЕИРЦ» на момент проверки (май 2022 года). В связи с этим сумма денежных средств, аккумулированных на специальном счете для формирования фонда капитального ремонта (25 481 986,28 руб.) на 31 декабря 2021 года, не является окончательной и будет увеличена после возврата задолженности от ООО «МосОблЕИРЦ».

В нашем доме есть квартиры, которые принадлежат ЗАО «Строительное управление №155» и ЖСК «Павшино,11», за которыми числятся долги. На 31 декабря 2021 года сумма задолженности составила 131 827,54 руб., но на момент проверки (май 2022 года) задолженность составляет уже 230 829,18 руб.

За проверяемый период работы с должниками прошлого периода **по арендной плате** не проводилось, обращений с исками в суд нет.

По состоянию на 31 декабря 2021 года кредиторская задолженность (задолженность ТСЖ поставщикам, подрядчикам) составляла 3 979 631,46 руб., в том числе:

* За услуги по содержанию и ремонт общего имущества многоквартирного дома в ТСЖ «Подмосковье» на сумму 3 441 878,00 руб.
* За услуги по предоставлению труда 9 дежурных по подъезду/уборщиков в ООО «КОЛАНТОН» на сумму 241 560,00 руб.
* За электроэнергию в АО «Мосэнергосбыт» на сумму 219 505,86 руб.
* За водоснабжение и водоотведение перед АО «Водоканал «Павшино» на сумму 63 371,20 руб.
* За услуги по уходу за коврами в ООО «Линдстрем» на сумму 13 316,40 руб.

Во время проверки (май 2022 года) установлено, что указанная кредиторская задолженность погашена полностью (без учета начислений и платежей за услуги, оказанных в 2022 году), за исключением задолженности перед ТСЖ «Подмосковье» на сумму 446 742,00 руб.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2021 года имеется дебиторская задолженность в сумме 130 000,00 руб. (ООО «Ли-га» на сумму 60 000,00 руб., ИП Шугаев Д.И. на сумму 70 000,00 руб.), т.е. денежные средства перечислены, услуги оказаны, а документы, подтверждающие оказанные услуги, отсутствуют. В период проверки, в мае 2022 года, получены акты выполненных работ/оказанных услуг на всю указанную сумму (130 000,00 руб.). Следует своевременно, по факту оказания услуг, требовать документы у исполнителя.

Кредитов в 2021 году ТСЖ не оформляло. Движений по счетам 66, 67 нет.

Сумма налога за 2021 год, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составила 88 388,00 руб. по данным Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за 2021 год от 30.03.2022. Однако, в результате проверки было установлено, что в налоговой декларации не были учтены расходы в сумме 371 560 руб. (241 560,00 руб. по акту от 30.09.2021 №10 с ООО «КОЛАНТОН», 70 000 руб. по акту выполненных работ от 30.09.2021 года с ИП Шугаевым Д.И. и 60 000,00 руб. по договору о предоставлении юридических услуг от 23.09.2021 года № 23/09 с ООО «Ли-Га»). Подтверждающие документы были получены в период проверки (май 2022 года), поэтому не были отражены в проверяемом периоде.

Учитывая вышеуказанные расходы, в Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за 2021 год от 30.03.2022 общая сумма расходов за налоговый период (2021 год) должна составлять   
7 319 188 руб., и исчисленный налог по итогам 2021 года должен составлять 51 232 руб. Но, поскольку ТСЖ «Красногорский 17» является налогоплательщиком, применяющим в качестве объекта налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», и сумма исчисленного налога оказалась меньше 1% полученных за год доходов (78 315 руб.), то должен уплачиваться минимальный налог в размере 1% от полученных доходов (п.6 ст. 346.18 НК РФ).

Таким образом, в Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за 2021 год от 30.03.2022 отражена «завышенная» сумма исчисленного налога (88 388 руб. вместо 51 232 руб.).

**Обеспечение правлением ТСЖ реализации цели Товарищества**

Для реализации целей, ради которых было создано Товарищество собственников жилья «Красногорский 17», а именно: для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (п.1. ст. 135 ЖК РФ), должен утверждаться годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и подготавливаться отчет о выполнении такого плана (п.8. ст. 145 ЖК РФ).

Согласно п.2, 3 ст.148 ЖК РФ в обязанности правления входит:

* составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
* контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

Утвержденная смета доходов и расходов ТСЖ в отчетном периоде отсутствует.

**Вывод по результатам ревизии**

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Нецелевого использования средств не выявлено.

Ревизор, проведя анализ деятельности Товарищества за период с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года, установил, что:

* частично отсутствуют документы, подтверждающие расходы;
* проведенные расходы за оказанные услуги АО «Мосэнергосбыт» и   
  АО «Водоканал Павшино» превышают расходы, рассчитанные по нормативам;
* отсутствуют акты сверки задолженностей с ООО «МосОблЕИРЦ»;
* не все расходы приняты к учету для целей налогообложения;
* отсутствует утвержденная смета доходов и расходов ТСЖ на 2021 год.

Исходя из вышеизложенного, **членам Правления ТСЖ рекомендуется**:

* + - 1. Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ, согласно которой следует ежеквартально проводить анализ затрат по статьям расходов и оперативно предпринимать решения из фактического состояния дома и потребностей его ремонта и содержания.
      2. Решить проблему с оплатой счетов с «завышенными» суммами от АО «Мосэнергосбыт» и АО «Водоканал Павшино».
      3. Провести сверку задолженностей с ООО «МосОблЕИРЦ».
      4. Подать уточненную Налоговую декларацию по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, с указанием корректных данных по суммам расходов и исчисленного налога, а также вернуть сумму излишне уплаченного налога по письменному заявлению налогоплательщика или зачесть в счет будущих платежей.
      5. Активировать работу по взысканию задолженности по квартплате.
      6. Первичные документы необходимо оформлять должным образом согласно Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Ежемесячно проводить контроль документов.
      7. По договорам, которые будут заключаться, а также по заключенным договорам, необходимо проводить анализ (обоснование) по стоимости услуг от разных поставщиков.

Настоящее ревизионное заключение составлено на 8 (восьми) листах в 3 (трёх) подлинных экземплярах, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов Правления ТСЖ и материалов Правления ТСЖ), а оставшийся один – остается в материалах ревизора.

31 мая 2022 года

Ревизор Антонова Юлия Викторовна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_