

Отзыв

на Акт ревизионной комиссии ТСЖ «Фабричный 25»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период
01.01.2018 по 31.12.2018г. от 28.08.2019г.

В своей деятельности Ревизионная комиссия руководствуется:

- нормами ЖК РФ,
- Уставом о ТСЖ «Фабричный 25» в новой редакции, утвержденный Протоколом общего собрания от «27» марта 2017г.,
- Положением о Ревизионной комиссии ТСЖ «Фабричный 25» в новой редакции, утвержденный Протоколом общего собрания от «15» июля 2019г.

А также законных, подзаконных и иных нормативных документов, регулирующих финансово-хозяйственную деятельность предприятий и организаций на территории РФ.

Обращаем внимание, что в соответствии с ст.17 Устава ТСЖ «Фабричный 25» работа Ревизионной комиссии участвует в организации делопроизводства в Товариществе, предполагающее ведение Протоколов заседаний.

Члены ревизионной комиссии, как уполномоченные общим собранием лица, должны учитывать, что распространение недостоверной информации, имеет свои последствия. **ГК РФ Статья 152. Защита чести, достоинства и деловой репутации.**

Субъекты права не только должны быть уверены в том, что их поступки и образ действий не будут ущемлены распространением в отношении их ложных порочащих сведений, но, и иметь возможность требовать, чтобы общественная оценка их поведения соответствовала тому, как они поистине выполняют требования закона, морали и правил поведения. Честь, достоинство и деловая репутация — это защищаемые законом, социальные блага, нарушение которых наносит серьезный моральный вред свободе действий и общественному положению посредством создания неблагоприятного впечатления.

Основной задачей Ревизионной комиссии является контроль деятельности ТСЖ, анализ финансово состояния, контроль финансовой дисциплины. Цель данной работы – оптимизация работы, поиск резервов для более качественной организации процесса управления общедомовым имуществом в интересах собственников. В этой связи, членам ревизионной комиссии надлежит активно участвовать в работе Правления, как органа управления, имея право совещательного голоса влиять на принятие им своих Решений. **Ревизионная комиссия обязана проверять деятельность текущего правления. Но при этом не может вмешиваться в его решения.**

Ревизионная комиссия представляет заключение по исполнению сметы, размерам обязательных платежей, годовому отчету правления, а также заключение о смете на очередной финансовый период.

В предложенном Ревизионной комиссией для рассмотрения Акт содержит информацию затрагивающую другие периоды. Так, отчет за 2017г. подготовлен Ревизионной комиссией прошлого созыва и утвержден Решением общего собрания от 16.04.2018г. Данные 2019г также не относятся к ревизируемому периоду.

По сути изложенных в Акте замечаем отметим следующее:

п.1.1 Нормативно-распорядительные документы ТСЖ

Порядок хранения регламентирующих деятельность ТСЖ документов, утвержденные Общими собраниями приведен в соответствие с рекомендациями Ревизионной комиссии.

пп.1.1.1. смета на 2019г не может быть вынесена на утверждение Общим собранием до составления заключения Резервного фонда о ее содержании и заключения об исполнении сметы предшествующего периода.

пп.1.1.2. Устав находится на регистрации в ИФНС, однако отсутствие государственной регистрации Устава на момент проверки не отменяет его действие.

пп.1.1.3. Положение о Резервном фонде содержится на сайте и печатно в единообразном виде.

пп.1.1.4 Положение о Премировании – документ регламентирующий порядок премирования/депремирования штатных сотрудников, предельный размер которого предусмотрен штатным расписанием, утвержденным ОС (Протокол от 06.05.2016) и утратившим силу с принятием ОС штатного расписания, введенным в действие Протоколом от 16.04.2018.

п.1.2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2018г.

Анализ исполнения сметы предполагает изучение данных бухгалтерского учета в разрезе статей бюджета (сметы), действовавших в проверяемом периоде с целью определения обоснованности расходов и поиска резервов и узких мест для обоснования статей расходов на будущий период.

ТСЖ – это разновидность потребительского кооператива, созданная для того, чтобы аккумулировать финансы граждан для совместного владения и пользования принадлежащего им имущества. (Приложение 1).

Отметим, что в 2018г ТСЖ работало в соответствии различными сметами, устанавливающими размер платы за жилищные услуги всеми категориями собственников:

01.01. - 30.04 в размере 30,96 руб./кв.м.

01.05. – 31.12 в размере 32,03 руб./кв.м.

Кроме того, состав затрат этих смет также имеет различие – появились новые статьи, произошло укрупнение и были некоторые ранее существовавшие.

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в жилищное законодательство РФ с 01.01.2017 введено понятие **«коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме** (КР СОИ).

Согласно новым поправкам с 1 января 2017 года при управлении домом УО/ТСЖ/ЖСК из состава коммунальных услуг исключены «коммунальные услуги на ОДН», при этом в состав содержания жилья включены «коммунальные ресурсы, потребляемые при СОИ».

Указанная плата с 01.01.2018г законодательно выведена из состава жилищных услуг, а порядок начисления платы – по нормативам, утвержден решением Общего собрания (Протокол от 16.04.2018).

Приведенный размер платы, установленные Администрацией города Хабаровска №4204 от 18.12.2017 для категории нашего МКД носит справочный характер (35,6 кв./м.) и не содержит платы за КУ на СОИ. (Приложение 2.)

1.2.1. Доходная часть сметы

пп. 5, 6 Денежные средства, поступившие от собственников в качестве взноса на содержание и ремонт жилья, на различных этапах учета имеют разное содержание при одном названии. Так, в квитанции, представляемых собственникам жилья – это взнос. В размере,

определенном общим собранием, а в бухгалтерском учете, вместе с этими средствами учтены суммы, необходимые для содержания СОИ.

Такие особенности делают систему коммунальных платежей непрозрачной, проверка поступлений, без пояснения сотрудников, их производящих, невозможна.

Согласно ст. 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) **плату** за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#), от 03.07.2016 [N 267-ФЗ](#), от 29.07.2017 [N 258-ФЗ](#))

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Поступления платежей от членов ТСЖ «Фабричный 25» (собственников жилья) кроме взноса на капитальный ремонт отражаются в бухгалтерском учете в качестве средств целевого финансирования на балансовом счете 86 «Целевое финансирование», причем Инструкцией к этому счету определено, что он предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и других.

К счету, на котором учитывается целевое финансирование, открыты следующие субсчета:

- 86.01 «Целевые взносы собственников жилья для учета коммунальных платежей» (тепловая энергия, горячая и холодная вода, коллективная антенна, домофон, СОИ ГВС, СОИ ХВС и ВО, СОИ Электричество);

- 86.02 «Целевые взносы собственников жилья по смете»

Учет исчисленных и поступивших денежных средств от собственников жилья по счетам 86.01 и 86.02 ведется строго в разрезе затрат, определенных сметой и фактически сформированными расходами на основании предоставленных работ (услуг) ресурсоснабжающих организаций.

В подтверждение вышесказанного приводим оборотно-сальдовую ведомость за 2018г. по счетам 86.01 и 86.02, сформированную программой бухгалтерского учета 1С 8.2.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 86.01 за 2018 г.

Выводимые БУ (данные бухгалтерского учета)
данные:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Назначение целевых средств						
86.01			7 688 161,04	7 688 161,04		
Антенна			75 960,00	75 960,00		
ГВС и тепло			5 217 289,62	5 217 289,62		

Домофон			91 565,00	91 565,00		
СОИ ГВС			42 943,77	42 943,77		
СОИ ХВС и ВО			59 186,96	59 186,96		
СОИ Электричество			203 132,10	203 132,10		
Счетчики учета тепла			19 429,28	19 429,28		
ХВС и канализация			1 978 654,31	1 978 654,31		
Итого			7 688 161,04	7 688 161,04		

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 86.02 за 2018 г.

Выводимые БУ (данные бухгалтерского учета)
данные:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Назначение целевых средств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
86.02			4 949 639,23	4 949 639,23		
1.1 Лифты Освидетельствование			42 996,00	42 996,00		
1.2 Лифты ТО			244 200,00	244 200,00		
1.3 Страхование лифтов			2 004,00	2 004,00		
1.4 ЛифтыТекущий аварийный ремонт			69 600,00	69 600,00		
2.1 Вывоз мусора			568 412,00	568 412,00		
2.2 Вывоз мусора крупногабаритного			25 600,00	25 600,00		
3.1 Газ АО ВДГО+ТО ВДГО			120 584,00	120 584,00		
3.2 Газ Освидетельств.вент.каналов			15 492,00	15 492,00		
4.1 Очистка придомовой территории от снега			25 600,00	25 600,00		
4.2 Сайт ТСЖ+программа ТСЖ			62 400,00	62 400,00		
4.3 Офис (канцтовары, связь и прочее)			65 888,00	65 888,00		
4.4 Обновление ПО			3 200,00	3 200,00		

4.7 Электричество Освещение подъездов и придом.терр.			48 000,00	48 000,00		
4.8 ТО Шлагбаумов, видеонаблюдение			4 000,00	4 000,00		
5.1 Зарплата			2 867 348,00	2 867 348,00		
6.1 Услуги банка			204 607,74	204 607,74		
7.1 Работы по благоустройству дома и текущему ремонту			396 896,00	396 896,00		
8.1 ГСМ. аренда большегрузного транспорта			30 720,00	30 720,00		
8.2 Сот.связь, представ.расх			17 600,00	17 600,00		
8.3 Дератизация			7 572,00	7 572,00		
9.1 Аварийная сантехническая служба			80 000,00	80 000,00		
99.10 Рассада, саженцы, удобрения			2 000,00	2 000,00		
99.8 Хоз.инвентарь и расх.мат (по апрель 2018)			24 000,00	24 000,00		
Дополнительный доход (расход)			20 919,49	20 919,49		
Итого			4 949 639,23	4 949 639,23		

Ссылка ревизионного органа на непрозрачность системы коммунальных платежей несостоятельна, это вопрос квалификации ревизионной комиссии.

Отметим неверное толкование того, что является доходами ТСЖ (некоммерческая организация, основной целью которой является содержание ОДИ МКД). Неверно также определение доходов для целей налогообложения (НК РФ для некоммерческих организаций). Предложенный Ревизионной комиссией порядок формирования доходной части влечет нанесение ущерба интересам собственников, поскольку увеличивает расходную базу, а следовательно влечет увеличение размера платы.

Отметим, что собственники (как члены, так и не члены ТСЖ) оплачивают суммы за жилищные и коммунальные услуги, а также погашают пени общим платежом по одному лицевому счету, что не требует раздельного учета по составу платы. Взносы на капитальный ремонт оплачиваются на по отдельной квитанции напрямую на «спецсчет». Раздельный учет платежей по лицевым счетам происходит посредством специализированной программы и в бухгалтерском учете не отражен.

1.2.2. Требуется развернутое пояснение претензии к Отчету об исполнении сметы (Приложение 3.1 к Протоколу правления №7/2019 от 20.03.2019г.) Поскольку данный отчет, как уже отмечено в пояснениях к п.1.2. сформирован по данным бухгалтерского учета и отражает плановые показатели (начисления) и фактический расход в разрезе всех статей, действовавших в 2018г.

- по п.19 Электричество. Освещение придомовой территории – статья действовала с 06.05.16 до 01.05.18, выведена из сметы в связи с законодательным требованием введения КУ на СОИ отдельной строкой;
- по п.20 ТО шлабаумов и видеонаблюдения – действовала до 01.05.18;
- по п.18 Аварийная сантехническая служба 24/7 - введена с 01.05.18;
- по п.21,22 – объединены с п. 15 с 01.05.18.

Работа по замене магистральных кабелей системы электроснабжения обсуждались в рамках проведения Общего собрания и решения по нему приняты (Протокол от 16.04.18).

Экономия/перерасход по коммунальным услугам вытекает из обязанности ТСЖ рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями по головным приборам учета, таким образом разница между показаниями головных приборов учета и начислениями жильцам (по ИПУ и по нормативам при отсутствии ИПУ) и ложится на бюджет ТСЖ.

Анализ исполнения сметы и подготовка заключения по смете на очередной период прямая обязанность Ревизионной комиссии, что вытекает из положений ЖЖК РФ, Устава и Положения о ревизионной комиссии.

В случае отсутствия у избранных членов Ревизионной комиссии необходимых для этого компетенций возможно привлечение специализированных организаций – аудиторов.

Аудит — это анализ данных финансовой (бухгалтерской) отчетности на предмет степени их достоверности и соответствия порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации. Аудит призван подтвердить или опровергнуть, что любые пользователи финансовой информации, содержащейся в отчетности, смогут на ее основании сделать правильные выводы о результатах хозяйственной деятельности, финансовом и имущественном положении компании и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Основной целью аудита является проверка достоверности отчетности, а основным условием ее проведения — независимость аудитора. Результатом аудиторской проверки становится официально зафиксированное в установленной форме компетентное мнение аудитора о точности финансовой информации, содержащейся в отчетности за определенный период, то есть — аудиторское заключение.

Для вынесения на Общее собрание вопроса о финансировании Аудиторской проверки рекомендуем определить цели и задачи аудита, определить исполнителя и вынести на Общее собрание вопроса о выделении соответствующего бюджета и источников его финансирования.

п.2 Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г.

пп. 6 « Приказ по учетной политике для целей бухгалтерского учета Товарищества на 2018год на проверку не представлен. Представленный приказ о корректировке учетной политике на 2016 год не позволяет установить правильность ведения бухгалтерского учета в связи с отсутствием основных положений учетной политики.

По требованию ревизионного органа были представлены следующие документы, регламентирующие ведение бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ «Фабричный 25»:

- Учетная политика ТСЖ, утвержденная приказом от 01 апреля 2010 года;
- Приказ о внесении изменений и пролонгации Учетной политики для целей бухгалтерского учета и налогообложения на 2018 год от 28.12.2017.

пп. 7. Отсутствует раздельный учет средств, поступающих в качестве квартирной платы и имеющий различное целевое назначение.

В программе 1С*Бухгалтерия раздельный учет средств, поступающих в качестве квартирной платы и имеющий различное целевое назначение, осуществляется расчетным путем: поступления, учтенные в течение года по счету 51 «Расчетный счет», на последнее число отчетного

года распределяются по целевому назначению, пропорционально доле сформированных затрат, приходящихся на целевые мероприятия.

Более точный учет поступлений, с поквартирным распределением ведется в программе «ЛЕТИС».

Требует конкретизации замечания об отсутствии раздельного учета средств, поступающей в качестве квартирной платы.

Следует отметить, что ведение **ежедневного** раздельного учета вышеназванных поступлений с выделением целевого назначения согласно оформленных квитанций нецелесообразно и невозможно, так как собственники жилья уплачивают надлежащую им квартирную плату (взнос на содержание общего имущества) одной суммой, без разграничения на целевое назначение, зачастую в большем или меньшем размере (округление, недостаток денежных средств), чем отражено в квитанции.

пп. 7. Отсутствует раздельный учет средств, поступающих в виде взносов и коммунальных платежей от членов ТСЖ и средств, поступающих от собственников жилья, не являющихся членами ТСЖ.

Из законодательного определения ТСЖ следует, что ТСЖ создается для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса.

Отметим, что законодательно, нормами Жилищного и Налогового кодексов РФ не закреплено ведение раздельного учета средств, поступающих от членов ТСЖ и собственников жилья, не являющихся членами ТСЖ, так как обязанность по несению бремени содержания общего имущества одинакова для всех собственников жилья.

Данный вывод подтверждается ст. 158 ЖК РФ «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме», в которой сказано, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Косвенным доказательством того, что поступление денежных средств от собственников жилья должно вестись без распределения плательщиков на членов ТСЖ и не членов ТСЖ, является утвержденная смета доходов и расходов, в которой доходы и расходы определены исходя из общей жилой площади, включающей жилой фонд собственников жилья - не членов ТСЖ.

На сегодня число собственников жилья, не являющимися членами ТСЖ равняется – 44 чел., принадлежащая им жилая площадь составляет 10 937,45 кв. м. (84, 30%) от общей жилой площади, которые добровольно исполняют обязанность по уплате взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества.

Исходя из норм налогового права, статьей 251 НК РФ установлен перечень доходов, не учитываемых при налогообложении прибыли. В соответствии с п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К целевым поступлениям относятся и поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности. Имеются в виду поступления, зачисленные безвозмездно на основании решений органов государственной власти, а также целевые поступления от других организаций или физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом, получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов и расходов, полученных или понесенных в **рамках целевых поступлений**.

В пп.1 п.2 ст. 251 НК РФ определены целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в том числе:

- взносы некоммерческих организаций от учредителей (**участников, членов**);

- пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским [законодательством](#) Российской Федерации, а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324](#) настоящего Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья.

Поступление платы за техническое обслуживание общего имущества и отчисление в резервный фонд (квартирная плата), а также отчисления на капитальный ремонт от собственников жилья, не являющихся членами ТСЖ, рассматриваются в силу вышеуказанной статьи НК как взносы от участников, и как пожертвования в силу ст. 291 Гражданского кодекса РФ.

Обобщая сказанное, в связи с отсутствием налоговой нагрузки в отношении поступлений от собственников жилья, не являющихся членами ТСЖ (не являющимися доходом ТСЖ в целях налогообложения прибыли – УСН) необходимости в ведении раздельного учета в зависимости от членства в ТСЖ не возникает.

Отметим, еще раз, что раздельный учет обязан вестись в отношении доходов и расходов, а не как, ошибочно делает вывод ревизионная комиссия - собственников жилья.

Что касается коммунальных платежей собственников жилья, как в отношении членов ТСЖ, так и не членов ТСЖ, то существуют выводы судов (постановление ВАС РФ от 05.10.2007г. № 57, постановление АС Поволжского округа от 18.02.2019 № Ф06-43256/2019 по делу № А12-9900/2018 «Об отсутствии оснований для удовлетворения кассационной жалобы ИФНС на решение судов, признавших неправомерными правовые акты ИФНС и УФНС о привлечении ТСЖ к ответственности за неуплату единого налога в связи с невключением в налогооблагаемую базу средств, поступивших от собственников помещений в оплату коммунальных услуг и на содержание МКД») об особом статусе ТСЖ и о транзитном характере целевых платежей.

ВАС РФ (ссылаясь на ст. 135, 137 ЖК РФ) указал, что ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества. Заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений общего имущества в МКД, а также трудовые договоры со специалистами, **ТСЖ выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах товарищества.**

Проанализировав нормы главы 26.2 «Упрощенная система налогообложения», п.1 ст. 346.15 НК РФ в рамках УСН объектом налогообложения признаются **или доходы, или доходы, уменьшенные на величину расходов** суды исходили из принципа **дохода, как экономической выгоды** в денежной или натуральной форме, учитываемой в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить (ст. 41 НК РФ). Отвечая на главные вопросы:

- получает ли ТСЖ экономическую выгоду от средств, поступивших от собственников помещений МКД;

- могут платежи иметь иной характер

Судебная коллегия вынесла решение в пользу ТСЖ, исходя из того, что поступившие от членов ТСЖ денежные средства на оплату жилищно-коммунальных услуг не являются доходом ТСЖ, так как не приносят ему никакой экономической выгоды. Деятельность ТСЖ носит некоммерческий характер, так как товарищество не получало посреднического, агентского или иного аналогичного вознаграждения за перечисление денежных средств в оплату коммунальных услуг.

2.1. Годовой бухгалтерский отчет за 2018 год, налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН за 2018г.

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О бухгалтерском учете" обязанность по ведению бухучета и представлению отчетности возлагается на главного бухгалтера. Это прописывают в трудовом договоре и должностной инструкции.

В ревизируемом периоде главным бухгалтером являлась Кудрявцева Елена Александровна. Кудрявцева Е.А. уволилась по собственному желанию 20 мая 2019г.

В состав бухгалтерской отчетности за 2018год не был включен Отчет о целевом использовании денежных средств (форма №6).

Главным бухгалтером ошибочно истолкованы понятия о целевом финансировании, за аксиому принято, что целевое финансирование – это поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, вследствие чего, при отсутствии государственных субсидий у ТСЖ в 2018г. отчет о целевом использовании денежных средств не был представлен.

Правление ТСЖ согласно в том, что финансовые показатели, отраженные в годовой бухгалтерской за 2018г., а именно в Отчете о прибылях и убытках в части доходов и расходов не соответствуют действительности, так как в равной части указаны в сумме 2799 тыс. руб. и по стр. 2110 «Выручка» и по стр. 2120 «Расходы по обычной деятельности». На финансовый результат деятельности ТСЖ по стр. 2400 «Чистая прибыль (убыток)» данный факт не оказал никакого влияния.

Следовало в Отчете о прибылях и убытках по стр. 2110 «Выручка» и по стр. 2120 «Расходы по обычной деятельности» указать - 0.

Отчет о прибылях и убытках характеризует финансовые результаты деятельности организации за отчетный период (п.21 ПБУ 4/99). Поскольку при ведении товариществом уставной деятельности, не связанной с реализацией, целевые поступления не образуют дохода (экономической выгоды), а оплата расходов, связанных с эксплуатацией МКД, не признается уменьшением экономических выгод, финансовый результат этой деятельности не формируется. Соответственно, в общем случае ТСЖ не указывает в Отчете о прибылях и убытках такие показатели, как выручка, себестоимость, валовая прибыль, коммерческие и управленческие расходы.

Ссылка ревизионной комиссии (пп.2 п.2.1) на то, что информация, содержащаяся в финансовых отчетах и налоговой декларации и не соответствующая другим финансовым документам, не позволяет достоверно оценить финансовое состояние ТСЖ «Фабричный 25» носит надуманный характер. Представление всех запрашиваемых ревизионной комиссией документов, бухгалтерских регистров, доступ к программе 1С*Бухгалтерия (в присутствии ст. бухгалтера) дает полное представление о финансовом состоянии ТСЖ.

пп. 7, 8 п.2.1 «О доначислении минимального налога в размере 1% от дохода предприятия» по выводу ревизионной комиссии

В соответствии с п. 6 ст. 346.18 НК РФ налогоплательщик, который применяет в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов, уплачивает минимальный налог в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Минимальный налог уплачивается в случае, если за налоговый период сумма исчисленного в общем порядке налога меньше суммы исчисленного минимального налога.

Сумма минимального налога исчисляется за налоговый период в размере 1 процента налоговой базы, которой являются доходы, определяемые в соответствии со [статьей 346.15](#) настоящего Кодекса. (в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2005 N 101-ФЗ)

Согласно ст. 346.15 НК РФ при определении объекта налогообложения не учитываются:

1)доходы, указанные в [статье 251](#) настоящего Кодекса;

2)доходы, полученные товариществами собственников жилья, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими товариществами (некоммерческими партнерствами), жилищными, садоводческими, огородническими, дачными или иными специализированными потребительскими

кооперативами от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями (пп. 4 введен Федеральным [законом](#) от 27.11.2017 N 335-ФЗ).

Данный факт подтверждается судебной практикой, см. [Определение](#) Верховного Суда РФ от 11.05.2018 N 305-КГ17-22109 – «**Денежные средства, поступившие в адрес ТСЖ от собственников жилых помещений на оплату коммунальных работ (услуг) их поставщикам, не являются доходами ТСЖ» и как следствие, не подлежат обложению налогом на УСН.**

Требуется пояснения замечание о раздельном учете поступлений от собственников по признаку членства в ТСЖ и какое влияние он оказывает на налогообложение.

п.2.2. Кассовая дисциплина

Проверка правомерности признания расходов должна базироваться на фактическом осуществлении данных расходов (приобретения ТМЦ, оплаты услуг).

Замечания относительно непризнания расходов по БСО ИП Наумов, ИП Беркут не согласуются с данными поквартирного учета проживающих (Акты о проживающих), а также реестра заявок на сантехнические работы по кв.21,22. Факт проживания в данных квартирах подтверждается также расходом коммунальных ресурсов.

Факт проведения «Ямочного ремонта на дворовой территории» также не подвергается сомнению.

Кроме того, что доступные для проверки контрагентов ресурсы не отражают действительной деятельности этих контрагентов, штат, компетенции и договорные отношения.

Предприятие может заниматься дополнительным видом деятельности, несмотря на то, что в ЕГРЮЛ отсутствуют сведения о соответствующем этой деятельности коде по ОКВЭД в силу п.1 ст.49 ГК РФ. В связи с вышеизложенным, оснований для признания недостоверными документы, подтверждающими фактическое исполнение работ, нет.

Расходы на приобретение ГСМ (в качестве компенсации сотрудникам) предусмотрено сметой, принятой общим собранием.

При возмещении фактически понесенных расходов на использование личного автотранспорта в настоящее время следует руководствоваться [ст. 188](#) Трудового кодекса Российской Федерации, предусматривающей выплату работнику компенсации за использование и износ (амортизацию) личного транспорта, а также (то есть дополнительно, сверх величины компенсации) возмещение расходов, связанных с его использованием (при условии их документального подтверждения). Размер возмещения расходов определяется соглашением сторон трудового договора, выраженным в письменной форме.

Расходы на использование личного автотранспорта для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ предусмотрены сметой доходов и расходов на 2018год, лимит на возмещение ежемесячных расходов на приобретение ГСМ определен приказом б/н от 09.01.2018г. Сотрудники, которым производилась компенсация произведенных расходов на использование личного автотранспорта были ознакомлены с приказом от 09.01.2018г., что само по себе является письменным соглашением сторон.

Как очевидно из определения налоговых норм, существует два вида возмещения затрат на использование личного автотранспорта в производственных целях:

- компенсация за использование личного автомобиля в служебных целях;
- расходов, связанных с использованием личного автомобиля.

Следует отметить, что ревизионная комиссия неправильно квалифицировала фактические расходы на приобретение ГСМ, отнеся их к компенсации за использование личного автотранспорта, связав с превышением норм для целей налогообложения прибыли.

Кроме того, расходы на ГСМ, предусмотренные сметой доходов и расходов, не рассматриваются в качестве расходов, уменьшающих суммы доходов для целей налогообложения.

К сведению ревизионной комиссии, в связи с новыми обстоятельствами, связанными с отменой с марта 2014 г. [Письма](#) Минфина России от 21.07.1992 N 57 "Об условиях выплаты компенсации работникам за использование ими личных легковых автомобилей для служебных поездок", организация может учесть в расходах по налогу на прибыль не только сумму компенсации за использование личного транспорта работника в пределах норматива (1 200 руб.), но и выплаченное возмещение фактически понесенных расходов работника, конечно, при наличии в трудовом договоре условия о выплате компенсации и дополнительном возмещении расходов на ГСМ, а также при наличии подтверждающих документов (путевых листов, чеков АЗС).

п.2.3. Кадровый учет и оплата труда.

Отметим, что на председателя ТСЖ, с которым заключён трудовой договор, равно как и в случае его избрания на должность, распространяются трудовые отношения. Поскольку на председателя ТСЖ распространяются трудовые отношения, ему полагается отпуск с сохранением места работы и среднего заработка. Продолжительность отпуска – 28 календарных дней (ст. ст. 114 и 116 ТК РФ). Порядок и очередность отпусков определяется правилами внутреннего трудового распорядка ТСЖ. Временно исполняющим обязанности председателя ТСЖ может быть любой сотрудник товарищества, работающий там по трудовому договору. Размер доплаты устанавливается по соглашению сторон трудового договора (ст. 151 ТК РФ).

Таким образом, председателем ТСЖ переданы не полномочия члена Правления, как указывает Ревизионная комиссия, а возложение исполнения обязательств, предусмотренных должностной инструкцией без права подписи. Оплата произведена в пределах, регламентированных сметой и штатным расписанием.

Притязания Зайнуллина В.Н. необоснованны, о чем свидетельствуют Приказы, дополнительное соглашение к трудовому договору. Размер доплаты определен соглашением сторон и соответствует объему возлагаемых обязанностей.

Никаких заявлений от Зайнуллина В.Н. об изменении трудового договора в период действия дополнительного соглашения о совмещении не поступало.

Незаконность выплаты председателю доплаты за выполнение части обязанностей завхоза также необоснованна, поскольку ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ говорит о том, что у члена правления не может быть двух и более заключённых трудовых договоров в данном товариществе. Изменения коснулись действующего трудового договора. Кроме того, члены правления могут оказывать услуги по договорам ГПХ.

Отметим также, что должность завхоза была вакантной с апреля 2017 по 30.09.2018, когда один из членов правления вышел из его состава, чтобы занять эту должность.

На момент ухода в отпуск с последующим увольнением Евсеенко В.В. Зайнуллин В.Н. отработал в должности дворника менее месяца и возложение на него обязанностей завхоза в полном объеме было бы неосмотрительно. Трудовой стаж за предшествующие 10 лет до момент приема на работу Зайнуллина В.Н. отсутствует.

Ревизионная комиссия не является органом управления и потому рассмотрение трудовых споров и принятие по ним решений находится вне компетенции ее членов.

2.4. Анализ состояния расчетов

Нет данных о фактическом состоянии расчетов с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями, с жильцами по внесению ими поквартирной платы.

Указание на отсутствие унифицированных форм КС-2, КС-3 также не обоснованы.

Утверждения о применении схем «обналичивания» бездоказательны и основаны на личных суждениях.

3.2. Рациональность и эффективность использования денежных средств.

Представленная в данном разделе информация и выводы имеют односторонний и искаженный характер.

На основании Разрешения на проведение работ по омоложению, санитарной и формовочной обрезке деревьев №297\3 от 09.06.2017, по согласованию с собственниками (Решение Общего собрания от 27.03.2017) заключен договор на производство указанных работ с ООО «Форум» (УПД 0804-011 от 18.04.2018г. на сумму 25560 руб.). Подобные виды работ в обязанности и компетенции дворника не входят, только сезонная подрезка кустарников. Акт о фактическом исполнении работ также представлен в Управление по охране окружающей среды от и природных ресурсов города Хабаровска. Денежные средства в уплату по договору переведены подрядчику посредством банковского перевода. Расходование средств с одобрения правления в рамках ст. «Работы по благоустройству дома и текущему ремонту»

Ремонтно-восстановительные работы в летний период 2018гг были включены в план мероприятий Правления (Протокол 1 от 19.04.2018г), Перечень работ дополнен (Протокол 2 от 24.05.2018г., Протокол 3 от 12.07.2018г) и приняты (Протокол 4 от 13.09.2018г) без замечаний (УПД 19 от 25.09.2018г на сумму 90020 руб.). Указанные протоколы и акты приемки работ с указанием всех видов работ и их стоимости доступны для всех собственников, публикация на сайте в течение 5 рабочих дней. Денежные средства в уплату по договору переведены подрядчику посредством банковского перевода.

По предложению Правления (Протокол 13 от 30.01.2018, Протокол 14 от 20.02.2018) для обеспечения оперативного реагирования на возникновение аварийных ситуаций на сантехническом оборудовании в смету на очередной финансовый период включена статья «Аварийная сантехническая служба 24/7» Решением Общего собрания от 16.04.2018г смета согласована и утверждена. Во исполнение решения общего собрания заключен договор на оказание услуг по аварийному обслуживанию жилого фонда в выходные праздничные дни и в рабочие дни в нерабочее время. Ежемесячная плата по договору 10000 руб. Факт исполнения договора подтвержден Журналом регистрации аварийных заявок штатным диспетчером ТСЖ, передачи их исполнителю и отметки об исполнении. За проверяемый период стоимость договора составила 80000 руб. В штате ТСЖ с 01.05.2018г должности аварийного сантехника нет.

Работы по герметизации межпанельных швов производились по заявкам собственников и были включены в план мероприятий Правления (Протокол 1 от 19.04.2018г, Протокол 2 от 24.05.2018г., Протокол 3 от 12.07.2018г, Протокол 4 от 23.09.2018г). Предполагаемым исполнителем был заявлен ИП Дудник, однако от заключения договора данный подрядчик отказался. В связи со сжатыми сроками работы были выполнены ООО «ФОРУМ» по расценкам 2017г, и приняты правлением (Протокол 5 от 20.12.2018г) без замечаний (УПД 49 от 02.11.2018г на сумму 100800 руб.) В ходе исполнения договора заключено доп.соглашение на утепление стены кв.131 со стороны подъезда на сумму 9500 руб. Указанные протоколы и акты приемки работ с указанием всех видов работ и их стоимости доступны для всех собственников, публикация на сайте в течение 5 рабочих дней. Денежные средства в уплату по договору переведены подрядчику посредством банковского перевода.

Аварийный ремонт сантехнических систем по договору с ООО «Фортторг ДВ» от 15.01.2018г. на производство аварийных работ на стояках ГВС и ХВС (сварочные работы) на сумму 37650, руб. за

период с 18.02 по 07.06. Указанные работы выполнены и согласованы с членами правления и должностными лицами ТСЖ (Акт от 20.06.2018г)

Ремонтно-восстановительные сантехнические работы в рамках подготовки к отопительному сезону были включены в план мероприятий Правления (Протокол 1 от 19.04.2018г, Протокол 2 от 24.05.2018г., Протокол 3 от 12.07.2018г), произведены без замечаний в соответствии с договором с ООО «Фортторг ДВ» на сумму 31380, руб. и приняты членами правления и должностными лицами ТСЖ (Акт от 20.06.2018г). Указанные протоколы и акты приемки работ с указанием всех видов работ и их стоимости доступны для всех собственников, публикация на сайте в течение 5 рабочих дней. Денежные средства в уплату по договору переведены подрядчику посредством банковского перевода.

Во исполнение обязанностей обслуживающей организации по вывозу мусора и с учетом обоснованных претензий соседнего ТСЖ (Вх №7/1 от 10.01.2018) заключен договор на вывоз мусора, складированного собственниками нашего МКД на контейнерной площадке ТСЖ «Вместе» (пер.Фабричный, 23). Стоимость договора 40200 руб. Денежные средства в уплату по договору переведены подрядчику посредством банковского перевода. Расходование средств в рамках ст. «Вывоз мусора», «Вывоз мусора крупногабаритного».

Замечания относительно операций, относящихся к 2019г, не рассматриваются в рамках ревизии ФХД за 2018г.

Еще раз отметим, что предприятие может заняться дополнительным видом деятельности, несмотря на то, что в ЕГРЮЛ отсутствуют сведения о соответствующем этой деятельности коде по ОКВЭД в силу п.1 ст.49 ГК РФ. Сведения о численности штатного персонала компании не являются публичными и не влияют на деловую репутацию субъекта хозяйствования.

Кроме концентрации внимания на договорах с тремя подрядчиками, с общей суммой расходов 325 090руб., в то время как сумма произведенных за год расходов ТСЖ составляет 17 245 979, 78руб. (4 743 921,90руб. за жилищные услуги и 12 502 058,78руб. за коммунальные услуги) не понятна. Полностью отсутствует аналитика по данному вопросу производства работ и оказания иных услг, предусмотренных сметой и отчетом правления (Протокол правления №7/2019 от 20.03.2019г.)

п.3.3. Целесообразность и эффективность расходования средств.

п.3.3.1. Отметим, что вопрос стоимости и порядка производства работ по замене магистральных электрических сетей МКД рассматривался на Общем собрании и все собственники имели возможность ознакомиться с предложениями, сметами, актами и вынести свои предложения и рекомендации. Принятое общим собранием решение (Протокол от 16.04.2018г) обязательно для исполнения. Работы выполнены в полном объеме. Достигнута экономия от согласованной общим собранием стоимости.

п.3.3.2. Работы по ремонту кровли произведены в 2019г и не рассматриваются в рамках ревизии ФХД за 2018г.

Ст.34 БК РФ так трактует принцип эффективности средств: Принцип эффективности использования средств означает, что при составлении и исполнении бюджетов участники процесса в рамках установленных им бюджетных полномочий должны исходить из необходимости достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств (экономности) и (или) достижения наилучшего результата с использованием определенного бюджетом объема средств (результативности).

Отметим также искаженное прочтение Положения о правлении в части его компетенций (п. III) предполагающее:

- предварительное согласование сделок на сумму **свыше** 70 000 руб.
- принятие решений на покупку материалов, оборудования, иных мат. ценностей на сумму **свыше** 50 000 руб.

Оснований утверждать о превышении полномочий правления и согласования сделок сверх утвержденной сметы и доступных резервов нет.

п.4 Смета доходов и расходов на 2019г.

Данный раздел не содержит аналитики по предложенной правлением смете (Протокол 7 от 20.03.2019).