

АКТ

ревизии финансово-хозяйственной деятельности правления

ТСЖ «Авангард»

Нами, членам ревизионной комиссии ТСЖ «Авангард»: Николаева А.В., Кузнецовой Е.В., Статейкина А.И. была проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Авангард» за период с января по декабрь 2021г.

Ревизия проходила в период с 01.03.2022г. по 05.03.2022г.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Цели и задачи проверки:

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
2. Соответствует ли действительности отраженной в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г
3. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставляли жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г
4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.
5. Проверка работы Правления ТСЖ.

Результаты проверки:

По состоянию на дату проведения ревизии Устав ТСЖ соответствует ЖК РФ.

1. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Налоговым кодексом РФ, глава 26, Постановлением Правительства РФ от 08.07.1997г. «О первичных учетных документах», Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ и другими законодательными актами.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по Упрощенной системе налогообложения. Налогооблагаемой базой является доходы минус расходы. Первичная документация и коммунальные платежи рассчитываются с применением программы 1С.

При упрощенной системы бухгалтерского учета основными регистрами являются:
книга доходов и расходов;

кассовая книга;

оборотные ведомости и карточки по учету основных средств.

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с НК России ст. 346.16 п. 1, пп. Расходы на покупку ОС включается в расходы, уменьшающие налогооблагаемую базу.

Основными средствами является имущество стоимостью более 40000 рублей, средства стоимостью менее 40000 руб. списываются на затраты по мере ввода в эксплуатацию. Основных средств на балансе ТСЖ «Авангард» не значится. Материалы списываются на общехозяйственные расходы по мере отпуска их в эксплуатацию. Учет затрат в ТСЖ ведется на счете 86 «Целевые поступления». Списание затрат производится по фактической себестоимости в том отчетном периоде, в котором они были произведены. Услуги сторонних организаций отражаются в учете по полной фактической себестоимости в соответствии с договорами и актами о выполнении работ и услуг.

ТСЖ «Авангард» имеет два расчетных счета в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк России». Один счет – основной счет по текущим платежам, второй счет (спецсчет) – для зачисления средств на капитальный ремонт. Правом первой подписи обладает председатель правления Ивашкова Т.В. В соответствии с главой 26 Налогового кодекса организация, перешедшая на упрощенную систему налогообложения (УСН доходы-расходы 15%), отчитывается в налоговую инспекцию по своему местонахождению раз в год – после каждого налогового период, путем подачи Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Ежеквартально сдаются отчетность в примстат, пенсионный фонд и фонд социального страхования, налоговую инспекцию. Ежемесячно сдаются отчетность в пенсионный фонд. ТСЖ является налоговым агентом, и отчетность по налогу на доходы физических лиц сдается в налоговый орган ежегодно и кварталю. А также производится сдача отчетности в установленные сроки в ГЖИ, соцобеспечение, УСЖИ.

Вся отчетность за проверенный срок была сдана в полном объеме и в установленные сроки.

В связи с тем, что отменили Пониженные тарифы страховых взносов для ТСЖ, налоговая инспекция произвела доначисления по страховым взносам за 2020,2021гг. Оплата была произведена в полном объеме (386905 руб) за счет денежных ср-в поступивших от аренды общего имущества и частично от погашения задолженности от собственников должников (частично погашены долги кв.15;20)

Справочно:

Ранее ТСЖ применяла тарифы пониженные (20,2%):

Обязательное пенсионное страхование (ОПС) - 20%

Обязательное соцстрахование (ВНиМ) – 0%

Обязательное медицинское страхование (ОМС) – 0%

Обязательное соцстрахование (травматизи и НС) – 0,2%

Сейчас установлен размер страховых взносов составляет 30,2%:

Обязательное пенсионное страхование (ОПС) - 22%

Обязательное соцстрахование (ВНиМ) – 2,9%

Обязательное медицинское страхование (ОМС) – 5,1%

Обязательное соцстрахование (травматизи и НС) – 0,2%

Деятельность ТСЖ по управлению недвижимым имуществом не может быть квалифицирована в качестве деятельности в области социального обслуживания граждан, что могло бы позволить применять пониженные тарифы.

Некоммерческая организация подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» с учетом установленного Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» порядка государственной регистрации НКО. Решение о государственной регистрации НКО

принимается Минюстом как федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации НКО, или его территориальным органом (п. 1, 2 ст. 13.1 Федерального закона №7-ФЗ).

Федеральный закон №7-ФЗ не распространяется на потребительские кооперативы, ТСН, в том числе ТСЖ, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества. Поэтому государственная регистрация ТСЖ осуществляется налоговым органом на общих основаниях (ст. 2 Федерального закона №129-ФЗ, Положение о ФНС).

Соответственно, на официальном сайте Минюста в разделе «Информация о зарегистрированных некоммерческих организациях» отсутствуют сведения о регистрации ТСЖ, поэтому такая организация не признается зарегистрированной в установленном порядке НКО.

На основании положений ст. 3 Федерального закона от 28.12.2013 №442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» социальным обслуживанием граждан признается деятельность по предоставлению социальных услуг гражданам.

Социальная услуга — это действие или действия в сфере социального обслуживания по оказанию постоянной, периодической, разовой помощи, в том числе срочной помощи, гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности и (или) расширения его возможностей самостоятельно обеспечивать свои основные жизненные потребности.

Таким образом, ТСЖ не осуществляет деятельность в области социального обслуживания граждан. Поэтому товарищество не относится к категории плательщиков страховых взносов, указанных в пп. 7 п. 1 ст. 427 НК РФ, и не вправе применять пониженные тарифы, установленные пп. 3 п. 2 данной статьи.

Рекомендации ревизионной комиссии: учесть изменения в начислении страховых взносов на заработную плату персонала ТСЖ «Авангард».

Остаток денежных средств на 01.01.2021г.:

Касса: 19440 руб. 73 коп.

Р/счет : текущ. счет : 234182 руб. 10 коп.

 спецсчет: 2534902 руб. 38 коп.

Остаток денежных средств на 01.01.2022г.:

Касса: 16767 руб. 56 коп.

Р/счет : текущ. счет : 244986 руб. 80 коп.

 спецсчет: 3581631 руб. 23 коп.

Расходы на капитальный ремонт не производились.

Ведение кассовой книги осуществляется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета о ведении кассовых операций, и регулируется нормативными актами Центрального Банка РФ. Лимит остатка в кассе, установлен Приказом ТСЖ № 1-БУ от 09.01.2017г составляет 74814 рублей. Нарушений по превышению лимита кассы не обнаружено.

Заработная плата штатным работникам ТСЖ начислялась на основании оклада, утвержденного штатным расписанием. Заработная плата выплачивалась путем перечисления на расчетные счета сотрудников и выдачи наличных денежных средств на основании платежных ведомостей из кассы ТСЖ своевременно и без задержек. Для соблюдения норм, прописанных в 130 и 134 статьях Трудового кодекса РФ, рекомендовано произвести индексацию заработной платы работникам ТСЖ.

2. Сводная таблица тарифов применяемых для расчета с ТСЖ в 2021г:

№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.03.21 до 31.06.2021	с 01.07.21 до 31.03.2022
---	---------------------	---------------	--------------------------	--------------------------

1	Содержания МКД (жилые/нежилые помещения)	руб. /м ²	23,26/20,48	23,26/20,48
2	Текущий ремонт МКД	руб. /м ²	1,54	1,54
3	тепловая энергия (отопление, ГВС)	руб./Гкал.	2427,78	2522,46
4	Холодное водоснабжение и водоотведение	руб./м ³	50,83 (32,98+17,85)	53,21 (33,85+19,36)
5	Электроэнергия (день; день/ночь)	руб./кВт.ч	3,18; 3,66/1,37	3,30; 3,80/1,44
6	Горячее водоснабжение (расчет производится из потребленных Гкал. на подогрев горячей воды и ст-ть 1 м.куб холодной воды)	руб./м ³	190,816	198,655

Нарушений в применении тарифов не обнаружено.

Начисление коммунальных платежей за воду производится на основании постановления департамента по тарифам Приморского края № 70/1 от 20.12.2018г. «Об утверждении производственных программ и об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов на питьевую воду, подвоз воды и водоотведение для потребителей КГУП «Приморский водоканал», находящихся на территориях муниципальных образований Приморского края». Оплата за отопление осуществляется в отопительно- зимний период по фактически потребленным гигакалориям за данный период. На основании выставленных счет-фактур от РСО. Оплата ресурсоснабжающим организациям (РСО) по коммунальным услугам оплачивается во время и полностью. Оплата за год в адрес РСО произведена в следующем размере:

Дальэнергосбыт	
Оплата за электроэнергию	2219775,39
Дальн. генерирующая компания	
оплата за тепло + гор.вода	2431501,38
КГУП"Приморский водоканал"	
Оплата за водоснабжение	855006,63

На конец отчетного года имелась текущая задолженность за декабрь 2021г перед ДГК, ДЭК, ООО « ДВ Лифт-Монтаж 2», ООО «Вира», которая была погашена в январе 2022г. Просроченной задолженности ТСЖ перед РСО по коммунальным услугам отсутствует. Анализ предоставленных договоров РСО и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления в 2021 году от имени ТСЖ велась в пределах компетенции Товарищества. Расчеты производятся безналичным путем в пределах сумм, указанных в договоре. В целом нарушений не выявлено. Договоры заключены в пределах исполнения утвержденной сметы расходов и доходов.

3. Денежные средства под отчет на хозяйственные нужды выдавались сотрудникам (управляющей, бухгалтеру, сантехнику), ответственным за приобретение хозяйственных материалов. Приказом Председателя правления установлен срок сдачи авансовых отчетом

за полученную сумму в течение 10 дней. Задолженность ТСЖ перед подотчетным лицом и подотчетным лицом перед ТСЖ на 31.12.2021г отсутствует
Расходы на содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома рассчитывается на основании сметы расходов (калькуляции), составленной Правлением и утвержденной на общем собрании. В течении года в аренду сдается общее имущества для ПАО «Ростелеком», ООО «Восток Телеком», ООО «ОктопусНет», ИП Козицкий А.М., ООО «ЗеленХоз» доход от аренды которых использовался на обслуживание дома. Расчеты за аренду производятся в безналичной форме. Расчеты с поставщиками за оказанные услуги по техническому обслуживанию дома производятся на основании выставленные счетов и актов выполненных работ за оказанные услуги.

В ходе проверки также было установлено, что плохо обстоят дела с оплатой за коммунальных платежей собственниками. Задолженность по оплате за ЖКУ и капитальный ремонт на конец 2021г составила более 1916356 рублей, из них 803873 руб. 34 коп. задолженность по злостным неплательщикам.

Имеется задолженность, которую не представится возможным взыскать по причине смерти собственника:

По кв. 15 в связи с истечением срока исковой давности (из-за длительности судебных разбирательств по установлению наследников, истек срок взыскания за период за 2016-2017г) сумма долга 186230 руб.12 коп, в т.ч. по ком.услугам - 160892 руб.20 коп, по капремонту - 25337 руб.20 коп

По кв. 40 в связи со смертью собственника и продажи квартиры при жизни сумма долга 301554 руб.36 коп, в т.ч. по ком.услугам - 294930 руб.32 коп, по капремонту -6624 руб.04 коп

Общий долг выше трех месяцев у должников составил, в т.ч. и капитальный ремонт: кв.61 – 294082 руб. 18 коп. (подан иск в суд, имеется решение суда, дело находится в службе судебных приставов)

кв.64 – 260494 руб. 55 коп. (поданы 2 иска в суд, имеется решение суда, дела находятся в службе судебных приставов)

кв.43 – 260494 руб. 55 коп. (поданы 2 иска в суд, имеется решение суда, дела находятся в службе судебных приставов)


Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского, управленческого учета, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Авангард», а также деятельность Правления в проверяемом периоде удовлетворительной.

По реестру членов в ТСЖ на 01.03.2022г числится площадь 9114 кв.м, в том числе площадь жилых 8733,80 кв.м, нежилых 380,20 кв.м.

Члены ревизионной комиссии:

 / Николаева А.В./

 / Кузнецовой Е.В./

 /Статейкина А.И./