

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОЙ АУДИТ»

---

Исх. № 4  
22 марта 2018 года

ИНН 7810376251 КПП 781001001  
196247, Санкт-Петербург, Кузнецовская 21-321,  
тел(812)920-89-78

## ОТЧЕТ АУДИТОРА ООО «МОЙ АУДИТ» ЧЛЕНАМ ТСЖ «Заневка»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ТСЖ «ЗАНЕВКА».....</b>	<b>5</b>
<b>3. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ПРОВЕРКА УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
<b>5. АНАЛИЗ СИТУАЦИИ И ФОРМИРОВАНИЕ МНЕНИЯ АУДИТОРА ПО ВОПРОСУ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ТСЖ «ЗАНЕВКА».....</b>	<b>8</b>
<b>6. АНАЛИЗ СИТУАЦИИ И ФОРМИРОВАНИЕ МНЕНИЯ АУДИТОРА ПО ВОПРОСУ СООТВЕТСТВИЯ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В ТСЖ «ЗАНЕВКА» НОРМАТИВНЫМ АКТАМ, ДЕЙСТВУЮЩИМ НА ТЕРРИТОРИИ РФ .....</b>	<b>26</b>
<b>ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ .....</b>	<b>27</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

В соответствии с Договором № № 4/ТСЖ/2019 На выполнение прочих связанных с аудиторской деятельностью от «11» марта 2019 г на выполнение прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг с 14 марта 2019 г. по 22 марта 2019г. были выполнены следующие работы:

1. Провели проверку исполнения сметы доходов – расходов ТСЖ «Заневка» (целевого использования средств) за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года.
2. Провели проверку отчета правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заневка» за период 2018 год в части исполнения сметы доходов-расходов.

## 1. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

**Аудиторская фирма: Общество с ограниченной ответственностью «МОЙ АУДИТ».**

Юридический адрес: 196240, Санкт-Петербург г, 5-й Предпортовый проезд 1-453

Почтовый адрес: 196247, Санкт-Петербург, Кузнецовская 21-321

Телефон: (812) 920-89-78

Факс: (812) 388-13-30

Сведения об ООО «МОЙ АУДИТ» внесены в Реестр членов – аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» 30 сентября 2018 года, за основным регистрационным номером 11506040144. Сведения о некоммерческом партнерстве «Аудиторская Ассоциация Содружество» внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов. Приказ Минфина № 721 от 30.12.2009г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № 002027139 выдано 24.09.02г. Государственный регистрационный номер 1025900759301.

ОГРН 1025900759301, ИНН 787810376251 КПП 781001001.

Расчетный счет № с 40702810303000003993 в Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ БИК 044030723 к/с301018101000000007230 ГРН 1157847282780 ОКПО 23169411

При выполнении прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг принимали участие следующие специалисты:

№ п/п	ФИО специалиста	Данные квалификационного аттестата аудитора (при его наличии)	Обязанности в ходе проведения аудита
1	Норкина Клара Александровна	Аттестат Минфина РФ № К 004038, от 05.06.03., член СРО НП «ААС»	Руководитель проверки
2	Муртазина Разина Мидихатовна	Аттестат Минфина РФ № К 018678 от 14.10.04, член СРО РСА	Аудитор

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ТСЖ «Заневка»

Полное название: Товарищество собственников жилья «Заневка»

Сокращенное название: ТСЖ «Заневка»

ТСЖ находится по адресу: 193312, г. Санкт-Петербург, ул Коллонтай, д.28 корпус 1

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 002434102 от 05 декабря 2002 года.

ОГРН 1027806077276

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 78 № 00073971 от 27 апреля 2001 года

Устав новая редакция, утвержден 04 августа 2011 года

ИНН 7811105590, КПП 781101001

р/с 40703810555130000060; в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Санкт-Петербург. БИК 044030653 к/с 30101810500000000653

ОКПО 56192885

Заявление о переходе на УСНО, в качестве объекта налогообложения – «Доходы» от 13 ноября 2009 года.

Сведения о лицензиях:

Деятельность организации не подпадает под лицензирование отдельных видов деятельности.

Основными видами деятельности ТСЖ «Заневка» в проверяемом периоде являются согласно Выписки из ЕРГЛЮЛ : УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОГО ФОНДА ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИЛИ НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ (ОКВЭД 68.32.1)

### 3. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

ООО «МОЙ АУДИТ» провело проверку деятельности ТСЖ «Заневка» за период 2018 год по следующим направлениям:

1. Провели проверку исполнения сметы доходов – расходов ТСЖ «Заневка» (целевого использования средств) за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года.
2. Провели проверку отчета правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заневка» за период 2018 год

Работы проводились на основании заключенного договора и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов, регулирующих аудиторскую деятельность в Российской Федерации. При выполнении прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг мы следовали:

1. Федеральному закону Российской Федерации от 30.12.08 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»;
2. Федеральным правилам (стандартам) аудиторской деятельности, утвержденным Постановлениями Правительства РФ от 23.09.02 № 696 и 04.07.03 № 405;
3. Правилам (стандартам) аудиторской деятельности, одобренным Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте Российской Федерации;
4. Внутрифирменным стандартам, методикам и инструкциям по аудиту;
5. Жилищному кодексу РФ;
  - Постановление Правительства РФ от 23.05.06 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008 N 549, от 29.07.2010 N 580, от 06.05.2011 N 354 (ред. 27.08.2012))
6. Постановление от 6 мая 2011 г. N 354 о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов ( ред. от 17.12.2014 )
7. Постановление от 16 апреля 2013 г. N 344. О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг
8. Федеральный закон от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт".

Целью проверки является:

- Выражение аудиторского мнения в соответствии с Договором № 04/ТСЖ/2019 на выполнение прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг от 11 марта 2019 года.
- Представление Отчета аудиторской фирмы, отражающий выполнение всех задач.

Информация, содержащаяся в настоящем Отчете аудиторской фирмы, носит конфиденциальный характер и предназначена исключительно для Заказчика.

#### Особенности выполнения работ

На этапе планирования мы разработали программу, в которой определили объем, виды и последовательность осуществления аудиторских процедур, отражающие выполнение всех задач анализа документов, необходимых для формирования объективного и обоснованного мнения по поставленному заданию.

При проведении проверки мы собирали убедительные доказательства, подтверждающие исполнение Сметы доходов и расходов, утвержденной протоколом общего собрания ТСЖ «Заневка» от 04 мая 2018 года.

Сбор доказательств заключался в получении информации, необходимой для формирования выводов, на которых основывается наш Отчет. Для получения доказательств использовались первичные документы и учетные записи. Доказательства были получены в результате применения следующих процедур по существу:

- Инспектирование (проверка записей, документов).
- Пересчет (проверка арифметической точности бухгалтерских записей, независимые расчеты налогов и т.п.).
- Аналитические процедуры (анализ существенных показателей и тенденций, включая исследование изменений и соотношений, несоответствующих прочей информации или прогнозируемым суммам).

Несмотря на проведенную нами проверку существует вероятность того, что некоторые искажения не будут выявлены в силу следующих причин:

- Выборочная проверка хозяйственных операций и документов;
- Неотъемлемый риск и ограничения присущие любым системам бухгалтерского учета и внутреннего контроля;
- Скорее убедительный, нежели исчерпывающий характер доказательств.

#### **Основные направления проверки**

Руководствуясь программой анализа документов, процедуры по существу были выполнены по следующим задачам:

- Понимание ситуации, анализ представленных документов;
- Формирование выводов.

#### **4. Проверка управленческой деятельности**

Товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) является некоммерческой организацией в соответствии с пунктом 1 статьи 139 Жилищного кодекса РФ, хозяйственная деятельность которой основывается на смете. В ней отражаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Именно на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Смета определяется на год. В ней отражаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Именно на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Смета разрабатывается правлением ТСЖ, это его прямая обязанность (п. 3 ст. 148 ЖК РФ). Общее собрание утверждает смету как годовой план финансовой деятельности. Установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном

доме и его оборудования, также относится к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 2 ст. 145 ЖК РФ).

Указанная обязанность подкреплена обязанностью правления ТСЖ составить и представить для утверждения общим собранием членов ТСЖ отчет о финансовой деятельности. Кроме того, для минимизации уровня персональной ответственности каждого члена правления ТСЖ Жилищным кодексом РФ подпунктом 2 пункта 3 статьи 150 установлена обязанность ревизионной комиссии представлять заключение о смете доходов и расходов, что позволяет своевременно выявить ошибки, нарушения и объективно оценить эффективность проводимой работы ТСЖ.

Сроки принятия годовой сметы доходов и расходов Жилищный кодекс не регламентирует. На практике новая смета на год принимается одновременно с утверждением отчета об исполнении сметы доходов и расходов за предыдущий год. Прошлогодний отчет подлежит утверждению до 31 марта, поскольку входит в состав информации, раскрываемой в течение I квартала текущего года за предыдущий год (пп. "и" п. 3, п. 9) Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (Утвержден Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731.)

Каких-либо типовых форм сметы ТСЖ и классификации входящих в нее статей не существует. Нет и нормативных актов, регламентирующих порядок составления сметы. Поэтому на сегодняшний день при составлении смет нужно руководствоваться спецификой деятельности ТСЖ, а также (с учетом проверки на актуальность):

- Рекомендациями по организации финансового и бухгалтерского учета для ТСЖ (Утверждены Приказом Госстроя РФ от 14.07.1997 N 17-45);

- Методикой по составлению сметы расходов на управление МКД (утверждена Распоряжением ДЭПиР г. Москвы от 23.05.2007 N 21-Р) ;

- Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (Утверждены Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 N 303) ;

- Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (Утверждены Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139.)

## **5. Анализ ситуации и формирование мнения аудитора по вопросу целевого использования денежных средств ТСЖ «Заневка»**

В соответствии с Уставом, утвержденным протоколом от 04 апреля 2011 года органами управления ТСЖ «Заневка» является:

- общее собрание членов товарищества (п.6.1.);
- правление товарищества (п.6.2) ;

В проверяемом периоде председателем правления ТСЖ «Заневка» являлся: Каляев Владимир Валериевич на основании протокола правления ТСЖ «Заневка» протокол 1/8 от 08.09.2017 года.

В проверяемом периоде ТСЖ «Заневка» главным бухгалтером являлась Яснова Наталья Сергеевна (трудовой договор № 1 от 02.03.2009 года)

Товариществом собственников жилья согласно ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а



также владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения общим имуществом.

Из ст. 148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья» следует, что в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль своевременности внесения членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Из ст. 151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества. На основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества (п. 3 ст. 152 ЖК РФ);
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Для формирования выводов по настоящему вопросу были проанализированы следующие документы:

1. Смета доходов и расходов ТСЖ «Заневка» на 2018 год, Утверждено решением общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений дома № 28 корпус 1 по ул. Коллантай протоколом №1 от 04 мая 2018 года
2. Протокол собрания правления ТСЖ «Заневка» от 14.03.2017 г. об избрании председателя правления ТСЖ «Заневка»
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе от 23.04.2001г. серия 78 №0073971
4. Свидетельство о гос. регистрации юридического лица от 02.04.2001 серия 78№ 002434102
5. Выписка из ЕГРЮЛ ТСЖ «Заневка» от 15.03.2019
6. Копия Устава ТСЖ «Заневка» от 04.08.2011
7. Уведомление о применении УСН от 13.11.2009 года с 01.01.2010 года
8. Трудовые договора, в том числе Трудовой договор от 11.09.2018 года с управляющим ТСЖ; трудовой договор от 02.03.2009 года с главным бухгалтером
9. Годовой план работ на 2018 год.
10. Договоры с поставщиками услуг, в том числе: Договор №1211/14-ТО на техническое обслуживание (ТО) систем автоматической пожарной сигнализации (АПС) и оповещения людей о пожаре (СОУЭ) от 01.11.2014г.ООО «АйЭмДжи Системс»; Договор аренды №1-А от

16.12.2018г. ИП Кирьянова Светлана Алексеевна; Договор на размещения нестационарного торгового объекта №1 –ЕВ/2018 от 06.02.2018г. ООО «АРИЕЛЬ»; Договор №035 на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме от 01.01.2016г. ООО «Городское жилищно-Ремонтное Управление»; Договор № 206/3-2/03 на оказание услуг по сопровождение программного продукта от 10.01.2012г. ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство»; Договор №78/034 Б от 25.03.2016г ООО «Единая Информационная Система ЖКХ»; Договор №374 от 06.02.2013г. ЗАО «Инженерный центр КПЛ»; Договор №262/Заневка/ ОДС на техническое обслуживание ОДС по адресу: ул. Коллантай,28/1 от 01.06.2010г. ООО «СВЯЗЬЭЛЕКТРОМОНТАЖ» ;Договор №Н07778 от 27.02.2009г. об оказании услуг связи юридическим лицам и физическим лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность ОАО « Северо-Западный Телеком»; Договор №3.ВД.00025 от 01.01.2010г. на техническое аварийное обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования ООО «ПетербургГаз»; Договор №1852/Заневка/Н от 01.03.2009г. на техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения ООО «РИКО-ТВ»; Договор №0442/Н-КС от 01.02.2018г. возмездного оказание услуг ООО Компания Спецтранс»; Договор №В-5 от 23.11.2018г. ООО «Эдельвейс»; Договор №12-220 от 17.08.2001г. на обеспечение услугами городской радиотрансляционной сети ФГУПС «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» Южный радиотрансляционный узел;

11. База 1 с 8.2

12. Выписки из банка ( расчетного счета, счета капитального ремонта)

13. Доступ в базу с-300

14. Документ исполнение сметы 2018

### *Ситуация 1*

Вся работа ТСЖ основана на главном финансовом документе - смете доходов и расходов на год.

В ней отражаются необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (п. 2 и п. 1 ст. 137 ЖК РФ).

Согласно ст. 145 «Общее собрание членов товарищества собственников жилья» жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Уставу ТСЖ (п.13.7.9), к компетенции Общего собрания членов ТСЖ относится: утверждение годового плана о финансовой деятельности; установление размеров и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСЖ (п.13.7.4); избрание ревизора Товарищества (п.13.7.3); образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного (п.13.7.5)

К компетенции правления ТСЖ относится: Составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию (п.16.11.3)

Затратная часть сметы определяется теми направлениями расходования, которые запланированы на соответствующий год.

Основную часть из них формируют расходы на:

- управление многоквартирным домом (в частности, вознаграждение членов правления ТСЖ, отчисление с ФОТ, канцелярские расходы, услуги связи, информационные и юридические услуги,

- оплата госпошлин, вознаграждение банка за прием платежей жильцов, банковское обслуживание счета, аренда помещения для общих собраний);
- содержание и текущий ремонт общего имущества (обслуживание лифта, страхование общего имущества, уборка лестничных площадок и маршей, уборка придомового участка, работы по озеленению, охрана общего имущества, обслуживание домофона, устройств автоматизированной противопожарной защиты, дератизация и дезинфекция, очистка мусоропровода, вывоз ТБО, аварийно-диспетчерское обслуживание, покраска фасада, косметический ремонт подъездов, ремонт электрооборудования, подготовка оборудования к сезонной эксплуатации, утепление оконных проемов в подъездах и др.);
  - капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвала, кровли, утепление фасада, укрепление фундамента, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, замена лифтового оборудования и др.)

Также сметой могут быть предусмотрены иные направления расходования, например, на благоустройство придомового участка.

Согласно **п. 2 ст. 151 ЖК РФ** средства (Доходная часть сметы) ТСЖ состоят из:

- Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- Прочих поступлений. (К прочим поступлениям можно отнести спонсорские, благотворительные вклады, доходы по депозитам, ценным бумагам, а также пени по просроченным платежам в пользу ТСЖ.)

Под обязательными платежами в **п. 5 ст. 155 ЖК РФ** понимаются платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

### **К проверке была представлена:**

1. Смета доходов и расходов ТСЖ «Заневка» на 2018 год, утвержденная Протоколом заочного голосования совмещенного общего собрания собственников помещений жилого дома 28 корпус 1 по ул. Коллонтай и членов ТСЖ «Заневка» за 2018 год от 04 мая 2018 года

### ***Таблица 1***

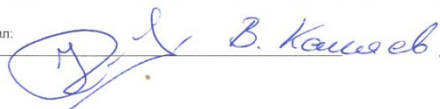
***Смета доходов и расходов ТСЖ «Заневка» на 2018 год, утвержденная Протоколом общего собрания собственников помещений жилого дома 28 корпус 1 по ул. Коллонтай и членов ТСЖ «Заневка» за 2018 год от 04 мая 2018 года***

Принято общим собранием членом ТСЖ "ЗАНЕВКА"  
от 04 мая 2018 г.

СМЕТА  
ДОХОДОВ И РАСХОДОВ  
ТСЖ "ЗАНЕВКА"

№ п/п	Наименование статей	Год	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<b>ДОХОДЫ (руб.):</b>														
<b>1</b>	<b>Платежи за содержание жилого помещения услуги, всего</b>	<b>16 541 676</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>	<b>1 378 473</b>
1.1.	управление	2 230 640	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887
1.2.	содержание (переедическое обслуживание)	2 422 149	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846
1.3.	уборка придомовой территории	1 113 833	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819
1.4.	обслуживание мусоропроводов	613 399	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117
1.5.	уборка мест общего пользования	868 355	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363
1.6.	вывоз и утилизация ТБО	2 049 239	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770
1.7.	тех. обл. системы газоснабж.	289 705	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142
1.8.	тех. обл. лифтов	1 063 000	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583
1.9.	содержание и ремонт ПЗУ и видео	780 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
1.10.	текущий ремонт	3 748 469	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372	312 372
1.11.	дополнительные услуги	1 362 887	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574
2.	доходы от коммерческой деятельности	1 600 000	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333	133 333
3.	резервный фонд	1 544 705	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725	128 725
<b>4.</b>	<b>ВСЕГО ДОХОДОВ</b>	<b>19 686 382</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>	<b>1 640 532</b>
<b>РАСХОДЫ (руб.):</b>														
5.	управление	2 230 640	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887	185 887
6.	содержание (переедическое обслуживание)	2 422 149	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846	201 846
7.	уборка придомовой территории	1 113 833	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819	92 819
8.	обслуживание мусоропроводов	613 399	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117	51 117
9.	уборка мест общего пользования	868 355	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363	72 363
10.	вывоз и утилизация ТБО	2 049 239	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770	170 770
11.	тех. обл. системы газоснабж.	289 705	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142	24 142
12.	тех. обл. лифтов	1 063 000	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583	88 583
13.	содержание и ремонт ПЗУ и видео	780 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
14.	текущий ремонт	5 848 469	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372	487 372
15.	дополнительные услуги	1 362 887	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574	113 574
<b>9</b>	<b>Всего расходов по эксплуатации</b>	<b>18 641 676</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>
<b>11</b>	<b>ВСЕГО РАСХОДЫ</b>	<b>18 641 676</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>	<b>1 553 473</b>
<b>12</b>	<b>Прибыль (валовая), РЕЗУЛЬТАТ + прибыль, - убыток</b>	<b>1 044 705</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>	<b>87 059</b>

Составил:



## Обязательные платежи

1	Управление МКД	5,24
2	Содержание (периодическое обслуживание)	5,69
3	Уборка придомовой территории	2,72
4	Обслуживание мусоропроводов	1,44
5	Уборка мест общего пользования	2,04
6	Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов	4,81
7	Тех.обслуж.сист.газоснабжения	0,68
8	Тех. обслуж. лифтов	2,88
9	Содержание и ремонт ПЗУ, въездных ворот и видеонаблюдения	1,83
10	Текущий ремонт	8,80
11	Диспетчерское обслуживание МКД	2,70
12	Тревожная кнопка	0,14
13	Паспортист	0,41

Составил:

Председатель правления ТСЖ "Заневка" В.В. Каляев

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов ст. 145 «Общее собрание членов товарищества собственников жилья» ЖК РФ и Устава ТСЖ «Заневка» исполняется.

**Ситуация 2**

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ товарищество собственников жилья обязано ежегодно отчитываться о финансовой деятельности перед собственниками помещений.

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ вправе расходовать указанные средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными ЖК РФ и Уставом товарищества. За целевое расходование средств товарищество отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме. Такая ответственность предполагает наличие некоей отчетности товарищества перед собственниками помещений в доме. Формой отчетности в соответствии с ЖК РФ является отчет о финансовой деятельности товарищества собственников жилья за год, представляемый на утверждение общему собранию членов ТСЖ.

## Ситуация 3

**К проверке были представлены:**

1. банковские выписки по р/с с 40703810555130000060 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Санкт-Петербург. БИК 044030653 к/с 30101810500000000653

2. банковские выписки по счету 40705810855130000399, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

Таблица 2 «Поступление денежных средств на расчетные счета ТСЖ в период 2018 г.»

Источник поступления средств	Сумма	Основание поступления средств
Получено за возмещение коммунальных и жилищных услуг от собственников помещений	32 814 810,16	Счета квитанции
Поступления от коммерческой деятельности ТСЖ	2 185 779,00	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ООО "Авангард Сервис" Договор № 028 от 01.12.2017 г.</li> <li>2. ООО "Сател" Договор №176 от 01.04.2013г.;</li> <li>3. ООО "Хеликс Норд-Вест" Договор № 1-Р от 25.04.2012г.;</li> <li>4. ООО "СкайНэт" Договор №30-09/09 от 01.09.2009г.;</li> <li>5. ООО "Юнет Коммуникейшн" Договор № КП-1/К от 01.01.11г.;</li> <li>6. Публичное акционерное общество "Вымпел-Коммуникации"(ПАО "Вымпелком"). Договор №278026 от 01.08.2015г.; Договор №278026 от 01.08.2016г.;</li> <li>7. ПАО "МТС" Договор. №DBC-3768/2012-МТС от 01.05.12г.;</li> <li>8. ООО "ОБИТ" Договор №С-39-1БЧ от 01.02.2013г.;</li> <li>9. ООО "Домашний интернет" Договор №050811 от 01.07.2011г.;</li> <li>10. ОАО "Теле2-Санкт-Петербург" Договор №STR-ТЕСТЕС-2885 от 01.04.2010 г.;</li> <li>11. ПАО "МегаФон" Договор №3003/09-ТО /СП от 30.03.2009г.;</li> <li>12. ИП Кирьянова Светлана Алексеевна Договор №3-Р от 01.10.2009г., Договор № 1-А от 01.12.2016г.;</li> <li>13. АО "ЭР-Телеком Холдинг", Договор № 220/ОС/12 от 01.06.2012</li> <li>14. ООО "АРИЕЛЬ", Договор №1-ЕВ/2017 от 06.02.2017г.</li> <li>15. Индивидуальный предприниматель Сон</li> </ol>

		Игорь Валерионович, Договор № 3/2018 от 01.05.2018 г. 16. ООО "ЭРКАФАРМ Северо-Запад", Договор № 09/2018 от 01.09.2018г.- сентябрь 2018г.
Возврат от поставщиков	39 992,70	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ИП Стабников Юрий Владимирович (Возврат по счету 35 от 20.06.2018г.)</li> <li>• АО "АБЗ" Магистраль" (озврат переплаты по счету №151 от 05.07.2018г.- отсев гранитный.)</li> <li>• ООО "СКС" (Возврат излишне перечисленной суммы</li> <li>• по счету № 299 от 11.05.2018г- сан тех материалы.)</li> </ul>
Взыскания по суду	33 298,16	Служба судебных приставов
<b>ВСЕГО</b>	<b>35 073 880,02</b>	

Общая сумма денежных средств, поступивших на расчетные счета ТСЖ в течение 2018 года составила: 35 073 880,02 рублей

Из них 32 814 810,16 рублей на возмещение расходов по оплате коммунальных и жилищных услуг, что составляет 93,56 % от общей суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Остаток денежных средств на счетах на 31.12.2018 года р/с (действующий) 40703810555130000060 230 583,06 рублей,;

р/с (капремонт) 40705810855130000399 4 085 833,64 рублей остаток на 31.12.2017 поступило 1 569 546,99 рублей

итого: 5 655 380,63 рублей, что подтверждается банковскими выписками на 31.12.2018 года

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов, поступления на расчетный счет от коммерческой деятельности в 2018 год поступило 2 185 779,00 рублей от основного вида деятельности 32 814 810,16 рубля

#### **Ситуация 4**

ТСЖ «Заневка» в 2018 году денежные средства в кассу поступали снятие наличных денежных средств по чекам с расчетного счета на сумму 20 000,00, расход денежных средств 20 000 рублей выдано на расчеты с подотчетными лицами. Остаток в кассе наличных денежных средств на 31.12.2018г 0,00 рублей.

Прием наличных за оплату услуг отсутствует.

**Вывод:** Таким образом, по нашему мнению, на основании представленных документов ТСЖ «Заневка» наличные денежные средства в расчетах в 2018 году использовано для расчетов с подотчетными лицами.

## Ситуация 5

**К проверке были представлены:**

1. Договора с поставщиками услуг
2. Банковские документы за 2018 год
3. База 1С 8.2 за 2018 год

В 2018 году ТСЖ «Заневка» производило расчеты со следующими контрагентами:

**Таблица 5 «Поставщики услуг, материалов ТСЖ в период 2018г.»**

Наименование поставщика услуг	Основание для оплаты	Сумма оплаты, руб.
ООО СПК "АПД"	по заказу №963251 от 12.07.18г.- цветы для двора.	26 226,00
ООО "Агентство ЛОКИ"	Стенды для парадных по счету № 063 от 11.10.2018г.	41 555,82
ООО "АйЭмДжиСистемс"	ТО пожарной сигнализации .Договор №1211/14-ТО от 01.11.2014г	30 000,00
ООО "АЛЕКС и Ко"	Бумага, канц. товары	13 239,48
ООО "Арсеналь Металлоконструкция"	Пандус ал. парадные 6,10.	32 170,00
Ассоциация ЖСК. ЖК и ТСЖ г. СПб	Членский взнос ТСЖ «Заневка» 2018 год	9000,00
ООО "ВЕЛЕС"	монтаж вентиляции. п.11 кв.400	8 000,00
ООО "Веселый Водовоз"	Питьевая вода	12 260,00
ООО "Вирджиния"	Договору № 2 247К18 от 31.01.2018	186 537,00
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор №12-644143 ЖФ ВО от 26.04.2012г. Холодное водоснабжение и водоотведение ХВС и ГВС.	2 470 102,59
ООО "Восточно-европейская строительная компания"	Счет № 9 от 31.01.2018г. Аренда зала для проведения общего собрания за 2018 год.	15 000,00
ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	Договор № 678960565	20 938,75
ООО "Городское Жилищно-Ремонтное Управление"	Договор № 035 от 01.01.2016г Техническое содержание дома.	2 260 407,69
ГУП "ТЭК СПб"	Договор № 926.038.1 от 01.02.2012г. Отопление и ГВС	12 154 690,52
ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство"	Договор № 209/3-2/03 от 10.01.2013г Техническая поддержка программы АРМ-паспортист	18 549,60



ООО "Деловые Линии"	Доставка	1 159,00
ООО "Дивос СПб"	Скамья	46 460,00
ООО "ДН.РУ"	по счету № 464489 от 12.01.2018г.- регулятор давления. по счету № 49192 от 03.04.2018г.- регулятор давления ИТП № 2.	60 543,00
ООО "ЕИС ЖКХ"	Договор № 78/034Б от 25.03.2016г. Расчет и печать квитанций.	84 255,00
ОСАО "Ингосстрах"	Полис страхования лифтов 2018 год.	4 500,00
ООО "Инженерный центр КПЛ"	Освидетельствование лифтов	46 505,52
ИП Богданов Игорь Владимирович	Договор №90/1 от 01.12.2018г. Электротехнические работы, замена клапана ИТП	473 200,00
ИП Бухтияров Святослав Юрьевич	Техническая поддержка сайта ГИС ЖКХ	19 200,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Договор №3/15 от 12.03.2015г	530 874,73
ИП Гришин Юрий Александрович	По договору № 1/-18 от 05.07.2018г. - изготовление и монтаж песочницы.	70 000,00
ИП Иглевский Виталий Владимирович	Договор № 0805-2 от 08.05.2018 Косметический ремонт парадных	948 614,00
ИП Козлов Квазар Вячеславович	Аренда звука для проведения елки во дворе ТСЖ для детей.	8 500,00
Чистый двор ИП Лядова Наталия Петровна	Договор №8 от 14.03.2018 содержание придомовой территории, уборка мест общего пользования	1 960 791,45
ИП Петров Андрей Юрьевич	Договор №20 от 19.02.2018г.- организация собрания членов ТСЖ и собственников помещений, консультационные услуги	22 500,00
ИП Попов Александр Викторович	Ящик фанерный для сбора бюллетени для голосования на собрании.	7 000,00
ИП Стабников Юрий Владимирович	Земля плодородная	91 500,00
ИП Усольская Наталья Вячеславовна	Счет № 13 от 12.02.2018г.- программа	4 900,00
ИП Швецов Владимир Юрьевич	по счету №1 от 19.12.2018г.- дед Мороз и Снегурочка.	16 000,00
ИП Ясинский Всеволод Орестович	Счет № 14 от 08.11.2018г.-кресло в диспетчерскую	14 500,00
Квартплата Онлайн	Договор № 3405-КВ/2018 от 15.05.2018г.	16 250,00

	Поддержка сайта ТСЖ.	
ООО "КИП СТОР"	Контроллер систем отопления и ГВС	59 896,80
ООО "Коммерсант Эксперт"	Справочная система ГБ 18 мес.	49 586,00
ООО "Компания Тариф Софт"	Программа Tarif v1 4.	10 000,00
ООО "КРЕЧЕТ"	Счет №2 2 от 07.08.2018г. Копирование чертежей.	20 000,00
ООО "СДК Кристалл"	источник питания СДК-	4 484,00
АО "КСИЛ"	Урны деревянные	21 320,00
ООО "Ленстройдеталь"	Плитка тротуарная	299 662,21
ООО "Леруа Мерлен Восток"	Договор № 010/707171 от 04.07.2018г.	16 968,00
ЗАО "Линдстрем"	Договор №4711 от 17.10.2015г Замена ковров в парадных.	32 346,06
АО "АБЗ" Магистраль"	отсев гранитный	26 519,40
ООО "МАСТЕР-ПРЕМИУМ"	Откл.кан.кв.434 Стенько Н.А.	6000,00
ООО "МАСТЕРЛИФТ"	Договор № 39-ТО/2018 от 01.02.18	756 360,00
ООО "МБМ"	Договор №15/АС от 26.07.2018г.- асфальтиров.двора	1 300 000,00
ООО "МДЦ"	Дезинфекция	4 759,50
ООО "МОЙ АУДИТ"	Аудиторская проверка	50 000,00
ОО "Неруд-АвтоТранс"	- грунт плодородный.	10 000,00
НОЧУ ОДПО "Акцион-МЦФЭР"	Договор №291910329 от 24.01.2018	7650,00
ООО "НТКФ "Си-Норд"	пломбы для счетчиков. воды	10 700,00
ООО "ТК Олимп"	Гранитная крошка для тротуаров.	10100,00
ООО"Связьэлектромонтаж"	Договор № 262/Заневка/ОДС от 01.06.2010г. ТО ОДС (Связь с лифтами)	23520,96
Санкт-Петербургский филиал ООО "ОТИС Лифт"	Договор № 1026 от 14.03.2003г. ТО лифтов	45 729,79
ФГУП "Охрана"Росгвардии, Филиал ФГУП "Охрана"Росгвардии по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области	Договор №288 от 01.11.2018г. ТО тревожной кнопки	41 652,00
ООО "ПетербургГаз"	Договор № 3.ВД.00025 от 01.01.2010г. Содержание системы газоснабжения	253 058,64
АО "Петербургская Сбытовая Компания"	Договор №78020000033095 от 16.11.07г. Освещение МОП	448 958,94

ООО "СТД "Петрович"	счет № ТШЭ00841341 от 23.07.2018г.- грунт-эмаль счет № ШЭ00885441 от 03.09.2018г.- грунт-эмаль счет № ТШЭ00910533 от 26.09.2018г.- материалы для ремонта парадной.	42 091,91
ООО "РемСтрой"	Договор №MD-0027 от 28.05.18г.-устройство пешеходных дорожек из тротуарной плитки.	390 840,00
ООО "Рико-ТВ"	Договор №1852/Заневка/Н от 01.03.2009г. Кабельное телевидение	259 447,50
ООО "Росохрана Телеком"	Договор №78406788 от 01.11.2018г. Передача тревожных сигналов.	5 040,00
ПАО "Ростелеком"	Услуги связи по договору №НО778 от 27.02.2009г.	10 000,00
ООО "РСИЦ"	Домин ТСЖ	1 680,00
Санкт-Петербургская городская коллегия адвокатов	Договор №2018/10-13 от 05.10.18г.-ЗАО ДЕТИ	23 500,00
ООО "СКС"	Сантехматериалы.	346 066,89
ООО "СПб-Электро"	Электротовары	20 670,52
ЗАО "Спецтранс ЖСК"	Договор № 442/Н-КС от 01.02.2018г. Вывоз мусора.	1 521 295,53
ООО "ТДВ СПб"	счет № 2433 от 18.07.2018г.-профиль	36 230,00
ООО "ТЕХНОГРАД"	счет №166 от 14.05.2018г.- газонное ограждени	32 800,00
ООО "Технологии результата"	Счет №017/0000220915 от 20.11.18г.- прогрм1С 2019г	54 000,00
ФГУП "Охрана" Росгвардии, Филиал ФГУП "Охрана" Росгвардии по г.Санкт-Петербургу и Лен. области	Договор №12/46 от 01.11.2018г. ТО тревожной кнопки.	11 220,00
Филиал "Санкт- Петербургские сети вещания и оповещения"	Договор № 12220 от 17.08.2001г. Радиовещание.	236 810,50
ООО "ФЕМИДА"	Плитка кв.162 ремонт	17 548,79
ООО "Центр электронной отчетности"	Замена эл.подписи председателя	4 300,00
ООО "Эдельвейс"	Договор №В-5 от 23.11.2017	722 810,00
ООО "ЭКБ"	Экспертиза кв.149.	35 000,00
ООО "ЭКО-СТРОЙ- ПРОГРЕСС"	Юридические услуги	57 500,00

Итого		29 435 494,58

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов общая сумма денежных средств, израсходованных ТСЖ «Заневка» на оплату услуг, материалов в период 2018 год составила 29 435 494,58 рублей

Что составляет 87,70% всех расходов ТСЖ.

Все контрагенты имеют действующий ИНН, расчетный счет.

**Таблица 6 «Расходы на налоги, зарплату, в подотчет, госпошлина за обращение в суд и прочие оплаты в 2018 году с расчетного счета»**

Наименование расходов	Основание	Сумма руб.
НДФЛ	Ведомости начисления заработной платы, договоры подряда с физлицами	399 574,00
Налоги	Декларация УСН	135 837,00
Отчисления в фонды	Ведомости начисления заработной платы, договоры с физлицами	810 397,74
Оплата труда, договора подряда с физическими лицами	Ведомости начисления заработной платы	2 422 069,02
Авансовые отчеты, чеки товарные не вошедшие в предыдущую таблицу	Авансовые отчеты, чеки товарные	192 100,00
Служба судебных приставов	перечисляется задолженность по постановлению суда.	19 572,00
Физ лицо	ошибочно зачисленная сумма (возврат)	2931,00
Сапрыкина Ольга Николаевна	Оплата ремонта при протечке по вине ТСЖ кв.400	30 000,00
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ (Расчетный)	Услуги банка	47 406,81
Госпошлина	За подачу в суд	50 264,56
Итого:		4 110 152,14

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов общая сумма денежных средств, израсходованных с расчетного счета ТСЖ «Заневка» на оплату на налогов, зарплату, в подотчет, госпошлину и прочие расходы в 2018 году с расчетного счета составила 4 110 152,14 рублей  
Что составляет 12,25 % всех расходов ТСЖ «Заневка»

## Ситуация 6

**К проверке были представлены:**

1. Смета на 2018 год
2. База 1с 8.2
3. Отчет исполнение сметы расходов и доходов за 2018 год

**Таблица 7 Исполнение сметы доходов ТСЖ «Заневка» в 2018 году**

	Наименование статей доходов и расходов	Тариф	План 2018 год	Фактически Начислено согласно данным с 300 и 1с	По данным отчета исполнения сметы
1	Управление АУП МКД	5,24	2 230 640,00	2 258 091,66	+85 363,66
2	Тревожная кнопка	0,14		57 912,00	
3	Диспетчерская служба ПЗУ (дополнительные услуги )	2,70	1 362 867,00	1 230 398,93	-132 468,07
4	Регистрационный учет (паспортист)	0,41		140 613,41	+140 613,41
5	Уборка мест общего пользования	2,04	868 365,00	663 136,93	-205 228,074
6	Содержание придомовой территории	5,69	2 422 149,00	3 307 945,88	+885 796,88
7	Уборка придомовой территории	2,72	1 113 833,00	1 022 827,38	-91 005,62
8	Очистка мусоропроводов	1,44	613 399,00	777 182,22	+163 783,22
9	Вывоз и утилизация ТБО	4,81	2 049 239,00	1 635 419,47	-413 819,53
10	Техническое содержание лифтов	2,88	1 163 000,00	858 595,31	-304 404,69
11	Техническое обслуживание системы газоснабжения	0,68	289 708,00	253 058,64	-36 649,36
12	Содержание и ремонт ПЗУ , видеонаблюдение, ворота	1,63	780 000,00	667 890,00	-112 110,00
13	Текущий ремонт общего имущества	8,80	3 748 469,00	3 570 795,84	-177 673,16
14	Антенна			288 275,00	+288 275,00
15	Радио			260 685,00	+260 685,00
16	Ремонт и благоустройство			62 196,00	+62 196,00
<b>Коммунальные услуги, всего:</b>					
17	Отопление			12 745 491,62	+12745491,62
18	Холодное водоснабжение и водоотведение			2 595 531,49	+2595531,49
19	Освещение мест общего пользования			475 227,00	+475 227,00
20	<b>Капитальный ремонт общего имущества</b>			1 545 916,20	

21	Выручка от коммерческой деятельности		1600000,00	2 185 779,00	+585 779,00
22	Резервный фонд		1544 705,00	1 799 024,31	+254 319,31
	<b>Итого по смете</b>			<b>34 147 189,98</b>	

Не всем выставляются квитанции, некотором выставляются акты выполненных работ.

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, в том числе осуществленные в соответствии с законодательством РФ о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов). На ТСЖ не распространяется Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Деятельность товариществ регулируется Жилищным кодексом. Причем в ЖК РФ не раскрывается понятие взносов членов, а говорится об обязательных платежах и (или) взносах, связанных с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также с оплатой коммунальных услуг.

Согласно подп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ при определении объекта налогообложения не учитываются 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.

Однако, выставляя Акты выполненных работ вместо квитанций на оплату услуг ТСЖ рискует попасть под налогообложение этих сумм, так как их можно характеризовать как услуги оказанные самим ТСЖ, а не перевыставленные.

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов в целом за 2018 год исполнено в полном объеме, однако в ТСЖ многие разовые статьи не планируются в годовой смете. Например статья «Электронный ключ», «Госпошлина», «Авто брелок», «Пени», «Тревожная кнопка» выставляются разово. Коммунальные услуги так же не планируются.

**Рекомендации:** при формировании доходной части сметы учитывать все возможные поступления за год, ориентироваться можно на предыдущий.

**Таблица 8 Исполнение сметы расходов ТСЖ «Заневка» в 2018 году**

п/п	ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Планируемая сумма, руб.	Фактическая сумма, руб.	Отклонение +/-
1	Управление АУП МКД		2 258 091,66	
2	Тревожная кнопка	2 230 640,00	57 912,00	+85363,66
3	Диспетчерская служба ПЗУ (дополнительные услуги)	1 362 867,00	1 230 398,93	-132 468,07
4	Регистрационный учет (паспортист)		140 613,41	+140 613,41
5	Уборка мест общего пользования	868 365,00	663 136,93	-205 228,074
6	Содержание общего имущества	2 422 149,00	3 307 945,88	+885 796,88
7	Уборка придомовой территории	1 113 833,00	1 022 827,38	-91 005,62
8	Очистка мусоропроводов	613 399,00	777 182,22	+163 783,22

9	Вывоз и утилизация ТБО	2 049 239,00	1 635 419,47	-413 819,53
10	Техническое содержание лифтов	1 163 000,00	858 595,31	-304 404,69
11	Техническое обслуживание системы газоснабжения	289 708,00	253 058,64	-36 649,36
12	Содержание и ремонт ПЗУ , видеонаблюдение, ворота	780 000,00	667 890,00	-112 110,00
13	Текущий ремонт общего имущества	3 748 469,00	3 570 795,84	-177 673,16
14	Антенна		288 275,00	+288 275,00
15	Радио		260 685,00	+260 685,00
16	Ремонт и благоустройство		62 196,00	+62 196,00
	Коммунальные услуги, всего:			
17	Отопление		12 669 574,91	+12745491,62
18	Холодное водоснабжение и водоотведение		2 595 531,49	+2595531,49
19	Освещение мест общего пользования		475 227,00	+475 227,00
	<b>Итого по смете</b>		<b>32 525 357,07</b>	

**Вывод:** По нашему мнению, на основании представленных документов в целом за 2018 год смета расходов исполнена в полном объеме.

*Таблица 9 Отчет об исполнении сметы за 2018 год*

Отчет о исполнении сметы расходов 2018 год ТСЖ "Заневка"

Отчет о исполнении сметы расходов За 2018 год. по управлению многоквартирным домом по адресу: ул. Коллонтай 28-1		Экономия 2017 года	Плановые взносы	Фактические расходы	Перерасход	Экономия 2018
<b>1.</b>	<b>Содержание и ремонт жилого помещения</b>		<b>16 173 867,67</b>	<b>16 173 867,67</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Услуги и работы по управлению, всего:</b>		<b>3 629 104,00</b>	<b>3 629 104,00</b>		
1.1.1.	Управление АУП		2 258 091,66	2 258 091,66		0,00
1.1.2.	Диспетчерская служба, ПЗУ		1 230 398,93	1 230 398,93		0,00
1.1.3.	регистрационный учет		140 613,41	140 613,41		0,00
<b>1.2.</b>	<b>Содержание общего имущества, всего:</b>		<b>8 973 967,83</b>	<b>8 973 967,83</b>		
	в том числе:					
1.2.1.	Содержание (периодическое обслуживание) Вывоз мусора		3 037 945,88	3 037 945,88		
	ТО тревожная кнопка		1 635 419,47	1 635 419,47		
			57 912,00	57 912,00		
1.2.2.	Уборка придомовой территории		1 022 827,38	1 022 827,38		
1.2.3.	уборка мест общего пользования		663 136,93	663 136,93		
	Обслуживание мусоропроводов		777 182,22	777 182,22		
1.2.4.	Техническое обслуживание лифтов		858 595,31	858 595,31		
1.2.6.	Содержание обл. системы газоснабжения		253 058,64	253 058,64		
1.2.7.	Содерж. и ремонт ПЗУ, въезд.ворот и видеонаб.		667 890,00	667 890,00		
<b>1.3.</b>	<b>Текущий рем. общего имущ., всего:</b>		<b>3 570 795,84</b>	<b>3 570 795,84</b>		0,00
<b>4.</b>	<b>ПРОЧИЕ</b>		<b>611 156,00</b>	<b>611 156,00</b>		
4.1.	Антенна		288 275,00	288 275,00		
4.2.	Радио		260 685,00	260 685,00		
4.3.	Ремонт и благоустройство		62 196,00	62 196,00		
	Итого по смете		<b>16 785 023,67</b>	<b>16 785 023,67</b>		
<b>2.</b>	<b>Капитальный ремонт общего имущества</b>		<b>4 013 767,14</b>	<b>1 545 916,20</b>	<b>0,00</b>	<b>5 559 683,34</b>
<b>3.</b>	<b>Коммунальные услуги, всего:</b>		<b>-1 744 389,55</b>	<b>15 816 250,11</b>	<b>15 740 333,40</b>	<b>1 820 306,26</b>
3.1.	отопление		-1 816 678,47	12 745 491,62	12 669 574,91	-1 740 761,76



3.2.	холодное водоснабжение и водоотведение		2 595 531,49	2 595 531,49		
3.3.	Освещение мест общего пользования		475 227,00	475 227,00		
	<b>ВСЕГО</b>	<b>2 269 377,59</b>	<b>34 147 189,98</b>	<b>32 525 357,07</b>	<b>-1 740 761,76</b>	
5.0	Резерв предстоящих расходов	3 361 383,87	1 799 024,31	3 189 766,97		1 970 641,21
	В том числе:					
	Резерв предстоящих расходов	1 959 026,78				
	Прибыль от предприним. деятелън.	1 402 357,09	1 799 024,31			1 970 641,21

Бух. Янова Н.С.  
19.03.2019г.

**Вывод:** Отчет исполнения сметы за 2018 год достоверен в полном объеме

## **6. Анализ ситуации и формирование мнения аудитора по вопросу соответствия ведения бухгалтерского учета в ТСЖ «Заневка» нормативным актам, действующим на территории РФ**

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с использованием бухгалтерской программы 1С версия 8.2  
Начисление коммунальных услуг производится в программе 1С и с-300

В ходе проведения согласованных процедур было установлено следующее. Финансово-хозяйственные операции на 31 декабря 2018 года в учете ТСЖ отражены в полном объеме. Организация бухгалтерского учета соответствует масштабам деятельности.

## ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В ходе проведенного аудита ТСЖ «Заневка» в период 2018 были сделаны следующие выводы:

По мнению аудитора, основываясь на предоставленных документах:

1. Финансово-хозяйственные операции на 31 декабря 2018 года в учете ТСЖ отражены в полном объеме, средства ТСЖ используются по целевому назначению.
2. Отчет исполнения сметы ТСЖ «Заневка» за период 2018 год достоверен.



Руководитель аудиторской проверки

Норкина К.А.



## Приложения:







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

## «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)



член Международной федерации бухгалтеров (IFAC)

107031, Москва, Петровский переулок, д.8, стр.2  
Тел/факсы: +7(495) 629-32-64, 609-00-52, 694-01-08/56

e-mail: [rsa@org-rsa.ru](mailto:rsa@org-rsa.ru)  
сайт: <http://www.org-rsa.ru/>

### ВЫПИСКА

из реестра аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой  
организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)

«03» мая 2017 г.

№ 47850-Ф/17

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (далее - СРО РСА) выдана аудитору

**Мургазиной Разине Мидихатовне**

*фамилия, имя, отчество (если имеется) аудитора*

имеющему квалификационный(ые) аттестат(ы) аудитора:

**№ K018678 (Общий аудит),**

выданный на основании приказа Минфина России  
от 14 октября 2004 г. № 278

в том, что он включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО РСА  
**15 октября 2012 г.** за основным регистрационным номером (ОРНЗ):

2	1	2	0	3	0	7	6	0	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(основной регистрационный номер записи)*

Сведения о членстве в СРО аудиторов и аудиторских организаций до вступления в члены СРО РСА:

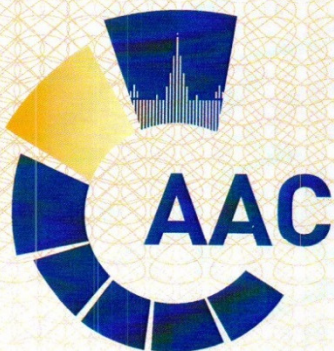
Некоммерческое партнерство «Гильдия аудиторов Региональных Институтов Профессиональных бухгалтеров» ОРНЗ 20404020881, период членства с г. по 26.06.2012 г.

Директор Департамента реестра,  
членства и отчетности  
СРО РСА



И.М.Дядюра





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ  
(приказ Минфина России № 721 от 30.12.2009 г.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«АУДИТОРСКАЯ АССОЦИАЦИЯ  
СОДРУЖЕСТВО»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 622

аудитор

**НОРКИНА  
КЛАРА АЛЕКСАНДРОВНА**

является членом Некоммерческого партнерства  
«Аудиторская Ассоциация Содружество»  
в соответствии с решением Правления НП ААС  
от 12 октября 2009 года (протокол № 04 )  
и включен в реестр аудиторов и аудиторских  
организаций НП ААС 30 декабря 2009 года  
за основным регистрационным номером записи –

**20306005705**

Президент НП ААС



А.Д. Шеремет