

**проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «НЕВСКОЕ»
ревизионной комиссией Товарищества за период
с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.**

20 марта 2017 г.

г. Санкт-Петербург

Михайловой Ириной Витальевной с 23.02.2017 г по 15.03.2017 г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «НЕВСКОЕ» за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности.

ТСЖ «НЕВСКОЕ» является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, зарегистрированного в ЕГРЮЛ от 11 июля 2011 года. ТСЖ «НЕВСКОЕ» является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ «НЕВСКОЕ» находится один многоквартирный дом общей площадью 7098 3 кв.м.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется председателем правления.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

- председатель правления: - Березикова В.Г.
- главный бухгалтер: - Колобова Т.Д.

Ревизия осуществлялась путём проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчётов по квартплате, обязательных отчётов в налоговую инспекцию и фонды.

Ревизионная проверка включала проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Жилищного и Гражданского кодексов РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчётный период является плата за жилое помещение (оплата расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт) коммунальные услуги.

Согласно учетной политики ТСЖ на 2016 год плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Проверкой установлено:**Поступления, произведенные за 2016 год:**

Общая сумма поступлений денежных средств составляет 5 518 112,39 руб. на расчетный счет и 307612,15 руб. на спец. счет, в т.ч.:

4 880 456,24 руб. – целевые поступления (обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг - установлены общим собранием Товарищества)
 330 044,00 – поступления от арендаторов нежилых помещений
 307612,15 – взносы на капитальный ремонт.

Расходы, произведенные за 2016 год:

В 2016 году произведено расходов на сумму 5598729,57 руб.

Из них израсходовано:

118 732,45 руб. – за услуги банка по приему платежей, а также обслуживание расчетного счета;

842 583,46 – заработная плата с начислениями взносов в Пенсионный фонд России и Фонд социального страхования.

307 612,15 руб. перевод средств на счет кап. ремонта

1 884 702,32 руб. за отопление

49 003,83 руб. за электроэнергию мест общего пользования

176 462,07 руб. вывоз ТБО

493 776,87 руб. холодная вода, водоотведение

656 187,23 руб. тех. обслуживание дома

11 141,00 руб. налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения;

156 361,13 руб. – обслуживание лифтов, сигналы ОДС

53 277,65 руб. – радио

106 920,00 руб. – обслуживание антенны

31 200,00 руб. – обслуживание домофона

165 000,00 руб. – придомовая отмостка

130 012,40 руб. – оплата ремонта части фасада

98 340,00 руб. – ремонт фасада, герметизация швов

144 518,16 руб. – выплаты по иску

44 777,67 руб. – ремонт лифтов

128 121,18 руб. – прочие расходы (электро- и сан/тех. материалы, расходы на сайте и общему собранию, замер сопротивления изоляции, поверка общедомовых электро счетчиков, канцтовары, почтовые расходы и прочие расходные материалы).

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ «НЕВСКОЕ» на 01.01.2017 отсутствует.

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась, согласно заключённым с ними договорам.

Дебиторская задолженность на 1 января 2017 года составляет 352 558,53 рубля- собственники, 27 340,00 рубля– арендаторы.

Расходование средств подтверждены финансовыми документами и проверены комиссией в выборочном порядке.

Комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.

Проверка производилась на основе первичных документов кассы и банковских выписок.

Касса ведется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета и соблюдения кассовой дисциплины. В ТСЖ «НЕВСКОЕ» открыты расчетные счета в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Денежные средства по банковским счётам Товарищества за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. составили:

Номер расчетного счета	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
40703810655240110326	715 144,45	5 518 112,39	5 598 729,57	634 527,27
40705810655240000010	223 398,96	309 784,41		527 985,37

Денежные средства по капитальному ремонту поступают на р/с 40705810655240000010 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК. Остаток на р/счете на 01.01.2017 г. составляет 527 985,37 руб.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено.

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, который начисляется в соответствии со штатным расписанием, Фактическая списочная численность работников за проверяемый период 2 человека. Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

ТСЖ «НЕВСКОЕ» основные средства не имеет.

Комиссией проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и текущему ремонту жилого фонда и списываются на основании актов списания материальных ценностей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленным первичными документами не обнаружено.

Заключение

По мнению ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «НЕВСКОЕ» за период 01.01.2016 г. по 31.12.2016

бухгалтерский учёт финансово- хозяйственной деятельности Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества по состоянию на 31.12.2016 г.

Финансовое состояние ТСЖ «НЕВСКОЕ» на 31.12.2016 г. оценивается как **удовлетворительное.**

По итогам своей проверки ревизор **рекомендует:**

1. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг

2. В связи с тем, что ТСЖ «НЕВСКОЕ» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы», существенным является появившееся в 2016 году разъяснения Минфина РФ. Обращаю внимание, что письмо носит информационный характер.

Письмо Минфина России от 10.05.2016 N 03-11-11/26632

Вопрос: Об учете управляющей организацией в целях налога при УСН платежей собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 10 мая 2016 г. N 03-11-11/26632

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение и сообщает, что согласно Положению о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 года N 329, и Регламенту Минфина России, утвержденному приказом Минфина России от 15 июня 2012 года N 82н, в Минфине России рассматриваются индивидуальные и коллективные обращения граждан и организаций по вопросам, находящимся в сфере ведения Минфина России.

При этом в соответствии с Положением и Регламентом, если законодательством не установлено иное, в Минфине России не рассматриваются по существу обращения организаций и индивидуальных предпринимателей по проведению экспертизы договоров, учредительных и иных документов организаций, а также по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Одновременно сообщаем, что на основании пункта 1 статьи 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) налогоплательщики, применяющие упрощенную систему налогообложения, при определении объекта налогообложения учитывают доходы, определяемые в порядке, установленном пунктами 1 и 2 статьи 248 Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 248 Кодекса к доходам относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав и внереализационные доходы. При этом доходы от реализации определяются в порядке, установленном статьей 249 Кодекса, а внереализационные доходы — в порядке, установленном статьей 250 Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 249 Кодекса доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.

При этом выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах (пункт 2 статьи 249 Кодекса).

Таким образом, суммы платежей собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, должны учитываться в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

В случае применения управляющей организацией упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, платежи на оплату коммунальных услуг (например, плата за свет, горячую и холодную воду, вывоз мусора и т.п.) одновременно с отражением их в доходной части такой организации принимаются к вычету в составе расходов, так как они перечисляются соответствующим организациям, оказывающим эти услуги (подпункт 5 пункта 1 статьи 346.16 Кодекса).

Подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 Кодекса предусмотрено, что при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Таким образом, в случае если предпринимательская деятельность управляющей организации, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений в многоквартирном доме при закупке коммунальных услуг, то доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным

правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики
Р.А.СААКЯН 10.05.2016

В связи с этим рекомендуется изучить, какие обязательства возложены на товарищество согласно уставу. Если в уставе четко прописано, что ТСЖ должно обеспечивать владельцев квартир жилищно-коммунальными услугами, а договоры с поставщиками заключаются по поручению (от имени) членов товарищества и за их счет - это значит, что ТСЖ уже выступает посредником. Никаких дополнительных договоров с членами товариществ заключать не нужно (Письмо ФНС России от 22.04.2011 N KE-4-3/6526@). Н следует иметь ввиду, что действие устава распространяется только на членов товарищества. Поэтому даже если уже согласно уставу товарищество выступает посредником, это правило действует только в отношении жильцов которые являются членами ТСЖ.

Ревизор: Михайлова Ирина Витальевна

