

## ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСН "Сестрорецкий Разлив 2" за 2017 год

Ревизор: Миллер С.Ф.

Дата начала ревизии: 01 февраля 2018 года  
Дата окончания ревизии: 28 февраля 2018 года  
г. Сестрорецк, г. Санкт-Петербург

### Оглавление

1. Вводная часть .....	2
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	2
1.2 Используемые материалы.....	2
1.3 Методика ревизии.....	2
1.4 Условия проведения ревизии.....	3
1.5 Цели и задачи проверки.....	3
1.6 Объекты ревизии.....	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
2. Результаты ревизии .....	4
2.1 Судебные производства.....	4
2.2 Ведение бухгалтерского учета.....	5
2.3 Ведение кадрового учета.....	5
2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	5
Информация по тарифам.....	5
Информация по договорам на обслуживание.....	7
2.5 Исполнение финансового плана.....	7
2.6 Анализ отчета.....	7
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии. ....	8
4. Учетная политика. (ТСН «Сестрорецкий Разлив 2») .....	9

## **1. Вводная часть**

### **1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.**

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (жилья) "Сестрорецкий Разлив 2» (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома (далее МКЖД) № 31 по ул. Николая Соколова, г. Сестрорецк за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2017г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: ревизором ТСН Миллером Сергеем Федоровичем

### **1.2 Используемые материалы.**

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- финансовый отчет ТСН за 2017 год
- трудовые договора с работниками ТСН;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде .
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.
4. На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2017 год.

### **1.3 Методика ревизии.**

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

#### **1.4 Условия проведения ревизии.**

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 ТСН.

#### **1.5 Цели и задачи проверки.**

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСН за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

4. Проверка обоснованности тарифа для пополнения специального резервного фонда на судебные издержки.

5. Проверка расходования средств, поступивших в резервный фонд на благоустройство.

6. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ.

7. Проверка целевого расходования денежных средств.

#### **1.6 Объекты ревизии**

1. Деятельность правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

#### **1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества в указанном периоде

Председатель правления: Каюмов Александр Шавкадович

Члены правления

1. Чубраев Артем Александрович
2. Кривенко Юрий Александрович

Основание: Решение общего собрания ТСН, оформленное протоколом от 28.02.2017г

Решение правления ТСН, протокол №5 от 28.02.2017г

Ревизор ТСН Миллер Сергей Федорович

Основание: Решение общего собрания ТСН, оформленное протоколом от 11.12.2017 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.04.2015 возложена на Главного бухгалтера Горюнову Маргариту Валерьевну.

## 2. Результаты ревизии

### 2.1 Судебные производства

В 2017 году ТСН принимало участие в следующих судебных производствах

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Д№ 2-9259/2016 Признание недействительным Решение общего собрания от 28.02.2015г (ЖКСервис). Апелляционная жалоба ЖКСервиса.	Жалоба отклонена. Решение Красносельского суда от 26.09.2016 г вступило в законную силу.
2	Д № А56-20550/2016 ЖКСервис к ТСН «Сестрорецкий разлив2» о взыскании 384000 руб. Апелляционная жалоба ТСН. Кассационная жалоба ЖКСервиса.	Жалоба ТСН удовлетворена - Решение Арбитражного суда первой инстанции отменено. В удовлетворении жалобы ЖКСервиса отказано.
3	Д № 2-13/2016. ЗАО «Орбита» к ТСН о пересмотре результатов собрания от 11.02.2015г(создание ТСН) по вновь открывшимся обстоятельствам. Апелляционная жалоба ЗАО «Орбита»	Судом вынесено определение об отказе. Апелляционная жалоба ЗАО «ОРБИТА» отклонена. Определение от 12.07.2017 года вступило в законную силу.
4	А56-62586/2010 (з-357, з-359 и з-360) от имени ТСН «Сестрорецкий разлив 2» - признание котельной общедомовым имуществом.	Суд удовлетворил требование ТСН «Сестрорецкий разлив 2» . В удовлетворении иска СТК Полифас отказано (в настоящее время решение обжалуется со стороны третьего лица - ООО «Аквастим»).
5	А56-11771/2016 ЖКСервис к ТСН о взыскании судебных расходов.	Рассмотрение дела перенесено на 2018г.
6	№ А56-20550/2016 ТСН к ЖКСервису с требованием передачи технической документации на дом. Кассационная жалоба ЖКСервиса.	Жалоба отклонена. Решение Арбитражного суда СПб и ЛО от 29.12.2016 года и постановление Тринадцатого апелляционного суда от 14.04.2017 года (о передаче технической документации), вынесенные в пользу ТСН «Сестрорецкий разлив 2» оставлены без изменения.
7	Подано 6 исков к собственникам – должникам по оплате коммунальных услуг	-вынесено 4 судебных решений -по 5 квартирам задолженность погашена -по 1 собственнику возбуждено исполнительное пр-во
8	Участие в судебных процессах по искам ЖКСервиса к собственникам в качестве третьего лица	

**За отчетный период сумма судебных расходов ТСН составила 290495 руб. Из них:**  
 - государственные пошлины, подтвержденные платежными поручениями - **7995 руб**

- по актам выполненных работ к договорам с ИП Семьянов от 01.02.2016г и от 20.07.2016г	-	<b>155000 руб</b>
- по актам к договору от 03.04.2017г по взысканию задолженности	-	<b>49500руб</b>
- по актам к договору от 03.04.2017г на юридическое сопровождение	-	<b>48000руб</b>
- штраф ГЖИ по Постановлению	-	<b>30000руб</b>

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

8. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату
9. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

#### **Рекомендация ревизионной комиссии:**

В связи с сокращением судебных разбирательств, ревизионная комиссия рекомендует вынести вопрос об уменьшении тарифа пополнения специального резервного фонда на судебные издержки на рассмотрение Общего собрания членов ТСН.

## **2.2 Ведение бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учет ТСН ведется в программе 1С.8.3 по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

Для расчета сумм платежей за жилищно-коммунальные услуги, формирования для каждого лицевого счета платежных документов и учета поступивших платежей от собственников у ТСН «Сестрорецкий Разлив2» заключен договор с ООО «Эллис-Коммунальные системы» 7/406 от 01.02.2017 г.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. Кассовая книга прошита и пронумерована.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Бухгалтерский учет ведется без нарушений, в соответствии с Учетной политикой Товарищества (Приложение 2), необоснованных штрафных санкций не выявлено. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Петростат.

## **2.3 Ведение кадрового учета**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договора с окладами, согласно утвержденному штатному расписанию. Перерасхода ФОТ не выявлено.

## **2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности**

### **Информация по тарифам**

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам МКЖД № 31 по ул. Николая Соколова, установленным и введенным

в действие решением общего собрания ТСН «Сестрорецкий Разлив 2», оформленное протоколом от 28.02.2017г.

В ходе проверки и анализа финансового отчета ТСН за 2017г. было выявлено:

- превышение расходов по статье «Содержание и ремонт общего имущества».

Предоставлены договора с актами на выполненные работы, оборотно-сальдовая ведомость по сч.10.01 с подтверждающими документами по статье финансового отчета ТСН- «расходные материалы для текущего ремонта»,

- превышение расходов по статье «Судебные издержки».
- по статьям расхода « аренда зала, офиса, ризография, телефон, интернет, расходные материалы на орг. технику» предоставлены подтверждающие документы.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Действующие тарифы на содержание и ремонт общедомового имущества являются обоснованными.

Отклонения фактической суммы расходов от запланированной суммы расходов по Смете подтверждены документально, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилого дома и имеют направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСН.

#### **Информация по начислениям и просроченной задолженности**

Согласно представленным банковским выпискам - на расчетном счету ТСН

- на 01.01.2017г остаток средств	-	27264 руб.
- поступило	-	3674594 руб.
- израсходовано	-	3666126 руб.
- остаток на 01.01.2018 г	-	35732 руб.
Начислено за 2017 г.	-	4198012 руб.

Просроченная задолженность собственников составила:

**на 01.01.2017г 2842411 руб.**

**на 01.01.2018г 3665435 руб.**

Собираемость по платежам составляет 77% от общей суммы начислений. Рост собираемости составил 3% по сравнению с 2016 г.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Признать работу Правления ТСН по работе с просроченной задолженностью неудовлетворительной.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени.
2. Рекомендуются оповещать собственников путем размещения на информационных стендах парадных номера квартир, имеющих просроченную задолженность.
3. Активизировать работу по истребованию просроченной задолженности в досудебном и судебном порядке.

#### **Информация по благоустройству**

За отчетный период по статье «Резервный фонд на благоустройство МКД»:

поступило	-	<b>243211 руб.</b>
израсходовано	-	<b>239798 руб.</b>
остаток	-	<b>3413 руб.</b>

Для проверки представлены договора и акты выполненных работ:

- б\н от 19.06.2017 Буленгрин – обустройство центральной площадки двора
- № 176/12-2017 от 06.12.2017 Астрей – установка уличных поручней
- товарные чеки и накладные на скамейки – 4 шт., вазоны 2 шт. полусферы – 46 шт., материалы для озеленения и приподъездные коврики

**Заключение ревизионной комиссии:**

Использование средств носит целевой характер

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

Разработать единый план благоустройства на 2018г.и вынести на утверждение общего собрания ТСН.

**Информация по договорам на обслуживание**

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **3135833 рубля** без учета резервных фондов.

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма руб.
1	Работы по содержанию общего имущества	286 224
2	Оплата труда , включая налоги	1 158 992
3	Управление МКД	161 690
4	Работы по текущему ремонту и обслуживанию	646 973
5	Материальные расходы	221 652
6	Вывоз твердых бытовых отходов	215 192
7	Уборка лестничных клеток и содержание придомовой территории	344 390
8	Содержание и ремонт ПЗУ	63 840
9	Услуги расчетного центра	36 880
	<b>Итого по всем договорам</b>	<b>3 135 833</b>

Ко всем договорам предъявлены акты выполненных работ, оборотно-сальдовые ведомости и карточки бухгалтерских счетов.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСН провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

**2.5 Исполнение финансового плана**

Ревизионной комиссии план финансово-хозяйственной деятельности на 2017 г. представлен не был.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности не производилась.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Правлению ТСН разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2018 г.

**2.5 Анализ отчета**

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Сестрорецкий Разлив 2»

2. Представленные в отчете материалы раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСН, направленную на выполнение уставных целей ТСН.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Выявлена недостаточная работа Правления ТСН по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности.

### **3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.**

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам МКЖД № 31 по ул. Николая Соколова, установленным и введенным в действие решением общего собрания ТСН «Сестрорецкий Разлив 2», оформленное протоколом от 28.02.2017г.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
2. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и финансовый отчет за 2017г, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН в 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 г.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
4. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСН на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСН по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСН.
5. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана неудовлетворительной. Правлению ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов, в судебном и досудебном порядке.
6. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
7. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (13) тринадцати листах каждый (включая приложение), один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Утверждена  
Каюмов. А.Ш.  
«30» апреля 2015 г.

## **4. Учетная политика. (ТСН «Сестрорецкий Разлив 2»)**

### **1. Общие положения**

1.1. ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

1.2. ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСН является содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен Жилищным кодексом РФ.

1.4. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, другими действующими нормативными документами.

1.5. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления ТСН.

1.6. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет главный бухгалтер ТСН.

### **2. Целевые поступления**

2.1. Основным источником финансирования ТСН служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования из бюджета.

*Вступительные взносы* – денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ТСН).

*Членские взносы* – обязательные платежи<sup>1</sup>, вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

*Ассигнования из бюджета* – целевые поступления из бюджета в виде субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества (в том числе на проведение капитального ремонта), субсидий на компенсацию льгот и др.

2.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

2.3. Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ТСН не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

2.4. Целевые средства могут поступать как на расчетный счет, так и в кассу ТСН. Лимит кассы не устанавливается, в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У.

2.5. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

2.6. Сметой предусмотрено создание и пополнение резервов на текущий и капитальный ремонт общего имущества, на восстановление основных средств, других резервов в целях уставной деятельности ТСЖ.

2.7. Суммы, уплаченные собственниками, но не поступившие на расчетный счет ТСЖ в течение трех месяцев, считаются безнадежно потерянными и списываются за счет целевых поступлений (за счет сметы).

2.8. Ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ (ЖСК) суммы, не выясненные и не истребованные в течение трех (вариант) месяцев, считаются безнадежно невыясненными и признаются прочим доходом.

### **3. Взносы собственников, не являющихся членами ТСН**

3.1. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСН в роли доверителей. Их взносы на осуществление уставной деятельности представляют собой обязательные платежи, направляемые товариществу в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества.

3.2. Размер взносов собственников – не членов ТСН определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСН, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

3.3. Взносы собственников – не членов ТСН начисляются по дебету счета 76-09-04 «Расчеты с собственниками».

### **4. Коммунальные платежи**

4.1. На расчетный счет ТСЖ поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи).

4.2. Коммунальные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями.

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности ТСН членские взносы являются обязательными платежами. Для условий ТСН доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер членских взносов пропорциональны размеру общей площади помещения

4.3. ТСН не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

4.4. Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76-09-04 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-09-05 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-09-05 образуется обязательство ТСН перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживаемыми организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76-09-05 дебетуется в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

4.5. В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи сторнируются либо, по решению общего собрания ТСН, используются по назначению в последующих отчетных периодах.

## **5. Учет основных средств**

5.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСН.

5.2. Основные средства ТСН учитываются на субсчете 01-1 по первоначальной (восстановительной) стоимости.

5.3. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на забалансовом счете 010 в конце каждого года.

5.4. По основным средствам, используемым для предпринимательской деятельности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке с использованием счета 02.

5.5. Износ и амортизация начисляются по установленным нормам в течение срока полезного использования основных средств с применением линейного метода.

5.6. Сумма дооценки основных средств, используемых для уставной деятельности, относится на увеличение целевых поступлений (кредит счета 86, соответствующий субсчет). Сумма дооценки основных средств, используемых для предпринимательской деятельности, относится на добавочный капитал (кредит счета 83).

5.7. Износ основных средств, используемых для уставной деятельности, покрывается за счет членских взносов (резерв на восстановление прочих основных средств).

5.8. Объекты основных средств стоимостью в пределах 40000 рублей за единицу списываются на расходы по смете (на производственные затраты при осуществлении предпринимательской деятельности) сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ (амортизация) по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет и контроль.

## **6. Учет нематериальных активов**

6.1. Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости.

6.2. По нематериальным активам, используемым для уставной деятельности, износ и амортизация не начисляются.

6.3. По нематериальным активам, используемым для предпринимательской деятельности, амортизация списывается непосредственно в кредит счета 04 «Нематериальные активы» без использования счета 05 «Амортизация нематериальных активов».

6.4. Величина амортизационных отчислений по указанным нематериальным активам определяется линейным методом на основе срока полезного использования, установленного ТСН.

## **7. Учет материалов**

7.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

7.2. Складской учет материалов не предусмотрен.

7.3. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, не предусмотрен. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретению.

7.4. Материалы, используемые в предпринимательской деятельности, отражаются на счете 10 по их фактической стоимости.

7.5. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

## **8. Учет текущих расходов по уставной деятельности**

8.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год.

8.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 86-02 «Целевое финансирование собственников» с возможностью сохранения по данному счету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

В начале каждого месяца расходы по смете дебетуются со счета 76-09 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86-02 «Целевое финансирование собственников».

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 86-02 «Целевое финансирование собственников» в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и др.

## **9. Предпринимательская деятельность**

9.1. Учет затрат при осуществлении предпринимательской деятельности ведется без их разделения на прямые и косвенные.

9.2. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.

9.3. Прочие доходы и расходы, связанные с объектом аренды, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

9.4. Расходы по объекту аренды (в том числе коммунальные услуги, потребляемые арендатором) полностью покрываются арендной платой и отдельно к оплате арендатору не предъявляются.

9.5. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ТСН (чистой прибыли), отражается по дебету счета 84 в том отчетном периоде, когда это имело место. Для этой цели открыт субсчет 84-2 «Использование чистой прибыли в течение года».

## **10. Рабочий план счетов**

10.1. Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 92н.

10.2. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:  
для использованных счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов;

нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСН и ведения бухгалтерского учета.

## **11. Форма и регистры бухгалтерского учета**

11.1. Для ТСН принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

журнал хозяйственных операций;

оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца.

11.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (счет 86),

Расчеты по платежам собственников (счет 76-09),

Расчетный счет в банке (счет 51),

Кассовая книга (счет 50),

Поставщики (счет 60),

Расчеты с персоналом (счета 70, 71, 73),

Налоги и взносы (счета 68, 69),

Прибыль (счет 84).

## **12. Налогообложение.**

12.1.В ТСН применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов».

12.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту начисления (вариант: по моменту поступления денежных средств).

12.3. Для целей налогообложения расходы признаются по моменту начисления (вариант: по моменту оплаты расходов). Сумма расходов, учитываемых при расчете единого налога в пределах нормативов, рассчитывается ежеквартально нарастающим итогом исходя из оплаченных расходов отчетного (налогового) периода.

12.4. Взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39; п. 1 ст. 146; пп. 9 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ).

12.5. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСН они не являются доходом.

12.6. В соответствии с п. 1 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление товариществом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не являются реализацией и, согласно пп. 1 п. 2 ст. 146, не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

12.7. В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ имущество (включая денежные средства), поступившее товариществу на основе представительства, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль.