

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Сестрорецкий Разлив " за 2018 год

Ревизор: **Миллер С.Ф.**

Дата начала ревизии: 01 февраля 2019 года

Дата окончания ревизии: 18 февраля 2019 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
2.5 Анализ отчета	8
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	8
4. Учетная политика. (ТСЖ «Сестрорецкий Разлив »)	10

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Сестрорецкий Разлив » (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению и содержанию многоквартирных жилых домов (далее МКЖД) №30 по ул. Всеволода Боброва и № 31 по ул. Николая Соколова, г. Сестрорецк за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: ревизором ТСЖ Миллером Сергеем Федоровичем

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- финансовый отчет ТСЖ за 2018 год
- трудовые договора с работниками ТСЖ;
- 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 ТСЖ; 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 2018 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 ТСЖ.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизором ТСЖ рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Сестрорецкий Разлив » для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 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 расходования средств, поступивших в резервный фонд по газификации МКЖД.

7. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

8. Проверка целевого расходования денежных средств.

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
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 ТСЖ 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 2018 году Товарищество принимало участие в следующих судебных производствах

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Д№А56-11771/2016 ЖКСервис к ТСН «Сестрорецкий Разлив1» о взыскании 395231 руб.(неосновательное обогащение). Апелляционная жалоба ТСН «Сестрорецкий Разлив 1»	Жалоба ТСН удовлетворена. Решение Арбитражного суда первой инстанции отменено.
2	Д № А56-114819/2017 ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» к ЖКСервису о передаче технической документации	Прекращение производства по делу. Документация частично передана.
3	Д № А56-62586/2010 (з-357, з-359 и з-360) ТСН «Сестрорецкий Разлив 2» к СТК Полифас о признании котельных общедомовым имуществом.	Заявление удовлетворено, за собственниками многоквартирных домов признано право собственности на помещения котельных. Суд отказал в разъяснении судебного акта, указав, что вопрос о праве собственности на оборудование, находящееся в помещениях котельных необходимо рассматривать в рамках отдельного иска.
4	Д № № А56-11771/2016 В рамках дела ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» предъявил требование к ЖКСервису о взыскании судебных издержек в пользу ТСН.	Суд удовлетворил требование ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» о взыскании суд. расходов в пользу ТСН на сумму 125 000 руб.
5	Д № Дело № А56-62586/2010 (з-357, з-359 и з-360) о признании права собственности на котельные. Апелляционная жалоба ООО «Аквастим» на решение суда о признании помещения котельных общедомовым имуществом	Апелляционная жалоба отклонена. Решение Арбитражного суда оставлено в силе.
6	Подготовлен иск ТСЖ к СТК Полифас о признании права собственности на оборудование котельных.	Рассмотрение дела в 2019г.
7	Подано 22 иска к собственникам – должникам по оплате жилищно-коммунальных услуг.	- 10 судебных решений на сумму 376669 руб. - 12 дел в работе
8	Участие в судебных процессах по искам ЖКСервиса к собственникам в качестве третьего лица	По 6 делам.

За отчетный период сумма судебных расходов ТСН составила 356031 руб. Из них:

- государственные пошлины, подтвержденные платежными поручениями - 54960 руб
- по актам выполненных работ к договорам с ИП Семьянов -125000 руб
- по актам выполненных работ с ИП Гладков (Арбитражные дела) - 71000 руб.
- по актам к договору от 03.04.2017г по взысканию задолженности - 37500руб
- по актам к договору от 12.01.2018г ЮФ «Идея» по реорганизации ТСЖ 67571 руб

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату
2. 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 на общее собрание ТСЖ о закрытии фонда на юридические издержки.

2.2 Ведение бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ТСЖ 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 ТСЖ «Сестрорецкий Разлив» действует 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 № 30 по ул. Всеволода Боброва и № 31 по ул. Николая Соколова, установленным и введенным в действие решениями общих собраний ТСН «Сестрорецкий Разлив 1» и ТСН «Сестрорецкий Разлив 2», оформленные протоколами от 28.02.2017г.

В ходе проверки и анализа финансового отчета ТСЖ за 2018г. 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 статьям финансового отчета ТСЖ - «расходные материалы для текущего ремонта» и «хозяйственные товары и инвентарь»

- превышение расходов по статье «Уборка лестничных клеток и содержание придомовой территории»».

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

Заключение ревизионной комиссии:

Действующие тарифы:

- на содержание общедомового имущества не соответствует реальным затратам и требует корректировки.
- на ремонт общедомового имущества является обоснованным.

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 ТСЖ.

Информация по начислениям и просроченной задолженности

Согласно представленным банковским выпискам - на расчетном счету ТСЖ

- на 01.01.2018г остаток средств	- 411694 руб.
- поступило	- 10616977 руб.
- израсходовано	- 10786559 руб.
- остаток на 01.01.2019 г	- 242112 руб.
Начислено за 2018 г.	- 11767750 руб.

Просроченная задолженность собственников составила:

на 01.01.2018г 4845762 руб.(ВБ30 2314366 руб., НС31 2531396 руб.)

на 01.01.2019г 5996534 руб. (ВБ30 2614432 руб., НС31 3382102 руб.)

Собираемость по платежам составляет 90,2% от общей суммы начислений. Рост собираемости составил 13,2% по сравнению с 2018 г.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Признать работу Правления ТСЖ по работе с просроченной задолженностью удовлетворительной.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины платежей сохранить практику взыскания пеней.
2. Рекомендуются оповещать собственников путем размещения на информационных стендах парадных номера квартир, имеющих просроченную задолженность.
3. Оптимизировать работу по истребованию просроченной задолженности в досудебном и судебном порядке.
4. Активизировать работу по истребованию задолженности с юридических лиц.

Информация по благоустройству

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

поступило - 711864 руб.

израсходовано - 702238 руб.
остаток - 9626 руб.

Для проверки представлены договора и акты выполненных работ:

- ООО «СК Интегра» ПР05\03\18-2 от 05.03.2018г – ремонт дорожного покрытия на въезде во двор дома № 31 по ул. Николая Соколова.
- ООО «Астрей» № 220\04-2018г, 221\04-2018г., 222\04-2018г., от 27.04.2018г. – изготовление и монтаж аппарелей на входах во дворы МКЖД, ограждения газонов во дворе дома № 31 по ул. Николая Соколова.
- ИП Наседкин № 2 от 01.08.2018г. – изготовление люков для дождевой канализации при въездах во дворы МКЖД со стороны ул. Матросская, металлических крышек на внутридворовые урны.
- ИП Колганова б\н от 02.11.2018г. – укладка напольной плитки в парадных дома № 30 по ул. Всеволода Боброва
- ООО «Жилком СПб» 01Э\2018г. от 01.09.2018г.- организация уличного освещения (Приозерная, Матросская).
- товарные чеки и накладные на плодородный грунт, уличные светильники, хозяйственные товары и инвентарь.

Заключение ревизионной комиссии:

Использование средств носит целевой характер

Рекомендации ревизионной комиссии:

Разработать единый долговременный план благоустройства и вынести на утверждение общего собрания ТСЖ.

Информация по фонду на газификацию МКЖД

За отчетный период в фонд, созданный для газификации МКЖД,:

- начислено - 2147976 руб.
- поступило - 1712905 руб.
- начислен перерасчет на сумму- 482 258 руб.
- задолженность по платежам - 275 195 руб.

Согласно предъявленным актам выполненных работ к договорам израсходовано:

- на покраску общедомового газопровода – 200 000 руб.
- Испытания общедомовой сети - 348 300 руб.
- Первичный пуск газа в общедомовую сеть (включая стояки) - 492770 руб.
- Установка пломбы на бытовых узлах учёта(238 квартир) - 161840 руб.
- Первичный пуск газа в газовое оборудование (238 квартир) - 523600 руб.
- Итого расходы на подключение газа подтверждены на сумму 1 726516 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Использование средств фонда подтверждены документально и носят целевой характер.

Информация по фонду для замены горизонтальных труб водоснабжения МКЖД

За отчетный период в фонд поступило 224844 руб.

Предъявлена счет-фактура № 12649 от 29.12.2018г о приобретении материалов на сумму 96121,32 руб.

Остаток средств составил 128723 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Использование средств фонда подтверждены документально и носят целевой характер.

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, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества	1 583 482
2	Оплата труда, включая налоги и страховые взносы	4 137 423
3	Управление МКД	288 942
4	Тепловая энергия на ОДН ГВС	61 594
5	Материальные расходы	539 639
6	Вывоз твердых бытовых отходов	704 514
7	Уборка лестничных клеток и содержание придомовой территории	215 900
8	Содержание и ремонт ПЗУ	129 048
9	Услуги расчетного центра	75 830
10	Содержание ВДГО	80 881
11	Телевизионная антенна	88 400
	Итого по всем договорам	7 905 653

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 ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

2.5 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сестрорецкий Разлив»
2. Представленные в отчете материалы раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
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 ТСЖ 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 ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам МКЖД № 30 по ул. Всеволода Боброва и № 31 по ул. Николая

Соколова , установленным и введенным в действие решениями общих собраний ТСН «Сестрорецкий Разлив 1 » и ТСН «Сестрорецкий Разлив 2», оформленные протоколами от 28.03.2018г.

3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
2. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и финансовый отчет за 2018г, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 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 ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. При этом, Правлению ТСЖ 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 ТСЖ считать работу Правления ТСН в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
7. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (14) четырнадцать листах каждый (включая приложение), один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор ТСЖ «Сестрорецкий Разлив »

Миллер С.Ф.

Утверждена
Каюмов. А.Ш.
«20» сентября 2018 г.



4. Учетная политика. (ТСЖ «Сестрорецкий Разлив»)

1. Общие положения

1.1. ТСЖ «Сестрорецкий Разлив» - 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. ТСЖ «Сестрорецкий Разлив» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ 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 ТСЖ.

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

2. Целевые поступления

2.1. Основным источником финансирования ТСЖ 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 ТСЖ).

Членские взносы – обязательные платежи¹, вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

¹ 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

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 ТСЖ 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 ТСЖ. 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 ТСЖ

3.1. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСЖ 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 ТСЖ определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСЖ, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

3.3. Взносы собственников – не членов ТСЖ 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.

4.3. ТСЖ 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

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

образуется обязательство ТСЖ 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 ТСЖ, используются по назначению в последующих отчетных периодах.

5. Учет основных средств

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

5.2. Основные средства ТСЖ 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 ТСЖ.

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 ТСЖ (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 ТСЖ и ведения бухгалтерского учета.

11. Форма и регистры бухгалтерского учета

11.1. Для ТСЖ 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 ТСЖ 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 ТСЖ 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.

