

## АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН (ж) «Южная Долина»

г. Всеволожск

10.06.2019г.

### ВВОДНАЯ ЧАСТЬ:

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ период с 01.02.2018 по 31.01.2019 г., материалы проверки предназначены для подготовки к отчетному собранию собственников жилья – членов ТСН(ж) «Южная Долина» домов по адресу: г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.1, д.3, д.5, д.7, д.9 за 2018 финансовый год.

Проверка произведена ревизионной комиссией в составе:

Члена ревизионной комиссии Оконечникова Василия Валерьевича.

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Южная Долина»,  
ОГРН 1104703002051  
ИНН/КПП 4703116750/470301001.

Функции председателя правления ТСН(ж) осуществляет – Афанашенко Павел Константинович, бухгалтер ТСН(ж) - Барановский Дмитрий Александрович.

Проверка производилось в соответствии законодательными и нормативными актами:

- Гражданский Кодекс
- Жилищный Кодекс
- Налоговый Кодекс
- Федеральный Закон о бухгалтерском учете от 04.11.2014 г. № 402-ФЗ
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено Приказом МФ РФ от 29.07.98 № 34 н)
- Положение «Учетная политика» ПБУ 1/98 от 09.12.1998 г.

Проверка производилось на основании следующих документов:

- Устав ТСН(ж) «Южная Долина»;
- Протоколы заседания членов товарищества, Протоколы заседаний Правления товарищества;
- Договоры хозяйственной деятельности;
- Кассовая книга;
- Лвансовые отчеты;
- Первичные документы по кассе;
- Первичные документы по банку.
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям в ПФ и ФСС
- Данные аналитического учета по счетам: 51 «Расчетный счет»; 55 «Специальные счета «Расчеты с поставщиками»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»; 68 «Налоги и сборы»; 69 «Расчеты по социальному страхованию»; 70 «Расчеты по оплате труда»; 71 «Расчеты с подотчетными лицами»; 76 «Разные дебиторы и кредиторы»; 87 «Целевое финансирование»; 91 «Прочие доходы и расходы»; 96 «Резервы предстоящих расходов».



## **ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО:**

### **Оценка достоверности источников информации для проведения проверки.**

Источником информации для проведения проверки в ТСН(ж) является бухгалтерский учет.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСН(ж) возложены на бухгалтера. ТСН(ж) ведет бухгалтерский и налоговый учет по методике, закрепленной Приказом об учетной политике (требование п.3 ст. 8 Закона о бухгалтерском учете) в программе 1С «Бухгалтерия» версия 8.2.

Согласно ст. 7. Закона о бухгалтерском учете ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета несет руководитель ТСН(ж) «Южная Долина».

При учете хозяйственной деятельности в ТСН(ж) «Южная Долина» учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСН(ж), а именно: положения Жилищного кодекса РФ, Федерального Закона о некоммерческих организациях, Гражданским кодексом.

Бухгалтерский учет в ТСН(ж) «Южная Долина» ведется по упрощенной системе ведения бухгалтерского учета, согласно ст. 6 Закона № 402-ФЗ гл. 26.2 НК РФ. Согласно ст. 346.11 НК РФ, Товарищество, поскольку находится на упрощенной системе бухгалтерского учета, обязано соблюдать действующий порядок ведения кассовых операций.

Учет в ТСН(ж) организован в интересах членов ТСН(ж) и собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивает информацию об исполнении Сметы поступлений (доходов) и расходов.

Нарушений в части Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01г. № 26н.), Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007 г. (утв. Приказом МФ РФ от 27.12.2007 г. № 153н – не установлено.

Нарушений в части Порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденный ЦБ РФ от 22 сентября 1993 № 40, для осуществления расчетов наличными денежными средствами - не установлено.

Бухгалтерский учет в ТСН(ж) обеспечивает требования закона о бухгалтерском учете, а именно, основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении, необходимой внутренним пользователям бухгалтерской отчетности – руководителям, учредителям, участникам и собственникам имущества организации, а также внешним – инвесторам, кредиторам и другим пользователям бухгалтерской отчетности.
- обеспечение информацией, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за соблюдением законодательства РФ при осуществлении организацией хозяйственных операций и за целесообразностью последних, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;
- предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности организации и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения ее финансовой устойчивости.



Учет поступлений и расходов в ТСН(ж) осуществляется на основании сметы расходов и в ее соответствии на основании следующего:

Все организации обязаны представлять бухгалтерскую отчетность в соответствии с учредительными документами (требование ст. 13 Закона о бухгалтерском учете). Представляемая годовая бухгалтерская отчетность должна быть утверждена в порядке, установленном учредительными документами организации. Согласно п. 14.10.3. Устава ежегодно общему собранию предоставляется заключение по годовому отчету, то есть отчет об исполнении сметы расходов, что соответствует п.8 с. 145 Жилищного Кодекса ежегодно должен утверждаться финансово-хозяйственный план и отчет о его выполнении. Законодательство в данной части ТСН(ж) выполнено.

Согласно пп.2 п. ст. 137 и 3 ст. 148 Жилищного Кодекса и п.14.10.3 Устава ТСН(ж) в обязанность правления входит составление годового бюджета, смет и отчетов и предоставление их общему собранию членов ТСН(ж) на обсуждение. Требование законодательства и устава ТСН(ж) – выполнено.

В отношении требований законодательных актов, влияющих на бухгалтерский учет как источник для принятия управленческих решений правлением ТСН(ж) и управляющим ТСН(ж), установлено:

При осуществлении бухгалтерских записей по ТСН(ж) «Южная Долина» учитываются отраслевые особенности данной Организации ее организационно-правовой статус «некоммерческая организация». У некоммерческой деятельности главной задачей является учет исполнения сметы расходов. Для обеспечения требования п.2.с. 251 НК РФ о ведении раздельного учета Поступлений (доходов) и расходов, полученных и произведенных в рамках целевых поступлений все расходы, связанные с исполнением сметы расходов отражаются по Д-ту счета «Целевое финансирование» 87 в корреспонденции с основными счетами учета в соответствии с рабочим планом счетов по Приказу об учетной политике ТСН(ж) «Южная Долина». Доходы от предпринимательской деятельности (размещение оборудования, аренда рекламных площадей), являются доходом для ТСН(ж) и учитываются на сч. 90.1.

Таким образом, обеспечен раздельный учет целевых расходов по уставной деятельности и доходов по предпринимательской деятельности

Данная методика учета значительно снижает существующий налоговый риск в признании доходов ТСН(ж) для целей налогообложения.

**Бухгалтерский учет в ТСН(ж) «Южная Долина» организован образом, обеспечивающим требования вышеуказанного законодательства, позволяет оперативно проанализировать Смету поступлений доходов и расходов. Присутствует достаточный аналитический учет по статьям затрат Сметы, позволяющий производить постатейный анализ на соответствие фактических расходов Смете поступлений (доходов)и расходов.**

**В целом, бухгалтерский учет ТСН(ж) «Южная Долина» является достаточно достоверным источником информации для проведения ревизии.**

### **Обеспечение правлением ТСН(ж) реализации цели Товарищества**

Для реализации цели, с которой было создано Товарищество собственников недвижимости(жилья) «Южная Долина», а именно: совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (п.1. ст. 135 ЖК РФ), **утверждается годовой план о финансовой деятельности и отчет о выполнении этого плана** (п.8. ст. 145 ЖК РФ). Согласно п.2, 3 и п.8 ст.148 в обязанности правления входит **составление смет поступлений (доходов)** и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения и **контроль** за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.



Данное требование законодательства исполняется следующим образом: Годовой план о финансовой деятельности на 2017 год, утвержден, отчет о выполнении этого плана подлежит утверждению после проведения ревизии (проверки финансово-хозяйственной деятельности) в срок до июня 2018 г.

За отчетный период произведены начисления за:

Газоснабжение – 3 261 891,44 руб.

Водоснабжение – 6 006 329,00 руб.

Электроснабжение – 4 563 073,21 руб.

**Итого: 13 831 293,65 руб.**

Данные утвержденной сметы и данные проверки по исполнению сметы для отчета общему собранию членов товарищества приведены в Таблице ниже.

	Начислено	Потрачено	Перерасход (экономия)
Управление домом	<b>1 474 670,16</b>	<b>2 343 056,50</b>	<b>868 386,34</b>
Содержание общего имущества	<b>2 780 590,32</b>	<b>2 731 580,01</b>	<b>-49 010,31</b>
Текущий ремонт	<b>822 625,29</b>	<b>929 040,58</b>	<b>106 415,29</b>
Содержание лифта	<b>699 606,72</b>	<b>624 659,56</b>	<b>-74 947,16</b>
Сбор и вывоз ТБО	<b>857 901,08</b>	<b>968 880,00</b>	<b>110 978,92</b>
Диспетчеризация	<b>884 067,72</b>	<b>874 196,21</b>	<b>-9 871,51</b>
Уборка придомовой территории	<b>1 069 445,94</b>	<b>1 224 252,80</b>	<b>154 806,86</b>
Уборка подъездов	<b>726 534,36</b>	<b>633 825,72</b>	<b>-92 708,64</b>
Обслуживание газового оборудования	<b>249 444,00</b>	<b>242 546,45</b>	<b>-6 897,55</b>
Резервный фонд	<b>763 009,92</b>	<b>263 839,00</b>	<b>-499 170,92</b>
Безопасность	<b>1 869 011,52</b>	<b>1 964 802,00</b>	<b>95 790,48</b>
Благоустройство	<b>358 076,40</b>	<b>559 236,25</b>	<b>201 159,85</b>
Прочие начисления не предусмотренные сметой	<b>801 504,30</b>	<b>0</b>	<b>-801 504,30</b>
Выручка	<b>577 432,00</b>	<b>0</b>	<b>-577 432,00</b>
<b>ВСЕГО расходы по содержанию</b>	<b>13 933 919,73</b>	<b>13 359 915,08</b>	<b>-574 004,65</b>

В целом по смете целевых расходов за 2018 г. – экономия 574 004 руб. Все перечисленные выше расходы, кроме «прочих начислений, не предусмотренных сметой» являются целевыми и произведены в пределах суммы целевых расходов, утвержденной сметы.

Всего по статьям целевого назначения (в том числе отчисления в резервный фонд) и коммерческой выручке начислено 13 933 919,73 руб. Целевые расходы составили 13 359 915,08 руб. Начисления и отчисления произведены в соответствии с Положением о резервных фондах ТСН(ж) «Южная долина» (Протокол собрания от 21.08.2009).

Плановые источники покрытия являются достаточными для покрытия расходов, предусмотренных сметой, в том числе с учетом отчислений в резервные фонды.

Общая сумма начислений составила 27 765 213,38 руб., фактически получено 25 954 577,33 руб., что составило 93.48%.



Согласно п.7 статьи 145. ЖК РФ определены направления использования поступлений(дохода) от хозяйственной деятельности товарищества и утверждены в смете доходов и расходов.

Проверкой полноты и целевого использования и поступлений, предусмотренных сметой на содержание и текущий ремонт жилищного фонда и коммунальных платежей установлено: Нецелевых поступлений и расходов нет. Поступившие от собственников помещений многоквартирного дома средства израсходованы на оплату поставщикам коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

Деятельность ТСН(ж) «Южная Долина» соответствует Закону и Уставу.

В ТСН(ж) «Южная Долина», составлена Смета доходов (поступлений) и расходов на 2018 год в которой, согласно п.4. статьи 145 ЖК РФ, установлен размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, согласно п.7 статьи 145. ЖК РФ, были определены направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

В отношении требований Закона о бухгалтерском учете «Все хозяйственные операции и результаты инвентаризации подлежат своевременной регистрации на счетах бухгалтерского учета без каких-либо пропусков или изъятий» нарушений не установлено. В бухгалтерском учете зафиксированы все записи хозяйственных операций в полном объеме, без каких либо изъятий. Таким образом, финансово-хозяйственная деятельность отражена полностью.

Бухгалтерский учет обеспечивает контроль за исполнением Сметы поступлений (доходов) и расходов. Аналитический учет обеспечивает его доступность для контроля по статьям Сметы поступлений (дохода) и расхода. Обеспечен отдельный учет во исполнение требований п.2.с. 251 НК РФ.

Бухгалтерских записей, повлекших налоговые риски не установлено.

Поскольку бухгалтерский учет в ТСН(ж) «Южная Долина» организован образом, обеспечивающим требования вышеуказанного законодательства, позволяет оперативно проанализировать Смету поступлений (доходов) и расходов, обеспечивает достаточный аналитический учет по статьям затрат Сметы, позволяющий производить постатейный анализ на соответствие фактических расходов Смете поступлений, доходов и расходов, то данные, отраженные в исполнении Сметы доходов и расходов являются достоверным источником для анализа ее исполнения.

Все перечисленные в смете расходы являются целевыми. Источники поступлений (доходов) являются достаточными для покрытия расходов, предусмотренных сметой.

В целом, фактические расходы на содержание и управление многоквартирным домом за 2018 год меньше, чем предусмотрено по смете. Экономия зачислена в резервный фонд ТСН(ж).

Фактически понесенные затраты по содержанию и текущему ремонту жилищного комплекса носят целевой характер, оплачены полностью, задолженности перед поставщиками названных услуг по содержанию, текущему ремонту жилищного фонда и коммунальным услугам нет.

Проверяющий:



/В.В. Оконечников/