

**ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВОЙ
(БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Янтарный Берег-1»
за 2013 год**

Заказчик	ТСЖ «Янтарный Берег-1»
Исполнитель	ООО «Деловое консультирование СПб»
Кому	Председателю Правления ТСЖ Соловьевой Елене Юрьевне

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Целью настоящей письменной информации является:

- доведение до руководства Товарищество собственников жилья «Янтарный Берег-1» результатов проверки, в том числе, сведений о наличии недостатков в учетных записях, бухгалтерском учете, системе документооборота и внутреннего контроля, которые привели и могут привести в будущем к существенным ошибкам в бухгалтерской отчетности;

- внесение рекомендаций по совершенствованию системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля.

Мы будем рады обсудить с Вами наши замечания и предложения, а при необходимости мы готовы оказать содействие в их реализации.

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Деловое консультирование СПб» (далее «Аудитор»);

Юридический адрес: 191024, г. Санкт – Петербург, пр. Бакунина, д.5, лит. А.

Почтовый адрес: 191024, г. Санкт – Петербург, пр. Бакунина, д.5, лит. А., оф. 523,
525

Телефон/факс: 8 (901) 301-75-42;

E-mail: delconspb@yandex.ru

Свидетельство о государственной регистрации № 166249 выдано 15 ноября 2001 года Регистративной палатой Санкт – Петербурга.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным № 1027802741834 выдано Межрайонной инспекцией МНС России по Кировскому району Санкт – Петербурга 02 декабря 2002 года (серия 78 № 001588502).

Корпоративный член саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Российская коллегия адвокатов».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Янтарный Берег-1».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Янтарный Берег-1».

Место нахождения: 196128, г. Санкт-Петербург, ул.Варшавская, д.23, корпус 1

ИНН 7810067006

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения, уплачивая единый налог по ставке 6%.

Председатель правления ТСЖ Соловьева Елена Юрьевна.

ТСЖ «Янтарный Берег-1» создано решением общего собрания учредителей ТСЖ. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 196128, г. Санкт-Петербург, ул.Варшавская, д.23, корпус 1.

ТСЖ «Янтарный Берег-1» зарегистрировано 06 июля 2006 г МИФНС № 15 по г. Санкт-Петербургу за основным государственным номером 5067847128971.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ

РАЗДЕЛ 1

Проверка правомочности деятельности ТСЖ

Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 23, корп.1.

Товарищество руководствуется в своей деятельности Уставом, утвержденным решением общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт –Петербург, д.23, корп.1 (протокол № 01/06 от 30.05.2006г. общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного дома).

Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 23, корп.1.

На проверку представлен список членов ТСЖ «Янтарный берег – 1» по состоянию на 01.01.2014г., согласно которому члены Товарищества обладают 55, 08% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Состав органов управления Товарищества

В проверяемом периоде в состав Правления Товарищества входили, до 02.08.2013г.:

Лалаев А.Г.,
Плотников И.В.,
Соловьева Е.Ю.,
Зубарев С.Б.,
Стрельчук А.В.

Данный состав Правления избран общим собранием членов ТСЖ, проведенным в форме заочного голосования, оформленным протоколом от 28.05.2011г.

По результатам проведения общего собрания членов ТСЖ, в форме заочного голосования, оформленного протоколом от 02.08.2013г. был избран следующий состав Правления:

Корнилова А.Ф.,
Соловьева Е.Ю.,
Лалаев А.Г.,
Плотников И.В.,
Зубарев С.Б.

Срок полномочий данного состава -2013-2015гг.

Председателем Правления ТСЖ в проверяемый период является Соловьева Е.Ю.

Председатель Соловьева Е.Ю. избрана на заседании Правления 23.08.2011г. (протокол №1/11 от 23.08.2011г.).

На заседании Правления ТСЖ 14.08.2013г. (протокол заседания Правления ТСЖ «Янтарный берег -1» от 14.08.2013г.) Соловьева Е.Ю. переизбрана на должность Председателя Правления. Срок полномочий Соловьевой Е.Ю. -2013-2015гг.

И. Правовая экспертиза соблюдения установленной процедуры проведения общих собраний членов Товарищества в проверяемом периоде.

В проверяемом периоде общее годовое собрание членов Товарищества было создано 25.05.2013г. Собрание проводилось в форме совместного присутствия членов Товарищества.

Уведомление членов ТСЖ о проведении общего собрания в форме совместного присутствия осуществлялось путем рассылки почтовых отправлений.

Указанный порядок уведомления членов ТСЖ о проведении общего собрания предусмотрен п.9.1. Устава, согласно которому такое уведомление направляется в письменной форме под расписку или заказным письмом.

В подтверждение уведомления членов ТСЖ о проведении общего собрания в срок, предусмотренный ст.ст.45, 146 ЖК РФ, представлены реестры почтовых отправлений, квитанции об отправке почтовых отправлений.

На проверку представлен протокол общего собрания членов ТСЖ от 25.05.2013г. в форме совместного присутствия, согласно которому в общем собрании приняло участие 39 жилых и 0 нежилых помещений, что составило 2 642, 4 кв.м. и соответствовало 16, 2 % от общего числа членов ТСЖ, составляющего 16 322, 4 кв.м. Протоколом зафиксировано отсутствие кворума для проведения собрания.

Представлены листы регистрации членов ТСЖ для участия в общем собрании в форме совместного присутствия, проводимого 25.05.2013г. Факт участия членов ТСЖ в собрании подтверждается подписями последних в листах регистрации.

Ввиду того, что собрание членов ТСЖ в форме совместного присутствия было признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума, Правлением было инициировано проведение общего собрания членов в форме заочного голосования.

Сообщение о проведении заочного голосования было размещено на информационных досках, на сайте Товарищества по адресу: <http://www.varshavskaya23.ru/>.

Повестка дня общего собрания членов ТСЖ, проводимого в форме заочного голосования, соответствует повестке дня собрания проведенного в форме совместного присутствия членов ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования проводилось в период с 25.05.2013 г. по 25.07.2013г.

Протоколом от 26.07.2013г. счетной комиссией, избранной на общем собрании членов ТСЖ «Янтарный берег-1», проводимом в форме заочного голосования с 25 мая 2013г. по 25 июля 2013г. оформлено вскрытие урны для голосования.

Подсчет голосов производился счетной комиссией в составе: Яхно Н.В., Горанов В.С. в период с 26.07.2013 г. по 02.08.2013г. Представлен протокол счетной комиссии о подсчете голосов от 02.08.2013г.

В голосовании приняло участие члены ТСЖ, которые владеют в совокупности помещениями площадью 9 517, 31 кв.м., что составляет 56, 1 % от общего количества голосов членов ТСЖ «Янтарный берег- 1», т.е. кворум для проведения собрания имелся.

Результаты проведения общего собрания оформлены протоколом от 02.08.2013г.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения в процедуре созыва и проведения собрания.

1.Согласно п.8.2. Устава Товарищества общее собрание членов ТСЖ должно проводиться **в течение 60 дней с момента окончания финансового года.**

Требование о ежегодном проведении общего собрания членов ТСЖ содержится также в ст. 45, 145, 146 ЖК РФ. Ст. 145 ЖК РФ, в частности, устанавливается, что к компетенции общего собрания членов ТСЖ, как высшего органа управления ТСЖ относится:

- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

В нарушение названных положений устава Товарищества и норм ЖК РФ, общее собрание членов ТСЖ в 2013 году было впервые созвано 25.05.2013г., т.е. с нарушением сроков, установленных п.8.2. Устава.

Ввиду того, что указанное собрание было признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума, общее собрание в 2013 году было проведено только 02.08.2013г. Таким образом, в период с начала 2013 года по 02.08.2013г. Правлением Товарищества, деятельность осуществлялась без утвержденного годового плана содержания и ремонта общего имущества, а также утвержденной сметы доходов и расходов Товарищества на 2013 год.

2.Согласно п.4. ст.146 ЖК РФ, решение по ряду вопросов, принимается большинством не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества. К таким вопросам, в частности, относится определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества (пп.7. п. 2 ст.145 ЖК РФ).

Согласно протоколу от 02.08.2013г. голосование производилось, помимо прочего, также по вопросам, касающимся распределения денежных средств, в виде чистого дохода Товарищества, образовавшегося на 31.12.2012г., в виде предполагаемых в 2013-2015гг. доходов от аренды, рекламы. В частности, были утверждены работы, на производство которых планируется использовать доходы Товарищества, утверждено увеличение фонда оплаты труда, утверждено формирование резервного фонда и др. Сумма доходов Товарищества в размере 7 244 262 руб. распределена полностью по статьям расходов. То есть, фактически решения были приняты по вопросам, относящимся к категории, обозначенной в п. 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ (определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества).

Полагаем, что для принятия собранием членов Товарищества решений по указанным вопросам, на основании вышеназванных норм ЖК РФ, требовалось большинство не менее 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества.

Вместе с тем, кворум 2/3 голосов от общего числа членов Товарищества не был достигнут, поскольку согласно тому же протоколу от 02.08.2013г. в голосовании приняло участие всего 56,1 % от общего числа членов ТСЖ, то есть менее 2/3.

3.Как указано выше, уставом ТСЖ (п.9.1.) предусматривается письменное уведомление членов Товарищества о проведении собрания, путем направления почтового отправления или лично под расписку. Полагаем, что данный порядок должен применяться в Товариществе и в случае проведения общих собраний в форме заочного голосования. Между тем не представлено доказательств письменного уведомления членов ТСЖ о проведении собрания в форме заочного голосования, такое уведомление осуществлялось только в виде размещения информации на информационных стендах, и на сайте Товарищества в сети интернет. Не представлено подтверждения рассылки бюллетеней для голосования или их вручения членам Товарищества. В рассылках уведомлений о проведении очного собрания содержалась информация о том, что в случае отсутствия кворума, будет проводиться собрание в форме заочного голосования.

4. В протоколе счетной комиссии о подсчете голосов от 02.08.2013г. отсутствует реестр подсчета голосов, содержащий сведения о результатах голосования каждого члена ТСЖ, принявшего участие в голосовании, по вопросам, поставленным на голосование.

5. В протоколе общего собрания от 02.08.2013г. отсутствует указание на форму проведения собрания (в форме заочного голосования), на количество изготовленных и врученных членам ТСЖ бюллетеней.

6.Общим собранием членов Товарищества, оформленным протоколом от 02.08.2013г. избран состав Правления Товарищества: Корнилова А.А. (кв.239), Соловьева Е.Ю.(кв.479), Лалаев А.Г. (кв.432), Плотников И.В.(кв. 499), Зубарев С.Б.(кв.74).

Однако, Лалаев А.Г. в списках членов Товарищества представленных на проверку, по состоянию на 25.05.2013г., и на 01.01.2014г. отсутствует. Собственником квартиры номер 432 значится Лалаева Т.М.

Между тем, согласно п.2. ст.147 ЖК РФ состав Правления Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества.

Таким образом, вызывает сомнения правомерность избрания Лалаева А.Г. в состав Правления Товарищества.

II. В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества установлено следующее.

В проверяемый период Товарищество осуществляло деятельность по обслуживанию и содержанию помещения подземного паркинга, расположенного по адресу: Санкт –Петербург, Варшавская ул., д.23, корп. 1, лит. А, пом. 28Н.

Кроме того, Товариществом в качестве арендодателя заключены договоры аренды парковочных мест в указанном паркинге. Так, на проверку представлен действующий договор аренды с гражданином Мадорским Н.И.

Вместе с тем установлено, что указанное нежилое помещение зарегистрировано на праве общей долевой собственности за гражданами, являющимися также собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт –Петербург, Варшавская ул., д.23, корп. 1 (общий состав собственников – 43 собственника, каждый владеющий 1/43 долей в праве общей долевой собственности), что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности от 15.02.2014г. В состав собственников нежилого помещения входят как члены ТСЖ «Янтарный берег-1», так и лица, не являющиеся членами ТСЖ.

Каких либо договоров, соглашений, предусматривающих осуществление Товариществом сделок с третьими лицами по распоряжению имуществом паркинга (в том числе, путем сдачи его в аренду) от имени собственников не заключалось, доверенностей на осуществление указанных правомочий собственников Товариществу также не выдавалось.

Таким образом, сделки по распоряжению имуществом паркинга (путем сдачи его в аренду третьим лицам) заключены Товариществом без законных оснований.

На проверку представлены договоры на обслуживание паркинга между Товариществом и собственниками паркинга: Денисовым А.М. (договор от 01.09.2011г.), Бахуревич О.Б. (договор от 08.02.2011г.), Неплох В.Г. (договор от 01.02.2010г.).

С остальными собственниками паркинга договоры на оказание Товариществом услуг по содержанию, обслуживанию и технической эксплуатации помещения паркинга отсутствуют. То есть, деятельность Товарищества по техническому обслуживанию помещения паркинга, взимание Товариществом с собственников паркинга соответствующих платежей, также осуществляется без соответствующего оформления таких отношений.

На момент проведения проверки среди собственников паркинга проводится голосование о сдаче в аренду мест общего пользования паркинга с целью уменьшения расходов на содержание паркинга.

Проверкой также выявлено, что в 2009 году было проведено собрание собственников паркинга. Собрание проводилось в форме заочного голосования в срок до 17.02.2009г. Представлены бюллетени для голосования. На голосование были поставлены вопросы:

- о передаче паркинга в управление ТСЖ «Янтарный берег-1»;
- об утверждении целевого взноса на ввод паркинга в эксплуатацию;

- утверждение тарифов на ежемесячное содержание.

Протокол, содержащий результаты голосования по данным вопросам, на проверку представлен не был.

Голосование, как указано выше, проводилось в 2009г., тогда как право общей долевой собственности на паркинг было зарегистрировано только 15.02.2014г. Таким образом, на момент проведения голосования лица, принявшие в нем участие собственниками не являлись, и не могли определять порядок управления общим имуществом.

Кроме того, согласно ст.246, 247 ГК РФ, распоряжение, владение, пользование общей долевой собственностью осуществляется по соглашению всех ее участников, а в случае не достижения согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Проверкой установлено, что в голосовании по вопросу передачи паркинга в управление ТСЖ приняла участие лишь часть собственников паркинга. Таким образом, волеизъявления собственников, принявших участие в голосовании, недостаточно для выбора способа управления общим имуществом.

Полагаем, что в соответствии с действующим законодательством возможны следующие варианты оформления отношений между собственниками паркинга и Товариществом.

Так, возможно заключение индивидуальных договоров между ТСЖ и всеми собственниками на управление паркингом. Договоры на оказание специализированных услуг (например, охраны или обслуживания систем контроля доступа) участники долевой собственности могут заключать со сторонними организациями как напрямую, так и предоставив соответствующие посреднические полномочия ТСЖ. В аналогичном порядке собственники могут передать Товариществу на основании договоров поручения, заключенных также в индивидуальном порядке, правомочие осуществлять распоряжение общей собственностью путем сдачи ее в аренду третьим лицам.

Также, участники долевой собственности могут объединиться для создания некоммерческой организации в соответствии с параграфом 5 главы 4 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (в форме некоммерческого партнерства, ассоциации (союза)), имеющей целью представление и защиту их имущественных интересов в вопросах совместного управления общим имуществом.

Впоследствии созданная собственниками организация может осуществлять управление общим имуществом (паркингом), как самостоятельно, так и заключив договор на управление с ТСЖ.

РАЗДЕЛ 2

Бухгалтерский учет ТСЖ, налогообложение, исполнение сметы доходов и расходов

Доходы ТСЖ

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы». Ставка налога, уплачиваемая в связи с применением УСН с объектом налогообложения «доходы», составляет 6%.

Сумма налога не уменьшается на сумму уплаченных взносов в ПФ, так как в составе доходов ТСЖ отражает только доходы от сдачи в аренду подвалов, паркингов и участков наружных стен в рекламных целях заказчиков, а заработную плату выплачивает за управление многоквартирным домом.

За 2013 год в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения, отражены доходы в сумме 1725743 рублей. По итогам работы за 2013год начислен налог в сумме 103545 рублей.

ТСЖ не отражает в составе доходов никакие платежи, поступающие от членов ТСЖ и других собственников помещений. Это противоречит действующему законодательству, согласно которому:

Плата членов ТСЖ за услуги (работы) по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, технической инвентаризации жилого дома, содержанию и текущему ремонту жилых и нежилых помещений, а также плата за коммунальные услуги является доходом от реализации работ, услуг и должна учитываться ТСЖ при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Налогообложение ТСЖ в рамках действующего законодательства

В настоящее время вопрос налогообложения товариществ собственников жилья законодательно не урегулирован. Большинство ТСЖ города Санкт-Петербурга ведут учет своих доходов и расходов как получение и использование целевых средств, не начисляют и оплачивают в бюджет налоги от своей деятельности.

ТСЖ «Янтарный Берег-1» не отражает доходы в целях исчисления налога по УСН.

По мнению Минфина и ФНС плата членов ТСЖ за услуги (работы) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги **являются выручкой от реализации работ, услуг** и соответственно должны учитываться ТСЖ при определении налоговой базы.

Следует отметить, что применение УСН с объектом налогообложения «доходы» менее выгодно для товариществ собственников жилья, чем применение УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» с точки зрения суммы налога, так как цель создания товариществ не связаны с получением дохода, а связаны только содержанием имущества и оплатой коммунальных платежей и доходы товариществ практически равны их расходам.

При выборе УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» для целей налогообложения ТСЖ смогло бы учитывать произведенные расходы и в этом случае, скорее всего начисляло бы и оплачивало в бюджет минимальный налог 1%.

Смотри письмо ФНС России от 22.04.2011 N KE-4-3/6526@:

«Федеральная налоговая служба, в связи с запросами о налогообложении товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ), сообщает следующее.

Согласно п. 1 ст. 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при применении организацией упрощенной системы налогообложения (далее - УСН) в составе доходов учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со ст. ст. 249 и 250 Кодекса. При этом доходы, предусмотренные ст. 251 Кодекса, в составе доходов не учитываются.

Подпунктом 1 п. 2 ст. 251 Кодекса установлено, что к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также отчисления на формирование в

установленном ст. 324 Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Таким образом, ТСЖ, применяющее УСН, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами.

Учет других платежей, поступающих ТСЖ от его членов, в составе доходов будет зависеть от договорных отношений ТСЖ и его членов.

Так, если в соответствии с уставом, утвержденным общим собранием членов товарищества, на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и при этом действует от своего имени, а не от имени членов ТСЖ (то есть исходя из договорных обязательств не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ указанные услуги), и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то в соответствии со ст. 249 Кодекса **суммы платежей членов ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться ТСЖ в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.**

При этом если ТСЖ применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, то оно вправе для целей налогообложения учитывать расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным п. 1 ст. 252 Кодекса.

В случае если сумма исчисленного в общем порядке налога меньше суммы исчисленного минимального налога, такие налогоплательщики обязаны уплатить минимальный налог в размере 1 процента налоговой базы, которой являются доходы, определяемые в соответствии со ст. 346.15 Кодекса (п. 6 ст. 346.18 Кодекса).

Если в соответствии с уставом на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению вышеуказанных жилищно-коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) (то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим услуги по поручению членов ТСЖ), то на основании пп. 9 п. 1 ст. 251 Кодекса доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение».

С точки зрения Минфина средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также в оплату коммунальных услуг, целевыми поступлениями в смысле п. 2 ст. 251 НК РФ не являются. Так как согласно п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются целевые поступления, поступившие **безвозмездно** на содержание и ведение уставной деятельности некоммерческих организаций.

Целевыми поступлениями в смысле п. 2 ст. 251 НК РФ на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности являются: отчисления на формирование в установленном статьей 324 порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья.

Смотри письмо МФ РФ № 03-11-06/2/14773. С точки зрения Минфина средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также в оплату коммунальных услуг, целевыми поступлениями в смысле п. 2 ст. 251 НК РФ не являются. Так как согласно п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются целевые поступления, поступившие **безвозмездно** на содержание и ведение уставной деятельности некоммерческих организаций.

Целевыми поступлениями в смысле п. 2 ст. 251 НК РФ на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности являются: отчисления на формирование в установленном статьей 324 порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья.

Наши рекомендации:

Рекомендуем Вам:

Так как ТСЖ «Янтарный берег-1» применяет УСН с объектом налогообложения «доходы», а начислять налог УСН для ТСЖ со всех полученных платежей непосильно, **разделять средства, поступающие от членов ТСЖ на облагаемые и необлагаемые налогом по УСН.** С нашей точки зрения, денежные средства, поступающие по строкам: «АХР, дежурный администратор», однозначно являются выручкой от оказания услуг. И, следовательно, данные начисления следует отражать в составе доходов. Остальные средства считать средствами, направленными на покрытие расходов и не связанными с реализацией и, следовательно, в составе доходов не учитывать. Но при этом ТСЖ необходимо составлять отчеты о расходовании средств полученных на основании смет доходов и расходов и в случаях наличия экономии по статьям возвращать суммы переплат, полученные в течение года, собственникам помещений.

В дальнейшем рекомендуем ТСЖ перейти на УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», и отражать все средства, полученные на расчетный счет, в составе доходов ТСЖ.

В настоящее время существует арбитражная практика, в которой взносы членов ТСЖ, используемые на содержание и обслуживание жилого фонда, а также на оплату коммунальных услуг, независимо от договорных отношений ТСЖ с его членами признаются целевыми поступлениями на содержание ТСЖ и ведение им уставной деятельности, а значит, в доходах не учитываются (Постановления ФАС Поволжского округа от 31.03.2011 N А65-18505/2010, ФАС Дальневосточного округа от 02.02.2011 N Ф03-9689/2010).

Первичные документы

ТСЖ принимает к учету и к хозяйственной деятельности неверно оформленные или недооформленные первичные документы.

Например:

1. У ТСЖ есть договор № 1/4 –П от 01.04.12г. с ООО «Строй-экспресс» на обслуживание подземного паркинга. В п.5.1 договора указано, что договор действует от 01.04.2012г. по 28.02.2012г. То есть дата окончания договора, указана до даты заключения договора. В 2013 году обслуживание паркинга осуществлялось по этому договору.

Рекомендации

Рекомендуем ТСЖ внести изменения в договор касательно сроков его действия.

Бухгалтерский учет

1. Бухгалтерский учет ТСЖ ведет на основании Учетной политики, утвержденной приказом от 26.12.12г.

Учетная политика ТСЖ разработана в соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете». Указанный нормативный акт прекратил действие 31.12.12г. В 2013 году действовал Федеральный закон № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете».

Все положения Учетной политики ТСЖ разработаны на основании не действующего нормативного документа.

Рекомендации

Рекомендуем ТСЖ откорректировать Учетную политику в соответствии с действующими нормативными документами.

2. ТСЖ систематически приобретает материалы, и, не приходя их на склад, сразу списывает на расходы. У ТСЖ отсутствуют первичные документы, обосновывающие такое списание.

Например: в авансовом отчете № 8 от 25.09.13г. указано, что за счет резерва предстоящих расходов приобретена в ООО «Максидом» за наличный расчет «Краска фасадная Профи белая 9л» 3 банки на сумму 3 547 рублей. Краска списана на расходы в момент приобретения и не передавалась никаким материально-ответственным лицам. В учете сделана проводка Дт 96 Кт 71 3547 рублей.

Рекомендации

Рекомендует ТСЖ все приобретаемые ТМЦ приходовать на счете учета материальных запасов 10 «материалы» и списывать на расходы только в момент передачи в работу. При этом приемку материалов на склад и выдачу следует оформлять соответственно приходным ордером и требованием-накладной. Следует также отметить, что приобретение и выдача материалов должна осуществляться на основании служебных записок ответственных лиц.

3. Выборочная проверка первичных документов общества показала, что бухгалтерские проводки, отраженные в первичных документах не всегда соответствуют данным бухгалтерского учета.

Например: в а/о № 8 от 25.09.13г. указано, что компьютер стоимостью 36 680 рублей, приобретенный 13.09.13г., учтен на счете 10.1 «сырье и материалы», а фактически по бухгалтерскому учету поступление компьютера отражено проводкой Дт 10.9 «инвентарь и хозяйственные принадлежности» Кт 71.

4. Согласно Учетной политике, ТСЖ использует кассовый метод учета доходов, полученных от неосновной деятельности ТСЖ (п.9 Учетной политики).

ТСЖ отражает доходы от аренды по оплате. При этом из данных бухгалтерского учета ТСЖ не видна задолженность арендаторов по арендной плате.

ТСЖ имеет доходы от сдачи в аренду помещений подвалов, паркинга и от размещения рекламы на фасаде дома.

Проверка показала, что в бухгалтерском учете ТСЖ не отражается задолженность арендаторов по договорам аренды подвалов и задолженность за размещение рекламы на фасаде. Начисление в учете доходов от аренды и от размещения рекламных вывесок осуществляется только после получения оплаты от арендатора. Из данных бухгалтерского учета ТСЖ невидно, сколько на каждую отчетную дату должны арендаторы и какова задолженность каждого арендатора.

Например: ТСЖ по договору аренды № 1/01045 от 12.12.12г. предоставляет в аренду ООО «Простор» 5,5кв.м. технического помещения. Срок действия договора аренды с 01.01.13г. по 31.12.13г. Сумма ежемесячной арендной платы составляет 2475 рублей. Оплата в 2013 году получена 11 месяцев. Доход начислен только за 11 месяцев. Дебиторская задолженность арендатора в сумме 2475 рублей в учете не отражена.

В первичных документах ТСЖ есть сводные оборотки по покупателям. Из указанного документа за 2013 год (документ приложен к Протоколу № 1/14 от 20.03.14г. заседания правления ТСЖ) видно, что задолженность покупателей составляет 94824 рублей. Сумма задолженности в отчете указана свернуто (по некоторым покупателям имеет место переплата).

Рекомендации

Рекомендуем ТСЖ арендную плату начислять ежемесячно и отражать в бухгалтерском учете сумму задолженности арендаторов.

5. Выборочная проверка оборотки по покупателям, приложенной к Протоколу № 1/14 от 20.03.14г. заседания правления ТСЖ, показала, что данные этой оборотки не соответствуют данным бухгалтерского учета (программе 1С).

Так в оборотке за 2013 год нет контрагента Синишиной С.А. Фактически с Синишиной С.А. были заключены договоры аренды подвала и размещения наружной рекламы на фасаде. За 4 квартал контрагенту по этим договорам было начислено 11775 рублей, денежные средства были получены и отражены в составе доходов.

Со слов работников ТСЖ, в оборотке, приложенной к Протоколу, начисления аренды Синишиной отражены по другому контрагенту.

Рекомендации

Рекомендуем ТСЖ формировать оборотные ведомости, прилагаемые к Протоколам заседаний правления ТСЖ, в соответствии с данными бухгалтерского учета и данными заключенных договоров. Аналитический учет вести в разрезе Контрагентов (арендаторов) и объектов аренды.

6. В бухгалтерском учете ТСЖ по состоянию на 31.12.13г. на счете 60.1 «расчеты с поставщиками» числится кредиторская задолженность перед застройщиком компаний ЛЭК в сумме 3912тыс. рублей – задолженность по расчетам за электроэнергию и тепловую энергию. Средства своевременно собраны с жильцов за потребленные коммунальные ресурсы, но не перечислены Застройщику. Дата возникновения указанной задолженности более 3-х лет и не подтверждена актами сверки. А так как исковая давность прошла, то ТСЖ должно было списать кредиторскую задолженность в состав доходов и заплатить налог 6% в сумме 234752 рублей. ТСЖ указанную задолженность не списало и налог не начислило. Средства за вычетом налога (то есть 3677тыс.рублей) ТСЖ может направить на уставную деятельность.

В настоящее время ТСЖ не располагает информацией о том, будет ли ЛЭК требовать оплатить указанную задолженность. А так как исковая давность прошла, то взыскать указанные средства застройщику будет проблематично.

Рекомендации

Рекомендуем ТСЖ принять решение по поводу расходования указанных средств.

Бухгалтерская отчетность

ТСЖ «Янтарный берег -1» в соответствии с действующим законодательством за 2013 год составило бухгалтерскую отчетность в составе «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о прибылях и убытках».

С нашей точки зрения бухгалтерская отчетность ТСЖ недостоверна, так как значительно завышена сумма кредиторской задолженности, отраженная в бухгалтерском балансе. Так по строке кредиторская задолженность отражено 4830тыс.рублей (строка 1520), в том числе кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности (задолженность перед компанией застройщиком ЛЭК) 3912тыс.рублей.

Проверка обоснованности произведенных расходов

Проверка показала, что в основном, все расходы, произведенные ТСЖ в 2013 году, обоснованы, подтверждены первичными документами.

ТСЖ произвело расходы на устранение протечек кровли козырьков и ремонт крыльца ТСЖ. С нашей точки зрения указанные расходы не обоснованны.

Работы проведены по договору № 087 от 05.07.13г., Исполнитель работ ИП Артемьев А.В., стоимость работ по договору 20 649 рублей. В 1.1 договора указано, что исполнитель обязуется выполнить ремонтные работы по витражам и крыльцу входа в ТСЖ. В смете, прилагаемой к договору, указан следующий объем работ: герметизация кровли, витражей, крыльца ТСЖ. К договору прилагается акт от 01.07.13г, подписанный Председателем ТСЖ, Управляющей и Сантехником, в котором говорится, что герметизация козырька повреждена при очистке козырька от снега. Очистку крыши от снега проводил ИП Артемьев А.В. по договору № 67 от 26.02.13г. (в п.2.1.7 этого договора говорится, что Исполнитель обязан обеспечить предотвращение повреждений и ущерб здания и имущества третьих лиц). То есть, работы по ремонту козырька стоимостью 8 750 рублей должны быть произведены за счет ИП Артемьева А.В. Работы по герметизации примыкания крыльца к фасадной стене с зачеканкой шва должны были быть проведены ООО «Невский Дом» в рамках выполнения работ по техническому обслуживанию дома по договору № 23-2 от 01.01.2010г.

Смета доходов и расходов и отчет о ее выполнении

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе специальных взносов и отчислений в резервный фонд. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В п.13.7 Устава ТСЖ сказано, что в компетенции общего собрания ТСЖ относится:

- утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении,
- установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества,
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

На проверку предоставлен отчет ТСЖ об исполнении смет доходов и расходов за 2013 годы.

Нами проверены фактически произведенные расходы ТСЖ.

Согласно отчетам в 2013 году ТСЖ имело следующие доходы и расходы (без учета доходов от аренды):

№ п/п	Наименование статьи	Начислено	Фактические расходы	Недобор	Экономия
1	Содержание общего имущества дома	1 582 879,39	1 704 207,62	-121 328,23	
2	Текущий ремонт дома	1 812 483,36	1 786 061,16		26 422,20
3	Санит.содержание дома	460 252,39	433 691,60		26 560,79
4	Уборка лестниц	457 940,21	588 102,28	-130 162,07	
5	Дежурный администратор	640 433,91	833 855,29	-193 421,38	
6	Лифт	772 498,49	727 375,17		45 123,32
7	Вывоз мусора	1 270 344,92	711 265,20		559 079,72
8	Холодная вода	2 093 796,58	2 061 287,46		32 509,12
9	Горячая вода	1 653 204,80	7 205 361,68	*	*
	Отопление	5 514 435,31			
11	Телеантенна	491 670,00	491 670,00	0,00	
12	Радиоточка	213 526,00	211 723,00		1 803,00
13	АППЗ	129 483,97	103 840,00		25 643,97
14	АХР	853 873,54	1 748 069,22	-894 195,68	
15	ПЗУ	167381,95	164 500,00		2 881,95
17	Мытье фасадного стекла	65 056,50	65 056,50	0,00	
19	Электроэнергия/арендаторы/	80 994,75	80 994,75	0,00	
20	Электроэнергия/МОП Сальдо на 01.01.13г 139749,62рублей	246 925,49	397752,75	-11 077,64	
21	Эксплуатация приборов учета	289 071,82	472 412,80	-183 340,98	
22	Очистка лоджий от наледи	18 000,00	18 000,00	0,00	
	Всего за 2013год	18 814 253,38	19 805 226,48	-1 533 525,98	720 024,07
Всего начислено с учетом сальдо на 01.01.13г по эл.эн.		18 954 003,00			
недобор по статьям на конец года		-813 501,91			

*по статье горячая вода, отопление по состоянию на 01.01.13г. отражен недобор средств в сумме 780745 рублей, на 31.12.13г. недобор 818467 рублей. Это связано с тем, что начисление должно производиться по фактическому расходу после получения счетов от ресурсоснабжающей организации. Сальдо связано с отставанием на один месяц по выставлению счетов собственникам.

Рекомендуем ТСЖ для того, чтобы ТСЖ не имело дефицита средств по оплате счетов ресурсоснабжающей организации счет за отопление, выставлять плату за отопление за текущий (а не за предыдущий) месяц, ориентируясь на расчетные данные (аналогично данным за предыдущий год) с последующей корректировкой исходя из фактического потребления.

Как видно за 2013 год ТСЖ имеет значительную экономию по статье «вывоз мусора». Наличие экономии по этой статье связано с тем, что ТСЖ перешло на более экономичный сбор мусора: вместо пухто, которые использовали ранее, перешли к сбору мусора в евроконтейнеры. По решению общего собрания экономия по статье направлена на компенсацию недобора по другим статьям.

В 2013 году ТСЖ имело недобор по статьям «Дежурный администратор» и «АХР». Недобор по этим статьям связан с тем, что по решению общего собрания ТСЖ повысило заработную плату дежурному администратору и бухгалтеру без повышения платежей начисляемых собственникам.

НДФЛ

ТСЖ не удерживает НДФЛ с доходов физических лиц, полученных в натуральном виде.

ТСЖ заключает договора на аренду подвалов и участков стен для размещения рекламных конструкций. Получает за это доход. Но при этом из первичных документов ТСЖ не понятно, куда используется этот доход. Согласно данным бухгалтерского учета эти доходы после уплаты налога учитываются ТСЖ как нераспределенная прибыль на счете 84. Физическим лицам (собственникам помещений) денежные средства не выплачиваются. Скорее всего, эти средства будут использованы в общих интересах собственников.

Требования нормативных документов

Доходы собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества этого дома должны распределяться между ними пропорционально размеру общей площади принадлежащих им помещений в многоквартирном доме (ст. 248 ГК РФ, ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Доходы граждан - собственников помещений в многоквартирном доме от сдачи общего имущества этого дома в пользование облагаются НДФЛ (п. 1 ст. 207, пп. 4 п. 1 ст. 208, п. 1 ст. 210 НК РФ).

В данном случае ТСЖ выступает в качестве налогового агента и при выплате гражданам (или при расходовании средств на общие цели по решению общего собрания) - собственникам доходов ТСЖ должен удержать с них НДФЛ (п. 1 ст. 226 НК РФ). При невозможности удержать налог ТСЖ не позднее одного месяца после окончания текущего года должен сообщить налогоплательщику и налоговому органу по месту своего учета о невозможности удержать налог и сумме налога (пп. 2 п. 3 ст. 24, п. 5 ст. 226 НК РФ). В этом случае гражданин должен будет сам уплатить НДФЛ на основании полученного от налогового органа налогового уведомления (п. 5 ст. 228 НК РФ).

Взносы в ПФ

ТСЖ не использует право применения пониженного тарифа страховых взносов.

В соответствии с подпунктом "я.2" пункта 8 части 1 статьи 58 Федерального закона N 212-ФЗ в перечень основных видов экономической деятельности, при осуществлении которых организация, применяющая УСНО, имеет право на пониженный тариф страховых взносов, включена деятельность по управлению недвижимым имуществом (код ОКВЭД 70.32).

Согласно части 1.4 статьи 58 Федерального закона N 212-ФЗ, соответствующий вид экономической деятельности признается основным видом экономической деятельности при условии, что доля доходов в общем объеме доходов за отчетный (расчетный) период от реализации продукции и (или) оказанных услуг по данному виду деятельности составит не менее 70 процентов. Сумма доходов определяется в соответствии со статьей 346.15 НК РФ.

Следовательно, если основным видом экономической деятельности ТСЖ, применяющего УСНО, является такой вид деятельности, как управление недвижимым имуществом (код ОКВЭД 70.32), включающий управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД 70.32.1), то страховые взносы исчисляются такой организацией по пониженному тарифу при соблюдении вышеуказанного условия о доле доходов по данному виду деятельности.

В целях применения части 1.4 статьи 58 Федерального закона N 212-ФЗ, обязательные платежи собственников помещений ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги относятся к доходам от деятельности ТСЖ по управлению недвижимым имуществом.

Смотри Письмо Фонда Социального страхования № 15-03-11/08-16893 от 18.12.2012г.

В Письме от 18.12.2012 N 15-03-11/08-16893 указано, что если основным видом экономической деятельности ТСЖ, применяющего УСН, является такой вид деятельности, как управление недвижимым имуществом (код ОКВЭД 70.32), включающий управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД 70.32.1), то страховые взносы исчисляются такой организацией по пониженному тарифу при соблюдении условия о доле доходов по данному виду деятельности.

Данный вид деятельности (управление эксплуатацией жилого фонда) включает деятельность по сдаче в аренду чердачных и подвальных помещений в многоквартирном доме. ТСЖ не имеет других кодов ОКВЭД.

Официальных писем Пенсионного фонда по этому вопросу пока не было. Однако по устным рекомендациям Пенсионный фонд, считает, что ТСЖ имеет право пользоваться указанной льготой и оплачивать взносы в общей сумме 20%, в том числе в ПФ- 20%.

Примеры из судебной практики:

- В Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.08.2013 N 17АП-8277/2013-АК указывается, что довод о необходимости исключения в целях применения ч. 1.4 ст. 58 Закона N 212-ФЗ из общего объема доходов товарищества доходов от сдачи в аренду рекламного места на фасаде здания и отнесения их к классификационному признаку "рекламная деятельность", суд первой инстанции правомерно отклонил, поскольку согласно уставу товарищества и выписке из ЕГРЮЛ в отношении ТСЖ, в сведениях о видах экономической деятельности последнего рекламная деятельность не значится.

Постановление N 17АП-8277/2013-АК оставлено без изменения решением вышестоящего суда - Постановлением ФАС Уральского округа от 22.11.2013 N Ф09-

12625/13. ФАС Уральского округа также разъяснил, что деятельность ТСЖ по сдаче в аренду общего имущества собственников жилья и рекламного места на фасаде здания входит в группу 70.32 "Управление недвижимым имуществом" и самостоятельной классификации по иным группам ОКВЭД не требует, соответственно, указание заявителем кода 70.32.1 "Управление эксплуатацией жилого фонда" является обоснованным и соответствует пп. "я.2" п. 8 ч. 1 ст. 58 Закона N 212-ФЗ.

Таким образом, поскольку единственным видом деятельности ТСЖ выступает управление недвижимым имуществом, сдача в аренду такого имущества для размещения рекламы включается в управление недвижимым имуществом, если общий доход именно от управления имуществом составляет более 70 процентов всего дохода организации. Соответственно, в таком случае ТСЖ имеет право на применение в рассматриваемой ситуации пониженных тарифов страховых взносов и не подлежит ответственности, установленной Законом N 212-ФЗ.

- В Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 03.04.2014 по делу N А56-30949/2013 о признании недействительным решения ПФ РФ о привлечении к ответственности за неполную уплату страховых взносов принято решение: требование удовлетворено, поскольку ТСЖ «Савушкина 138» является некоммерческой организацией, применяющей УСН, основным видом экономической деятельности ТСЖ является управление недвижимым имуществом, и не доказано несоблюдение товариществом условий для применения пониженных тарифов страховых взносов. Судом обоснованно принято во внимание, что применение пониженного тарифа страховых взносов не ставится в зависимость от наличия налоговой базы по единому налогу, уплачиваемому при применении УСН.

Рекомендуем ТСЖ написать официальный запрос в свое отделение ПФ и действовать в соответствии с полученными рекомендациями. В случае применения пониженных тарифов ТСЖ не будет иметь недобора средств по указанной статье, так как при расчете платы за АРХ ТСЖ использовало ставку взносов 20%, а не 30% как фактически оплачивает.

Выводы по проверке:

Выборочная проверка показала, что коммунальные платежи начисляются собственникам в соответствии с принятым порядком по общегородским тарифам. ТСЖ ведет работу с неплательщиками по взысканию задолженности. Расходы ТСЖ обоснованы и документально подтверждены.

23 июня 2014 года

Генеральный директор
ООО «Деловое консультирование СПб»

Аудитор

Председатель правления,
ТСЖ "Янтарный берег - 1"
Е.Ю. Соловьева

Получил:



Терских Т.Г.

Семенова Д.П.

[дата получения, подпись, фамилия и. о., должность получателя]