

Письменная информация аудитора

по результатам проведения аудита
Бухгалтерской (финансовой) отчетности
Товарищества собственников жилья
«Советская, 40» за 2016 - 2017 годы

Заказчик:

ТСЖ «Советская, 40»

Исполнитель:

ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	3
1. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	5
3. ОБЩИЙ ПОДХОД К ПРОВЕДЕНИЮ АУДИТА	6
4. РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТА БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) И НАЛОГОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	8
4.1 Основные средства	11
4.2 Запасы	12
4.3 Дебиторская задолженность.....	12
4.4 Денежные средства.....	12
4.5 Кредиторская задолженность	14
4.6 Доходы по обычным видам деятельности	14
4.7 Расходы по обычным видам деятельности	14
4.8 Прочие доходы и расходы	17
4.9 Налоги и сборы	17

ВВЕДЕНИЕ

Представляем Вашему вниманию информацию по результатам аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Советская, 40» за 2016, 2017 годы.

Оказание услуг по аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Советская, 40» осуществлялось в рамках договора от 06.03.2018 № 12/А на оказание аудиторских услуг с ООО «Р-Консалтинг».

Цель проведения аудита состоит в выражении независимого, объективного и обоснованного мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На основе существующих договоренностей, исходя из характера, важности и особенностей сведений, полученных по результатам аудита, данная информация представлена в письменной форме. При необходимости дополнительных комментариев по данной информации, а также для детального обсуждения вопросов, изложенных ниже, мы готовы организовать встречу с уполномоченными лицами по проекту.

Информация представляет собой ставшие известными в ходе аудита сведения, которые, по нашему мнению, являются важными при осуществлении контроля за подготовкой достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица и раскрытием в ней информации, соответствия деятельности аудируемого лица нормативным правовым актам Российской Федерации, а также другие данные предусмотренные договором на проведение аудита.

Необходимо отметить, что сообщаемые нами сведения включают только те вопросы, которые привлекли наше внимание в результате аудита. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности не направлен на выявление всех вопросов, которые могут представлять интерес для управления аудируемым лицом.

Настоящая письменная информация предназначена для руководства и представителей собственника аудируемого лица и представляет интерес, как для текущего, так и для стратегического руководства аудируемым лицом, а также для осуществления общего надзора за деятельностью аудируемого лица. Кроме того, изложенная ниже информация будет полезна для лиц, осуществляющих хозяйственные операции, ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Со своей стороны, мы гарантируем выполнение требований законодательства Российской Федерации и Кодекса этики аудиторов России в отношении конфиденциальности информации, полученной по результатам аудита.

1. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг» (далее именуемое «Аудитор»)
Сокращенное наименование:	ООО «Р-Консалтинг»
Место нахождения:	614045, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д.12а, оф.315
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	серия 59 № 004380844 выдано 17 февраля 2012 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Свердловскому району г. Перми.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1115904015853
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) СРО «НП Аудиторская ассоциация «Содружество»	11206006830
Специалисты, принимавшие участие в проверке:	
- аудитор Сафонова Мария Ивановна.	

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное наименование:	Товарищество собственников жилья «Советская, 40»
Сокращенное наименование:	ТСЖ «Советская, 40»
Место нахождения:	614000, РФ, Пермский край, г. Пермь, ул. Советская, д.40
Фактический адрес:	614000, РФ, Пермский край, г. Пермь, ул. Советская, д.40
Свидетельство о государственной регистрации	Серия 59 № 002233734 выдано 12.07.2006 г. ИФНС по Ленинскому району г. Перми.
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Серия 59 № 003123977 выдано 12.06.2006 г. ИФНС по Ленинскому району г. Перми.

Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Товариществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности несет:

Должность	Ф.И.О.	Основание полномочий	Срок полномочий
Председатель ТСЖ	Сметляева Ирина Рефатовна	Протокол заедания Правления ТСЖ «Советская, 40» от 14.10.2015	с 28.08.2016 по 28.08.2018

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет:

Должность	Ф.И.О.	Основание полномочий	Срок полномочий
Председатель ТСЖ	Сметляева Ирина Рефатовна	Протокол заедания Правления ТСЖ «Советская, 40» от 14.10.2015	с 28.08.2016 по 28.08.2018

3. ОБЩИЙ ПОДХОД К ПРОВЕДЕНИЮ АУДИТА

При проведении аудита мы следуем нормам Федерального закона РФ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008г. № 307-ФЗ; Федеральных Правил (Стандартов) аудиторской деятельности, утвержденных постановлениями Правительства РФ; Федеральных Стандартов аудиторской деятельности, утвержденных приказами Минфина России; Кодекса этики аудиторов России; а также разработанными на основе российского законодательства, российских и международных стандартов аудиторской деятельности внутрифирменных стандартов аудита.

Мы выполняем уместные в рамках конкретного задания аудиторские процедуры с целью получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, которые обеспечат разумную уверенность в том, что рассматриваемая в целом бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Мы изучаем деятельность Товарищества и среду, в которой она осуществляется, включая систему внутреннего контроля, в объеме, достаточном для выявления и оценки рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, явившегося следствием ошибок или недобросовестных действий руководства и (или) работников Товарищества, а также достаточном для планирования и выполнения дальнейших аудиторских процедур.

С целью ознакомления с деятельностью Товарищества мы направляем соответствующие запросы в адрес руководства или других сотрудников аудируемого лица, осуществляем наблюдение, инспектирование, проводим аналитические процедуры.

При выявлении факторов, способных повлиять на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности мы оцениваем выявленные риски на уровне предпосылок подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности как в отношении отчетности в целом, так и в отношении конкретных групп однотипных операций, остатков по счетам бухгалтерского учета и случаев раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На основе разработанной внутрифирменной методики мы рассчитываем уровень существенности для целей аудита, а также определяем значимые области бухгалтерского учета и статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащие аудиторской проверке.

Мы рассматриваем существенность как на уровне бухгалтерской отчетности Товарищества в целом, так и в отношении отдельных статей бухгалтерской (финансовой) отчетности и случаев раскрытия информации. При рассмотрении существенности показателей мы используем как количественные, так и качественные критерии.

Количественный показатель существенности в отношении отчетности в целом, рассчитанный для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2016 и 2017 годы, составил:

Показатель	Выбранное значение, тыс. руб.
Уровень существенности	140

Сбор аудиторских доказательств заключается в получении информации, необходимой для формирования выводов, на которых основывается аудиторское заключение. Для получения аудиторских доказательств используются первичные документы и учетные записи, лежащие в основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также подтверждающая информация из других источников.

Выполняемые с целью получения аудиторских доказательств, процедуры включают в себя тесты средств контроля и процедуры проверки, по существу. Аудитор применяет такие аудиторские процедуры по существу, как:

- Инспектирование (проверка записей, документов или материальных активов);
- Пересчет (проверка арифметической точности бухгалтерских записей, независимые расчеты налогов и т.п.);
- Наблюдение (отслеживание аудитором процесса или процедуры, выполняемой другими лицами);
- Запрос (поиск информации у осведомленных лиц внутри или за пределами Товарищества);

- Подтверждение (получение подтверждающих документов и других свидетельств у третьих лиц);
- Аналитические процедуры (анализ существенных показателей и тенденций, включая исследование изменений и соотношений, несоответствующих прочей информации или прогнозируемым суммам).

Аудит проводится на выборочной основе, то есть аудиторские процедуры применяются менее чем ко всем элементам одной статьи отчетности или группы однотипных операций. Количество отобранных для проверки элементов устанавливалось по каждому проверяемому разделу в зависимости от оцененных нами рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе рисков системы внутреннего контроля.

При проведении аудита ряд совершенных Товариществом финансово-хозяйственных операций проверяется на соответствие применимому законодательству Российской Федерации. Однако отметим, что цель аудита не заключается в выражении мнения о полном соответствии деятельности Товарищества действующему законодательству. Подробный анализ правильности определения налоговых обязательств Общества также не входил в наши задачи.

На этапе завершения аудита при оценке эффекта, оказываемого обнаруженными искажениями и нарушениями (с учетом прогнозируемой величины неотмеченных ошибок) на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности мы принимали во внимание уровень существенности в отношении отчетности в целом.

Несмотря на проведенную нами аудиторскую проверку существует вероятность того, что некоторые искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности не будут выявлены в силу следующих причин:

- в ходе аудита применяются выборочные методы и тестирование
- любые системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля являются несовершенными
- преобладающая часть аудиторских доказательств лишь предоставляет доводы в подтверждение определенного вывода, а не носит исчерпывающего характера.

Наше мнение не может быть рассмотрено пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности ни как выражение уверенности в непрерывности деятельности Товарищества в будущем, ни как подтверждение эффективности ведения дел руководством товарищества.

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

- наш персонал придерживается принципов независимости, честности, объективности, конфиденциальности и профессионального поведения;
- аудит проводится персоналом, достигшим определенного уровня профессиональной квалификации и компетенции и придерживающегося технических стандартов аудита, необходимых для выполнения своих профессиональных обязанностей с должной тщательностью;
- оказание услуг поручено персоналу с определенным опытом работы и степенью подготовки, необходимой для данных обстоятельств;
- проведение всех этапов аудита контролируется и анализируется на нескольких уровнях свободными от данной проверки специалистами;
- по мере необходимости сотрудники, проводящие аудит, получают консультации от специалистов, обладающих соответствующими знаниями.

В ходе аудита проверена документация экономического субъекта за период с 01.01.16 по 31.12.17, бухгалтерская и налоговая отчетность за 2016 и 2017 годы.

Стоимостные показатели, описываемые в письменной информации, выражены в валюте РФ.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТА БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) И НАЛОГОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Учетная политика

В ходе проверки установлено, что в Товариществе отсутствует учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2016 и 2017 годы.

По данному факту необходимо отметить следующее:

Учетная политика - это правила, которые налогоплательщик, приняв единожды, может изменить только в специальном порядке. Она должна содержать положения о правилах ведения бухгалтерского и налогового учета.

После создания Товарищество обязано принять учетную политику не позднее 90 дней со дня государственной регистрации юридического лица (п. 9 ПБУ 1/2008).

Правила формирования и раскрытия учетной политики для целей бухгалтерского учета коммерческих и некоммерческих организаций регламентируются положениями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

Для целей настоящего Положения под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности (п. 2 ПБУ 1/2008).

Необходимо отметить, что ПБУ 1/2008 распространяется в части формирования учетной политики на организации независимо от их организационно-правовых форм, а в части раскрытия учетной политики - на организации, публикующие свою бухгалтерскую отчетность полностью или частично согласно законодательству РФ, учредительным документам либо по собственной инициативе (п. 3).

Таким образом, формировать учетную политику в обязательном порядке обязаны организации, являющиеся юридическими лицами.

При этом, Товарищества самостоятельно формируют свою бухгалтерскую учетную политику, исходя из своей структуры и других особенностей деятельности. При этом Товарищества руководствуются законодательством РФ о бухгалтерском учете и нормативными актами органов, регулирующих бухгалтерский учет.

При формировании учетной политики Главный бухгалтер и Председатель Товарищества утверждают:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности;
- формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, формы документов для внутренней отчетности;
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;
- методы оценки активов и обязательств;
- правила документооборота и технологию обработки учетной информации;
- перечень лиц, имеющих право подписи на документах;
- порядок контроля за хозяйственными операциями;
- перечень лиц на выдачу денежных сумм под отчет;
- положение о премировании;
- другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета (п. 4 ПБУ 1/2008).

Учетная политика для налогообложения представляет собой выбранную Товариществом совокупность допускаемых НК РФ способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки

и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности налогоплательщика (п. 2 ст. 11 НК РФ).

В налоговой учетной политике Товарищество устанавливает порядок ведения налогового учета (ст. 313 НК РФ), составляет политику в произвольной форме и утверждает ее приказом руководителя (п. 12 ст. 167, ст. 313 НК РФ).

В Налоговом кодексе РФ не указано, кто обязан иметь налоговую учетную политику. Однако положения об учетной политике для целей налогообложения содержатся и в гл. 21, 25, 26 и 26.4 НК РФ. Следовательно, ее должны иметь все юридические лица, занимающиеся коммерческой деятельностью, а Товарищество по действующему законодательству имеет право ею заниматься.

Необходимо отметить, что ст. 8 Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. предусматривает обязанность ежегодно составлять учетную политику для целей бухгалтерского учета, а ст. 167 и ст. 313 НК РФ предусматривает обязанность ежегодно составлять учетную политику для целей налогового учета.

Поэтому налоговые органы при различных налоговых проверках запрашивают учетную политику. В случае не предоставления требуемых документов в течение 10 рабочих дней, организации грозит штраф в 200 руб. за каждый несданный экземпляр документа (ст. 126 НК РФ).

На должностных лиц компании (Председателя и главного бухгалтера) может быть наложен и административный штраф согласно п. 1 ст. 15.6 КоАП РФ в размере от 300 до 500 руб. за непредставление в определенный законодательством о налогах и сборах срок либо отказ от представления в налоговые органы оформленных в установленном порядке документов и (или) иных сведений, необходимых для налогового контроля, а равно представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде.

Рекомендуем Товариществу утвердить учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета.

Система внутреннего контроля

В Товариществе не предусмотрено специальное контрольное подразделение (ревизионная комиссия).

Тариф на содержание и ремонт жилья Товариществом утвержден общим собранием ТСЖ от 14.08.2015, представлен протокол общего собрания ТСЖ от 21.09.2015. В 2017 году тариф, указанный в квитанциях, изменился. Решение общего собрания ТСЖ и протокол об установлении нового тарифа на проверку не представлено.

Бухгалтерский учет в Товариществе ведется с применением информационных систем.

Для ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности используется программный продукт 1С: 8.3 «Бухгалтерия».

В ходе проверки установлено, что Товарищество не проводило инвентаризацию активов и обязательств в 2016 и 2017 годах, документы на проверку не представлены.

Сверка расчетов с контрагентами не проводится.

По данному факту необходимо отметить следующее:

Чтобы представлять финансовое состояние организации, независимо от формы собственности, необходимо иметь достоверные данные обо всем имуществе, находящемся в распоряжении данной организации: сколько его, в каком оно находится состоянии, правильно ли было оценено. Фактические остатки имущества сверяются с данными бухгалтерского учета. Данный процесс проверки имущества и обязательств называется инвентаризацией.

То есть, инвентаризация - это определенная последовательность практических действий по документальному подтверждению наличия, состояния и оценки имущества и обязательств организации с целью обеспечения достоверности данных учета и отчетности.

Инвентаризация представляет собой контрольную функцию учета, позволяющая выявить случаи необоснованного уменьшения капитала хозяйствующего субъекта, вложенного в различные виды имущества (активов).

О необходимости обязательного проведения инвентаризации говорит статья 11 Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В соответствии с указанной статьей для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств. В ходе инвентаризации проверяются и документально подтверждаются наличие имущества и обязательств, их состояние и правильность оценки.

Новый Закон «О бухгалтерском учете» не регламентирует сроки инвентаризации и порядок ее отражения в бухгалтерском учете.

Вместе с тем, согласно ч. 3 ст. 11 Закона N 402-ФЗ федеральными и отраслевыми стандартами могут быть установлены случаи, в которых обязательно проведение инвентаризации.

При этом в силу ч. 1 ст. 30 Закона N 402-ФЗ до момента утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, утвержденные до дня вступления в силу Закона. В свою очередь, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, установлено, что перед составлением годовой отчетности в обязательном порядке проводится инвентаризация (п. п. 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации).

Порядок проведения инвентаризации определяется организацией самостоятельно, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации является обязательным.

Порядок проведения инвентаризации оформляется в виде приложения к приказу об учетной политике.

Данное приложение включает в себя:

- график проведения плановых и внеплановых инвентаризаций (в том числе обязательных) в отчетном году,
- даты проведения плановых инвентаризаций,
- перечень имущества и обязательств, проверяемых при каждой инвентаризации.

Для некоторых видов имущества установлены иные сроки проведения инвентаризации. Согласно пункту 27 Положения по ведению бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 года №34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», инвентаризация может проводиться для основных средств - один раз в три года.

По нашему мнению, система внутреннего контроля Товарищества, не направлена на подготовку достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности и не соответствует масштабам деятельности Товарищества.

Рекомендуем Товариществу усилить систему внутреннего контроля, в том числе:

- создать Ревизионную комиссию (ст. 150 ЖК РФ, гл. 14 Правового положения членов товарищества собственников жилья). Комиссия руководствуется законами РФ, уставом товарищества и положением. Избирается посредством общего собрания на двухлетний период. Состав РК должен быть не менее 3-х человек.
- проводить инвентаризацию активов и обязательств ТСЖ.

Корпоративные документы и управленческие решения

В рамках данного раздела рассмотрены учредительные и регистрационные документы, решения органов управления Товарищества, которые влияют на информацию, отражаемую в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ТСЖ «Советская, 40» является некоммерческой организацией, объединением собственников жилья в

многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

По результатам анализа данного раздела установлено следующее:

Протоколы общих собраний и заседаний правления Товарищества за 2016 -2017 годы представлены не в полном объеме. Мы не можем с уверенностью утверждать, что общие собрания ТСЖ и заседания правления не проводились, но сметы доходов и расходов, а также отчеты о проделанной работе за данный период к аудиту не представлены.

В связи с этим, мы не можем дать оценку работе Правления и председателю ТСЖ в части добросовестного исполнения своих обязанностей (функций) по соблюдению товариществом законодательства и требований устава товарищества; составления смет доходов и расходов на финансовый год и отчетов о финансовой деятельности, представления их общему собранию членов товарищества для утверждения.

Отсутствие сметы доходов и расходов способствует бесконтрольности расходующихся денежных средств Товарищества.

Рекомендуем Правлению ТСЖ должным образом исполнять свои функции, ежегодно разрабатывать и утверждать смету доходов и расходов ТСЖ, организовать надлежащий контроль за деятельностью председателя Правления.

4.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

1. На балансе Товарищества числятся основные средства - парковочное место (машино-место) в количестве 5 шт. на сумму 3 000 000 руб.

Основные средства отражены на балансе ТСЖ на основании Акта приема-передачи парковочных мест во встроенно-пристроенной автостоянке от 14.10.2016 и мирового соглашения по делу № А50-12629/2015 от 23.06.2016 между ТСЖ «Советская,40» и ООО «Аклеон» в счет платы за установление сервитута.

На основании ст. 151 ЖК РФ: в собственности ТСЖ может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Специальных ограничений в отношении ТСЖ не установлено. ТСЖ, являясь обычным субъектом гражданского оборота, может приобрести недвижимость на основании сделки (дарения, купли-продажи, уступки права требования). В данном случае основанием для сделки будет являться мировое соглашение по делу № А50-12629/2015 от 23.06.2016

По объектам основных средств некоммерческих организаций, а именно таковой является ТСЖ, амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Вместо амортизации некоммерческие организации по своим основным средствам начисляют износ на забалансовом счете 010 «Износ основных средств» в конце каждого года (абз. 3 п. 17 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, абз. 2 п. 49 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

На основании п.20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Срок полезного использования данных основных средств ТСЖ может определить в том числе, исходя из срока действия договора (соглашения) на сервитут.

2. ТСЖ может приобретать и объекты основных средств, которые будут являться общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Такие объекты ТСЖ не может отражать на своем балансе. Их учет должен вестись на забалансовом счете 014 «Объекты общего имущества». В общей долевой собственности ТСЖ может быть ограждение, пост охраны, детская площадка, система видеонаблюдения, контейнерные площадки и др.

Рекомендуем:

1. определить срок полезного использования парковочных мест;
2. начислить износ по основным средствам, находящимся в собственности ТСЖ, на забалансовом счете 010 «Износ основных средств»;
3. провести инвентаризацию общего имущества и, при его наличии, поставить на забалансовый учет.

4.2 Запасы

По результатам аудита данного раздела нарушений не установлено.

Учет материально-производственных запасов и товаров ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденным Приказом Минфина России № 44н от 09.06.01, а также в соответствии с порядком, установленным учетной политикой организации.

При проверке правильности отражения в учете движения материально-производственных запасов установлено, что поступающие в организацию материальные ценности приходятся своевременно и в полном объеме.

При проверке обоснованности списания материалов на производственные нужды в основном замечаний нет.

4.3 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По результатам аудита данного раздела имеются замечания: не проводится инвентаризации расчетов, отсутствуют акты сверок с контрагентами.

Кроме того, за 2017 год по ООО "Аксиома", л/с №180140400000006 (офис 6), отсутствует начисления по отоплению, по охране общедомового имущества, начислению резервного фонда и за техническое обслуживание, так как в бухгалтерию не представлены документы о собственнике помещений (копия выписки из регистрационной палаты).

Рекомендуем для обоснованного начисления услуг, запросить копию выписки в регистрационной палате на собственника офиса.

4.4 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По результатам аудита данного раздела установлено, что:

4.4.1 Отсутствует лимит кассы.

Наличные деньги организации могут хранить в кассе только в пределах установленного лимита. (п.2 указания Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У, действует с 1 июня 2014 года,), то есть ежедневно в кассе может оставаться не больше определенной суммы. Размер такого лимита определяет руководитель организации. И именно с этой величиной надо сравнивать остаток наличных в кассе, выведенный по кассовой книге на конец рабочего дня.

Если в кассе окажется денег больше установленного лимита, то разницу надо сдавать в банк. Вы вправе установить самостоятельно, как часто будете сдавать сверхлимитную выручку. Инкассировать наличные деньги в банк нужно только за те дни, когда денежный остаток в кассе на конец рабочего дня превышает установленный лимит. Например, если сдаете выручку раз в пять дней, то эта цифра используется в расчете лимита. Она не должна превышать семи рабочих дней. А если в населенном пункте нет банка - 14 рабочих дней. Но если сдаете деньги в банк каждые пять дней, а лимит был превышен раньше, то сдать наличность необходимо, не дожидаясь этого срока. Если лимит не превышен, посещать банк не нужно.

Лимит кассового остатка определяйте исходя из объема:

поступления выручки;

расходования наличных.

При этом наиболее подходящий способ расчета лимита организация вправе выбрать самостоятельно.

Порядок ведения кассовых операций предусматривает:

- наличие кассы и ведение кассовой книги;
- хранение свободных денежных средств в учреждениях банков;
- расходование наличных денег, полученных из банков, на цели, указанные в чеке;
- хранение наличных денег в кассах организаций в пределах лимитов, установленных обслуживающими их учреждениями банков по согласованию с руководителями организаций.

4.4.2 Выдача наличных денег в ТСЖ в подотчет организована без применения счета 71 «Расчеты с подотчетным лицом»

Согласно пункта 6.3. Указания ЦБ РФ № 3210-У для выдачи денежных средств работнику средства в подотчет на расходы, связанные с осуществлением деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя, расходный кассовый ордер оформляется согласно распорядительного документа (приказа председателя правления) или письменному заявлению работника, составленному в произвольной форме и содержащему надпись о сумме наличных денег и о сроке, на который выдаются наличные деньги, подпись руководителя и дату. Сотрудник может потратить сумму только на конкретные цели, прописанные в заявлении или приказе. Ознакомьте сотрудника с приказом под подпись. Организация обязана организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни (ч. 1 ст. 19 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ). Порядок контроля за хозяйственными операциями, в том числе за выдачей денег подотчетным лицам, определяет руководитель организации. Поэтому именно он обычно ограничивает список сотрудников, имеющих право получать деньги под отчет. Для этого руководитель может издать приказ.

Нарушена методология учета денежных средств: денежные средства выдаются из кассы предприятия по расходным кассовым ордерам, на счет 76.05, а не на счет 71 «Расчеты с подотчетными лицами» (Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению").

Аванс, выдаваемый работнику для осуществления необходимых Товариществу случаям относят:

Хознужды организации (например, покупка товаров, работ либо услуг);

Командировка (когда сотруднику выдаются суточные, а также деньги на проезд и проживание);

Представительские расходы.

Выдать деньги подотчет из кассы организации можно только тем работникам, с которыми организация заключила трудовой договор, либо гражданско-правовой договор. Таким образом выдать аванс на будущие расходы можно не только штатному сотруднику, но и своим подрядчикам.

Получать теперь подотчетные деньги могут даже те работники, которые по предыдущему авансу еще не отчитались. Такие изменения содержатся в Указаниях Центробанка №4416-У.

Если в приказе руководителя на выдачу подотчетных средств стоит неточная формулировка, ИФНС вправе расценить это как нарушения правил для хранения наличных средств. За ТСЖ грозит административное наказание в виде штрафа до 50 000 рублей.

(Указания Банка России №3073-У от 07.10.2013 «Об осуществлении наличных расчетов»,

Письмо Минфина России №03-11-11/42288 от 25.08.2014 «О правомерности перечисления работникам организации, применяющей УСН, подотчетных сумм на их личные банковские карты»).

Рекомендуем установить лимит кассы и выдавать деньги под отчет с использованием счета 71.

4.5 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По результатам аудита данного раздела нарушений не установлено.

В основном задолженность перед поставщиками и подрядчиками на конец отчетного периода подтверждена актами сверок.

4.6 Доходы по обычным видам деятельности

По результатам аудита данного раздела нарушений не установлено.

При проверке правильности определения выручки от реализации продукции, работ, услуг за проверяемый период нарушений не установлено. В целом, операции по реализации товаров (работ, услуг) отражены в учете правильно, согласно положениям ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Аудитором подтверждается обоснованность отражения полученных доходов. Основными источниками финансирования уставной деятельности служат поступления от собственников жилых помещений, офисов (Дт 76) и арендная плата (Дт 62).

Согласно смете целевые взносы поступают на содержание и обслуживание общего многоквартирного дома: коммунальные услуги, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых отходов, а также содержание управленческого аппарата.

Аудитор подтверждает, что все полученные доходы, подтверждены документально и оформлены с требованиями законодательства.

Рекомендуем для достоверного отражения всех активов и обязательств, проводить инвентаризацию всех активов для своевременного отражения в бухгалтерском учете.

4.7 РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По результатам аудита данного раздела в основном нарушений не установлено.

При проверке правильности отражения на счетах затрат стоимости товарно-материальных ценностей, выполненных работ, оказанных услуг нарушений не установлено. Выполнение договоров в основном подтверждается актами приемки выполненных работ, оказанных услуг.

В составе документов, представленных для проведения проверки, имеются: Договор на оказание услуг №1 от 01.04.2016 с Пестеревым С.А., Договор подряда №2 от 01.04.2016 с Поцелуевой В.И., Договор №3 на клининговые услуги многоквартирного жилого дома от 27.03.2016 с ООО «Охранное агентство «Баязет - Секьюрити». Договоры подписаны от имени ТСЖ Председателем Правления Сметляевой И.Р. Решения Правления о заключении данных договоров не представлены. Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2016, 2017 годы, утвержденные решением общего собрания, которые предусматривали бы данную статью расходов, отсутствуют. Смета доходов и расходов ТСЖ за предыдущий период (на 2015 год) указанные статьи расходов также не содержит.

Для оценки данных документов на предмет соответствия действующему законодательству необходимо иметь в виду следующее.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ст. 144 ЖК РФ, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

В силу ст. 149 ЖК РФ, председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с

законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

Председатель правления ТСЖ является одним из членов правления, более того, возглавляет его, а потому права и обязанности председателя обусловлены компетенцией правления, которая определена ст. 147, 148, 151 ЖК РФ.

В соответствии с п.1 ст. 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. Пунктом 6 той же статьи предусмотрено, что Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Согласно ст. 148 ЖК РФ, Правление ТСЖ, в том числе, осуществляет управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Аналогичные положения содержатся и в Уставе ТСЖ (п. 12.5).

Из указанного следует, что, по общему правилу, одобрение заключения договоров на оказание товариществу услуг, связанных с деятельностью ТСЖ, не входит в компетенцию общего собрания, поскольку отнесено к ведению Правления.

Отсутствие принятия Правлением решения о заключении спорных договоров свидетельствует о том, что Председателем Правления при подписании договоров был нарушен порядок их заключения, предусмотренный ЖК РФ и Уставом ТСЖ, однако, сам по себе данный факт не является бесспорным основанием для признания данных сделок недействительными либо для признания расходов, осуществленных по таким сделкам, убытками ТСЖ.

По общим правилам, определенным в статье 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Согласно пункту 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Из смысла названной нормы права, в совокупности с положениями ст. 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, следует, что для взыскания убытков необходимо доказать наличие одновременно нескольких условий, а именно: факт причинения убытков, противоправное поведение ответчика (вина ответчика, неисполнение им своих обязательств, обязанностей), причинно-следственную связь между понесенными убытками и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств и непосредственно размер убытков.

Таким образом, для привлечения председателя правления к гражданско-правовой ответственности необходимо доказать не только осуществление ответчиком трат денежных средств, принадлежащих ТСЖ, но и его противоправное поведение при этом, связанное с совершением правонарушения или преступления, либо осуществление им деятельности вопреки интересам представляемого им лица и ненадлежащего исполнения им своих обязанностей.

Как следует из имеющихся документов, 27.03.2016 Товариществом был заключен Договор №3 на клининговые услуги с ООО «Охранное агентство «Байазет - Секьюрити». Оказание услуг подтверждается ежемесячными актами, подписанными Председателем правления. Из смысла данных документов следует, что денежные средства потрачены в связи с осуществлением хозяйственной деятельности ТСЖ и вытекают из деятельности юридического лица, израсходованы в интересах и на нужды ТСЖ. Однако, следует отметить, что предмет договора сформулирован слишком размыто, в него включены не только услуги, но и работы (сантехнические, столярные, электромонтажные), при этом договором не установлены конкретные объемы данных работ, механизм определения цены каждого вида услуг (работ), а также сроки их выполнения. Между тем, в соответствии с пунктом 1 статьи 702, пунктом 1 статьи 708 названного Кодекса существенными условиями договора подряда являются предмет (содержание, виды и объем подлежащих выполнению работ), а также начальный и конечный срок их выполнения. В силу изложенного, указанный договор, по нашему мнению, может быть признан незаключенным. Представленные акты оказанных услуг по договору также не содержат конкретного перечня оказанных услуг и выполненных работ за отчетный период (в актах имеется только общая формулировка «клининговые услуги» и общая стоимость услуг за период).

Следует обратить внимание при этом, что в период действия указанного договора Товариществом были понесены расходы на выплату заработной платы уборщице, а также на оплату услуг по вывозу снега, в то время, как услуги по уборке общего имущества Заказчика входили в стоимость Договора на клининговые услуги. Из имеющихся документов невозможно установить, насколько указанные расходы были обоснованы, поскольку сведений об объемах оказанных услуг товариществу третьими лицами первичные документы не содержат. В случае, если у Товарищества имеются доказательства того, что, несмотря на подписанные Председателем Правления акты данные услуги (работы) были оказаны (выполнены) исполнителем некачественно, не в полном объеме, или не были оказаны совсем, то для восстановления нарушенных прав ТСЖ, при наличии соответствующих доказательств, можно использовать предусмотренный гражданским законодательством механизм взыскания с исполнителя данных услуг неосновательного обогащения (глава 60 ГК РФ) или признания соответствующей сделки ничтожной (мнимой) на основании п. 1 ст. 170 ГК РФ.

Также из документов следует, что 01.04.2016 между ТСЖ в лице председателя Правления Сметляевой И.Р. и Пестеревым С.А. был заключен Договор на оказание услуг (ежемесячная оценка технического состояния общей долевой собственности заказчика, защита интересов Заказчика перед сторонними организациями, осуществление переговоров со смежными домами, управляющими компаниями, товариществами и т.д., представление заказчика в судебных органах, органах полиции, прокуратуры, органах администрирования и т.д., формирование стратегии развития собственности заказчика, формирование документов для подписания председателем правления заказчика, осуществление контроля за деятельностью управляющим домом Заказчика, за деятельностью сторонних организаций, осуществляющих техническое обслуживание дома, формирование предложений по оптимизации затрат на осуществление оперативно - хозяйственной деятельности Заказчика). Оказание услуг по договору подтверждено ежемесячными актами (без конкретизации перечня и вида оказанных услуг). При этом, следует обратить внимание на то, что функции указанного лица (поименованного в списках выдачи заработной платы «заместителем председателя»), фактически, дублируют функции Председателя правления ТСЖ, которому, как следует из представленных документов, решением общего собрания за выполнение своих функций установлено денежное вознаграждение.

Необходимо также иметь в виду, что Товариществом на основании Договора подряда №2 от 01.04.2016 была также привлечена Управляющая (Поцелуева В.И.), функции которой не были конкретно прописаны в предмете договора, в связи с чем невозможно установить, каким образом разграничивались обязанности между указанными привлеченными лицами.

Исходя из изложенного, расходы на выплату вознаграждения Пестереву С.А., при наличии доказательств дублирования полномочий и функций лиц, осуществляющих в Товариществе административно - хозяйственные функции, могут быть признаны необоснованными и нецелесообразными, что может являться основанием для обращения ТСЖ в суд с иском о взыскании со Сметляевой И.Р., заключивший такой договор, будучи в должности Председателя правления, убытков в размере суммы, выплаченной Пестереву С.А. за период действия договора.

4.8 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В Отчете о финансовых результатах за 2016 год по строке 2340 «Прочие доходы» отражена сумма 3 248 000 руб. в том числе 3 000 000 руб. - безвозмездно полученные парковочные места.

В бухгалтерском учете 08.11.2016 данная операция отражена по дебету счета 62 «Расчеты с покупателями» и кредиту счета 91 «Прочие доходы». Затем «Расчеты с покупателями» закрываются проводкой в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Поскольку имущество приобретено ТСЖ в собственность в счет уплаты за сервитут, оно не может считаться полученным на безвозмездной основе. Следовательно, данная операция проведена в бухгалтерском учете некорректно.

Кроме того, ТСЖ передает ограниченные права пользования земельным участком (сервитут) на длительный срок. Исходя из Соглашения между ТСЖ и ООО «Аклеон» общая стоимость сервитута согласована сторонами в размере 3 000 000 руб., в том числе ежегодная плата составляет 115 879,32 руб. Арифметическим подсчетом можно определить период действия сервитута, и он будет составлять 25,9 лет (3 000 000 руб. / 115 879,32).

В бухгалтерском учете для обобщения информации о доходах, полученных (начисленных) в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам используют счет 98 «Доходы будущих периодов».

По нашему мнению расчеты с ООО «Аклеон» должны быть отражены в учете следующим образом:

Дт 08 «Вложения во внеоборотные активы» - Кт 60 «Расчеты с поставщиками» - 3 000 000 руб.- получены основные средства от ООО «Аклеон»;

Дт 60 «Расчеты с поставщиками» - Кт 98 «Доходы будущих периодов» - 3 000 000 руб. - отражена оплата имущества в счет предоставления сервитута;

Дт 98 «Доходы будущих периодов» - Кт 91 «Прочие доходы» - 115 879,32 руб. - прочие доходы от предоставления сервитута (годовая плата).

Таким образом, расчеты по счету 98 «Доходы будущих периодов» закроются по окончании срока предоставления сервитута, т.е. через 25,9 лет.

Рекомендуем принять к сведению данную информацию и откорректировать бухгалтерские записи по прочим доходам.

4.9 НАЛОГИ И СБОРЫ

По данному разделу Аудитором выборочно проверено соблюдение налогового законодательства на предмет правильности определения налоговой базы, применения ставок, льгот, правильности и своевременности начисления налогов, заполнения налоговых деклараций, своевременности перечисления налоговых платежей в бюджет.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО) с объектом налогообложения «доходы минус расходы» по ставке 15%.

ТСЖ не признает в составе налогооблагаемых доходов от реализации платежи за содержание общего имущества и коммунальные услуги, учитывает в составе расходов стоимость подрядных работ по содержанию общего имущества, стоимость коммунальных ресурсов, а также суммы заработной платы, стоимость материалов, иного имущества. Расходы в основном обоснованы и документально подтверждены.

Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН)

По вопросу порядка начисления и уплаты налога в связи с применением УСН нами рассмотрены следующие аспекты:

- порядок определения и признания доходов и расходов;
- порядок определения налоговой базы;
- порядок исчисления и уплаты налога.

При выполнении задания, связанного с проверкой упрощенного налога за 2016-2017 годы, информационной базой послужили распорядительные документы, определяющие общие положения бухгалтерского и налогового учета; данные налоговой и бухгалтерской отчетности, регистров синтетического и аналитического учета; иные первичные документы.

На проверку не были представлены:

- Книга доходов и расходов за 2017 год;
- Декларация по УСН за 2017 год.

В связи с этим, аудиторы не выражают своего мнения по правильности определения доходов и расходов, а также налоговой базы по УСНО за 2017 год.

На проверку представлены:

- Книга доходов и расходов за 2016 год;
- Декларация по УСН за 2016 год.

ТСЖ отразило в декларации по УСН доходы в размере 3 000 000 руб. как безвозмездно полученное имущество (парковочные места). В п.5.8 данного отчета описано, что имущество получено по Соглашению с ООО «Аклеон» в счет уплаты за сервитут и не является безвозмездно полученным.

Следовательно, данное Соглашение одновременно является первичным документом по зачету взаимных требований. При УСН в доходы включается сумма задолженности покупателя (заказчика), погашенная зачетом (п. 1 ст. 346.17 НК РФ). Приобретенные товары (работы, услуги), обязательство по оплате которых прекращено зачетом, признаются оплаченными (п. 2 ст. 346.17 НК РФ).

В расходах по УСН стоимость приобретенного имущества не отражена.

При УСН в расходы включается оплаченная стоимость основных средств, которое введено в эксплуатацию. А стоимость недвижимости можно учитывать в налоговых расходах только после того, как у вас на руках будет документ, подтверждающий передачу документов на госрегистрацию (ч. 17 ст. 18 Закона N 218-ФЗ).

В зависимости от того, в каком квартале соблюдены условия признания расходов на основное средство, его первоначальная стоимость списывается в расходы следующим образом (Письмо Минфина от 29.03.2017 N 03-11-06/2/18372):

- I квартал - в течение четырех кварталов по 1/4 ежеквартально
- II квартал - в течение трех кварталов по 1/3 ежеквартально
- III квартал - в течение двух кварталов по 1/2 ежеквартально
- IV квартал - единовременно.

ТСЖ зарегистрировало право собственности на парковочные места в ЕГРП в 4 квартале (09.12.2016).

Следовательно, ТСЖ имело право включить в расходы стоимость парковочных мест в полном объеме.

Рекомендуем принять к сведению данную информацию и принять решение о сдаче уточненной декларации по УСН за 2016 год.

3. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО) с объектом налогообложения «доходы минус расходы» по ставке 15%.

По нашему мнению представляется более правильным в будущем периоде с точки зрения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, применять упрощенную систему налогообложения УСНО с объектом налогообложения «Доходы» по ставке 6%.

Поскольку ТСЖ квалифицирует поступления от собственников помещений в качестве целевых, Товарищество платит налоги только с доходов от коммерческой деятельности за минусом расходов. Сумма расходов за 2016 год (в доле коммерческой деятельности) фактически составила 838 руб.

В течение 2016 года ТСЖ получило доход от коммерческой деятельности в сумме 229,6 тыс. руб. (без учета машино-мест) от размещения рекламных щитов собственниками нежилых помещений и аренды. При условии полной оплаты налог на УСНО (6 %) составил бы 13,8 тыс. руб., в то время как фактически налог за отчетный период (15 %) составил 34,3 тыс. руб. (без учета машино-мест).

Генеральный директор

ООО «Р-Консалтинг»

В. В. Исаев