

**ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА**  
**по результатам проверки**  
**финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Союз 3-х» за 2019-2020 гг.**

В соответствии с договором от 05.02.2021 г. аудиторской фирмой ООО «Центр Аудита» проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союз 3-х» (далее – ТСЖ) за 2019-2020 гг. по следующим вопросам:

1. Исполнение сметы доходов и расходов отчетного года.
2. Правильность начисления оплаты за предоставляемые услуги собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений
3. Проверка кассовых операций
4. Проверка операций по расчетным и иным счетам ТСЖ
5. Проверка состояния расчетов:
  - 5.1. Проверка расчетов с собственниками помещений
  - 5.2. Проверка расчетов с поставщиками и подрядчиками, дебиторами и кредиторами
6. Проверка состояния и организации бухгалтерского учета и отчетности
7. Проверка организации налогового учета ТСЖ
8. Ведение предпринимательской деятельности ТСЖ.
9. Проверка соблюдения норм жилищного законодательства.
10. Проверка соблюдения норм трудового законодательства
11. Выводы
12. Рекомендации

**Информация об аудиторе:**

Официальное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита»
Юридический (почтовый) адрес аудиторской фирмы	173003, Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, д. 39, офис 34
Дата регистрации	04 марта 1996 года
Основной государственный регистрационный номер	1025300791856
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, номер в реестре	Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», внесенной в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. №721 Номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций: 12006077501

**Общая информация об аудируемом лице:**

Полное наименование организации	Товарищество собственников жилья «Союз трех»
Юридический адрес	173025, Новгородская обл., город Великий Новгород, улица Зелинского, 54/19
Регистрационный номер	ОГРН №1085321007573
Дата регистрации	20.10.2008 г.

## 1. Проверка исполнения сметы доходов и расходов отчетного года

1.1. Согласно представленным плановым сметам на 2019 и на 2020 год тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества установлен в размере 23,5 руб. за 1 кв.м.

Плановая сумма взносов собственников помещений на содержание и текущий ремонт в 2019 и в 2020 году составляет: 10 796 032 руб. (23,5 руб. / м<sup>2</sup> x 38 283,8 м<sup>2</sup> x 12 месяцев, где 38 283,8 м<sup>2</sup> – общая площадь жилых помещений многоквартирных домов, в том числе:

16 723,9 м<sup>2</sup> – площадь многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Зелинского, д. 54/19;

4 093,5 м<sup>2</sup> – площадь многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Зелинского, д. 52, к. 2;

17 466,4 м<sup>2</sup> – площадь многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Коровникова, д. 17.

Данные бухгалтерского учета о суммах расходов подтверждены первичными документами.

Анализируя исполнение сметы доходов и расходов за 2019 и за 2020 год, следует отметить, что товарищество в 2019 году получило доходов на 772 613 руб. меньше, чем планировалось, а расходов – на 185 046 руб. меньше, чем планировалось.

В 2020 году фактические доходы оказались на 1 453 694 руб. больше, чем планировалось, а расходы – на 1 454 284 руб. больше, чем планировалось.

## 2. Проверка правильности начисления оплаты за предоставляемые услуги собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений

2.1. В ходе проверки установлено, что согласно представленной плановой сметы тариф на содержание и текущий ремонт дома за 2019 и за 2020 год установлен в размере 23,5 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Таким образом, плановая сумма взносов собственников помещений на содержание и текущий ремонт в 2019 и в 2020 году должна составить 10 796 032,00 руб.

В отношении юридических лиц счета к оплате предъявляются ТСЖ и предъявленные к оплате суммы соответствуют указанной площади.

В отношении собственников жилых помещений расчет начислений производится силами МУП «ИАЦ по ЖКХ» и согласно ежемесячных ведомостей начислений по квартплате и коммунальным услугам начисление платы за содержание и ремонт осуществляется исходя из площади 38 283,80 м<sup>2</sup>.

2.2. В ходе проверки полноты отражения в учете начисления и оплаты платежей собственниками нежилых помещений существенных нарушений не установлено.

## 3. Проверка кассовых операций

В ходе проверки установлено, что по состоянию на **01.01.2019** г. остаток наличных денежных средств в кассе товарищества составил **6 160,53** руб. В течение 2019 года товарищество осуществляло операции по поступлению и выдаче наличных денежных средств.

По состоянию на **31.12.2019** г. остаток наличных денежных средств в кассе товарищества **отсутствует**.

В 2020 году товарищество осуществляло операции по поступлению и выдаче наличных денежных средств.

По состоянию на **31.12.2020** г. остаток наличных денежных средств в кассе товарищества **отсутствует**.

#### 4. Проверка операций по расчетным и иным счетам ТСЖ

4.1. В ходе проверки установлено, что ТСЖ открыты следующие счета в кредитной организации:

- расчетный счет товарищества № **40703810308120000019**, открытый в Новгородском региональном филиале АО «Россельхозбанк»;
- расчетный счет товарищества № **40703810008120000005**, открытый в Новгородском региональном филиале АО «Россельхозбанк»;
- специальный счет товарищества № **40705810608120000034**, открытый в Новгородском региональном филиале АО «Россельхозбанк» для аккумулирования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Коровникова, д. 17;
- специальный счет товарищества № **40705810908120000035**, открытый в Новгородском региональном филиале АО «Россельхозбанк» для аккумулирования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Зелинского, д. 54/19.

4.2.1. **Остаток** денежных средств на счете № **40703810008120000005** по состоянию на **01.01.2019 г.** составлял **2 794 952,57 руб.**

В течение 2019 года движение денежных средств на расчетном счете № **40703810008120000005** производилось по основаниям, не нарушающим правила налогового и бухгалтерского учета (данные сформированы на основании банковских выписок за 2019 год).

##### Данные о поступлении и расходовании денежных средств на расчетном счете ТСЖ №40703810008120000005 в 2019 году

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>38 397 611,72</b>
<b>ИТОГО РАСХОД, в том числе:</b>	<b>38 200 453,87</b>
Платежи за:	
– горячую воду и отопление;	17 290 831,51
– водоснабжение;	4 785 981,13
– электроэнергию;	4 576 043,70
– обращение с коммунальными отходами;	1 620 201,74

**Остаток** средств на основном расчетном счете ТСЖ №40703810008120000005 по состоянию на **31.12.2019 г.** составляет **2 992 110,42 руб.**

В течение 2020 года движение денежных средств на расчетном счете ТСЖ производилось по основаниям, не нарушающим правила налогового и бухгалтерского учета (данные сформированы на основании банковских выписок за 2020 год).

##### Данные о поступлении и расходовании денежных средств на расчетном счете ТСЖ №40703810008120000005 в 2020 году

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>37 821 837,30</b>

<b>ИТОГО РАСХОД, в том числе:</b>	<b>38 683 780,96</b>
Платежи за:	
– горячую воду и отопление;	17 704 883,03
– водоснабжение;	4 717 892,44
– электроэнергию;	4 534 343,90
– обращение с коммунальными отходами;	1 740 115,95

**Остаток** средств на основном расчетном счете ТСЖ №4070381000812000005 по состоянию на 31.12.2020 г. составляет **2 130 166,76** руб.

4.2.2. **Остаток** средств на дополнительном расчетном счете ТСЖ № 40703810308120000019 по состоянию на 01.01.2019 г. составляет **785,47** руб.

В течение 2019 года движение денежных средств на расчетном счете № 40703810308120000019 производилось по основаниям, не нарушающим правила налогового и бухгалтерского учета (данные сформированы на основании банковских выписок за 2019 год).

**Данные о поступлении и расходовании денежных средств на расчетном счете ТСЖ №40703810308120000019 в 2019 году**

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>1 143 749,48</b>
<b>ИТОГО РАСХОД</b>	<b>1 144 534,95</b>

**Остаток** средств на дополнительном расчетном счете ТСЖ №40703810308120000019 по состоянию на 31.12.2019 г. составляет **0,00** руб.

В течение 2020 года движение денежных средств на расчетном счете №40703810308120000019 производилось по основаниям, не нарушающим правила налогового и бухгалтерского учета (данные сформированы на основании банковских выписок за 2020 год).

**Данные о поступлении и расходовании денежных средств на расчетном счете ТСЖ №40703810308120000019 в 2020 году**

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>1 657 453,36</b>
<b>ИТОГО РАСХОД</b>	<b>1 656 672,12</b>

**Остаток** средств на дополнительном расчетном счете ТСЖ №40703810308120000019 по состоянию на 31.12.2020 г. составляет **781,24** руб.

4.2.3. **Остаток** средств на специальном счете ТСЖ № 40705810608120000034 по состоянию на 01.01.2019 г. составляет **4 645 671,85** руб.

В течение 2019 года движение денежных средств на специальном счете ТСЖ, производилось по основаниям, указанным в Таблице ниже:

**Данные о поступлении денежных средств на специальный счет ТСЖ №40705810608120000034 (МКД ул. Коровникова д.17) в 2019 году**

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
Перевод денежных средств с расчетного счета №4070381000812000005 – задолженность населения	2 235,24
Взносы в фонд капитального ремонта от собственников жилых помещений	1 669 928,68
Проценты, начисленные за хранение денежных средств на специальном счете	110 549,46
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>1 782 714,38</b>
Услуги банка	150,00
Платежи поставщикам за выполненные работы:	2 686 448,00
– капитальный ремонт фасада дома Коровникова, д. 17;	1 452 093,00
– капитальный ремонт отмостки Коровникова, д. 17	1 234 355,00
<b>ИТОГО РАСХОД</b>	<b>2 686 598,00</b>

**Остаток** на расчетном счете ТСЖ №40705810608120000034 по состоянию на **31.12.2019 г.** составляет **3 741 788,23** руб.

В течение 2020 года движение денежных средств на специальном счете ТСЖ, производилось по основаниям, указанным в Таблице ниже:

**Данные о поступлении денежных средств на специальный счет ТСЖ №40705810608120000034 (МКД ул. Коровникова д.17) в 2020 году**

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
Перевод денежных средств с расчетного счета №4070381000812000005 - задолженность населения	20 225,22
Взносы в фонд капитального ремонта от собственников жилых помещений	1 777 933,10
Проценты, начисленные за хранение денежных средств на специальном счете	121 858,96
<b>ИТОГО ПРИХОД</b>	<b>1 920 017,28</b>
<b>ИТОГО РАСХОД</b>	

**Остаток** на расчетном счете ТСЖ №40705810608120000034 по состоянию на **31.12.2020 г.** составляет **5 661 805,51** руб.

4.2.4. **Остаток** средств на специальном счете ТСЖ № 40705810908120000035 по состоянию на **01.01.2019 г.** составляет **4 117 338,15** руб.

В течение 2019 года движение денежных средств на специальном счете ТСЖ, производилось по основаниям, указанным в Таблице ниже:

**Данные о поступлении денежных средств на специальный счет ТСЖ №40705810908120000035 (МКД ул. Зелинского д.54/19) в 2019 году**

Наименование статьи	Сумма, руб.
1	2
Перевод денежных средств с расчетного счета №4070381000812000005 - задолженность населения	1 604,38
Взносы в фонд капитального ремонта от собственников жилых помещений	1 561 616,67

Проценты, начисленные за хранение денежных средств на специальном счете	67 151,77
<b><i>ИТОГО ПРИХОД</i></b>	<b><i>1 630 372,82</i></b>
Услуги банка	60,00
Платежи поставщикам за выполненные работы: – капитальный ремонт фасада дома Зелинского, д. 54/19	1 344 026,00 1 344 026,00
<b><i>ИТОГО РАСХОД</i></b>	<b><i>1 344 086,00</i></b>

**Остаток** на расчетном счете ТСЖ №440705810908120000035 по состоянию на **31.12.2019 г.** составляет **4 403 624,97** руб.

В течение 2020 года движение денежных средств на специальном счете ТСЖ, производилось по основаниям, указанным в Таблице ниже:

**Данные о поступлении денежных средств на специальный счет ТСЖ  
№40705810908120000035 (МКД ул. Зелинского д.54/19) в 2020 году**

Наименование статьи	Сумма руб.
1	2
Перевод денежных средств с расчетного счета №40703810008120000005 - задолженность населения	6 879,96
Взносы в фонд капитального ремонта от собственников жилых помещений	1 632 435,35
Проценты, начисленные за хранение денежных средств на специальном счете	84 377,04
<b><i>ИТОГО ПРИХОД</i></b>	<b><i>1 723 692,35</i></b>
<b><i>ИТОГО РАСХОД</i></b>	

**Остаток** на расчетном счете ТСЖ № 40705810908120000035 по состоянию на **31.12.2020 г.** составляет **6 127 317,32** руб.

## 5. Проверка состояния расчетов

### 5.1. Проверка расчетов с собственниками помещений

5.1.1. В ходе проверки установлено, что по данным отчета по задолженности за декабрь 2020 года, составленной МУП «ИАЦ по ЖКХ», задолженность собственников помещений многоквартирного дома по состоянию на **31.12.2020 г.** составляет **8 102 785,72** руб. (здесь же включен декабрь 2020г.), в том числе:

Многоквартирный дом		Задолженность
Коровникова, д.17	ИТОГО	2 988 253,61
Зелинского, д. 52 к.2	ИТОГО	984 236,54
Зелинского, д. 54/19	ИТОГО	4 130 295,57

В течение 2019-2020 гг. товариществом предпринималась работа по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги посредством обращения в суд и взыскания задолженности через службу судебных приставов.

В погашение задолженности от приставов поступили денежные средства в 2019 году на сумму 298 401,16 руб., в 2020 году – на сумму 249 732,92 руб.

Аудиторская фирма рекомендует усилить работу по взысканию просроченной задолженности.

## **5.2. Проверка расчетов с поставщиками и подрядчиками, дебиторами и кредиторами**

5.2.1. В ходе проверки установлено, что на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 31.12.2020 г. числится дебиторская задолженность на сумму 123 361,74 руб., кредиторская задолженность на сумму 3 505 504,03 руб.

5.2.2. Согласно п. 3 ст. 11 Федерального Закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, п. 38 ПБУ 4/99 перед составлением годовой бухгалтерской отчетности организация обязана провести инвентаризацию. Годовая инвентаризация имущества проводится бухгалтером в период с 1 октября по 31 декабря, а расчетов – по состоянию на конец года.

В ходе проведения аудиторской проверки установлено, что сплошная инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2020 г. бухгалтером не проведена и не оформлена в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Как следствие, не выявлена задолженность с истекшим сроком исковой давности или задолженность, подлежащая списанию по иным основаниям.

Аудиторская фирма рекомендует проводить сплошную инвентаризацию расчетов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **6. Проверка состояния и организации бухгалтерского учета и отчетности**

6.1. В ходе проведения проверки установлено, что по состоянию на 31.12.2020 г. в бухгалтерском учете товарищества на счете 55.03 числится отрицательный остаток денежных средств на сумму 1 000 000,00 руб. по субконто «НОВГОРОДСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" (Депозитный)».

Отрицательный остаток образован по причине того, что перечисление денежных средств на депозитный счет по договору депозита от 17.10.2019 г. №190812/010д на сумму 1 000 000 руб. отражено по одному субконто, а возврат денежных средств с депозитного счета – отражен по другому субконто.

Указанные обстоятельства привели к искажению данных аналитического учета денежных средств.

Аудиторская фирма рекомендует внести соответствующие изменения в бухгалтерский учет.

6.2. В ходе проведения проверки установлено, что на счете 10 «Материалы» по состоянию на 31.12.2020 г. числятся материалы стоимостью 73 750,81 руб., из них материалы на сумму 19 606,05 руб. приобретены до 2020 года.

Аудиторская фирма рекомендует провести инвентаризацию материалов и учесть в составе расходов, материалы, фактически переданные в эксплуатацию (используемые в уставной деятельности ТСЖ).

6.3. Согласно Плану счетов счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» предназначен для обобщения информации о расчетах по операциям с дебиторами и кредиторами, не упомянутыми в пояснениях к счетам 60 - 75: по имущественному и личному страхованию; по претензиям; по суммам, удержанным из оплаты труда работников организации в пользу других организаций и отдельных лиц на основании исполнительных документов или постановлений судов, и др.

В ходе проведения проверки установлено, что погашение собственниками жилых помещений задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг отражается в бухгалтерском учете товарищества на счете 79 «Внутрихозяйственные расчеты»:

Следовало отражать сумму поступившей оплаты от собственников как возникновение дебиторской задолженности платежного агента (МУП «ИАЦ по ЖКХ») по перечислению полученных денежных средств на расчетный счет товарищества: Дебет 76, МУП «ИАЦ по ЖКХ» Кредит 76, собственники помещений МКД.

Указанные обстоятельства привели к искажению данных бухгалтерского учета о состоянии расчетов товарищества с прочими дебиторами и кредиторами.

Аудиторская фирма рекомендует внести соответствующие изменения в бухгалтерский учет.

## **7. Проверка организации налогового учета ТСЖ**

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

По итогам 2020 года единый налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составил по данным представленной налоговой декларации и по данным бухгалтерского учета – 15 852 руб.; сумма доходов, учтенных для целей исчисления единого налога, составила 264 205 руб. Книга учета доходов и расходов к проверке не представлена.

В то же время по расчету аудитора сумма полученных доходов товарищества, подлежащих включению в налоговую базу по единому налогу, составила 416 381,74 руб.,

Кроме того, при определении суммы единого налога, подлежащей уплате в бюджет, полученные доходы не уменьшены на страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское и социальное страхование (сумма начисленных и уплаченных страховых взносов составляет 1 307 904,89 руб.).

Исходя из этого, сумма единого налога, подлежащего уплате в бюджет, должна была составить  $416\,381,74 \times 6\% \times 50\% = 12\,491$  руб.

Указанные обстоятельства привели к искажению данных налогового учета и налоговой декларации по единому налогу.

**В ходе проверки внесены соответствующие изменения в налоговый учет, представлена уточненная налоговая декларация.**

## **8. Ведение предпринимательской деятельности ТСЖ**

При проверке не выявлено несоблюдения норм ведения предпринимательской деятельности.

## **9. Проверка соблюдения норм жилищного законодательства**

При проверке не выявлено несоблюдения норм жилищного законодательства.

## **10. Проверка соблюдения норм трудового законодательства**

10.1. В ходе проведения проверки установлено, что при начислении отпускных средний заработок в ряде случаев рассчитан неверно, что привело к неверному расчету сумм отпускных, выплаченных работникам товарищества.

10.2. В ходе проверки установлено, что в расчетных листках, формируемых в бухгалтерской программе «1С: Бухгалтерия предприятия», за 2019-2020 г. не отражается выплата аванса и окончательной заработной платы. Данное обстоятельство могло привести к искажению суммы заработной платы, подлежащей выплате.

Так, в ряде случаев сумма заработной платы, фактически выплачиваемой работнику, отличается от заработной платы, подлежащей выплате.



Во избежание искажения соответствующих сведений аудиторская фирма рекомендует утвердить в приложении к учетной политике форму расчетного листка, в справочнике «Сотрудники» по каждому сотруднику в строке «Выплаты» установить способ выплаты (наличными, по зарплатному проекту, на счет в банке), оформлять ведомости выплаты заработной платы в банк или в кассу с указанием вида выплаты (аванс, заработная плата).

### **11. Выводы по результатам проверки**

Фактов перечисления денежных средств ТСЖ на цели, не связанные с его уставной деятельностью, не установлено.

### **12. Рекомендации правлению ТСЖ по результатам проверки**

12.1. Провести сплошную инвентаризацию расчетов дебиторов и кредиторов. В случае выявления расхождений с данными бухучета, внести исправления в бухучет.

12.2. Усилить работу по взысканию задолженности с собственников помещений, являющихся основными должниками ТСЖ.

Специалист, проводивший проверку:

Шляхов М.А.