

**ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ
ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Янтарный Берег-2»
за 2012 - 2013 годы**

Заказчик ТСЖ «Янтарный Берег-2»
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-2» 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-2».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Янтарный Берег-2».

Место нахождения: 196128, г. Санкт-Петербург, ул.Варшавская, д.23, корпус 2

ИНН 7810330296

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

Председатель правления ТСЖ Соловьева Елена Юрьевна.

ТСЖ «Янтарный Берег-2» создано решением общего собрания учредителей ТСЖ от 19.03.07г. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 196128, г. Санкт-Петербург, ул.Варшавская, д.23, корпус 2.

ТСЖ «Янтарный берег-2» зарегистрировано 11 июля 2007 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт –Петербургу и Ленинградской области за основным государственным номером 1077800024455.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирных домов составляет 57519 кв.м.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ

РАЗДЕЛ 1

Проверка правомочности деятельности ТСЖ

Товарищество руководствуется в своей деятельности Уставом, утвержденным решением общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт –Петербург, д.23, корп.2 (протокол № 1 от 19.03.2007г. общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного дома), в редакции Изменений к Уставу, утвержденных решением общего собрания членов ТСЖ «Янтарный берег-2» (протокол №02 от 01.10.2008г.).

На проверку представлен список членов ТСЖ «Янтарный берег – 2» по состоянию на 01.01.2014г., согласно которому члены Товарищества обладают 53, 2% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

I. Состав органов управления Товарищества

В действующий состав Правления, избранный общим собранием членов ТСЖ, проведенным в форме заочного голосования, оформленным протоколом от 21.01.2013г. входят:

Соловьева Е.Ю.,
Хвощ С.Т.,
Горовая Д.О.,
Сорокин С.В.,
Перов Ф.В.,
Колоницкий И.С.,
Овчинников М.А.,
Волковская Л.Н.,
Новицкая Н.М.

Данный состав Правления избран общим собранием членов ТСЖ, проведенным в форме заочного голосования, оформленным протоколом от 21.01.2013г.

В предыдущий состав Правления, обладающий полномочиями до 21.01.2013г., входили:

Пашкин А.В.,
Романенко Н.А.,
Перов Ф.В.,
Сенькевич О.С.,
Дитятев С.Г.,
Овчинников М.А.,
Малешкин Б.Ю.,
Соловьева Е.Ю.

Данный состав Правления избран общим собранием членов ТСЖ, проведенным в форме заочного голосования, оформленным протоколом от 01.08.2011г.

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

Председатель Правления, Соловьева Е.Ю. впервые избрана на должность 19.03.2007г. (протокол № 1 заседания правления ТСЖ от 19.03.2007г.).

В дальнейшем Соловьева Е.Ю. неоднократно переизбиралась на должность Председателя Правления, в последний раз - на заседании Правления 12.02.2013г. (протокол №1/13 от 12.02.2013г.).

Согласно пп.14.3, 15.1. Устава ТСЖ срок полномочий Правления, Председателя Правления составляет 2 года.

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

В проверяемом периоде общее годовое собрание членов Товарищества было созвано 20.10.2012г. 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.13.2 Устава, согласно которому такое уведомление направляется в письменной форме под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом).

В подтверждение уведомления членов ТСЖ о проведении общего собрания представлены реестры почтовых отправлений, квитанции об отправке почтовых отправлений от 08.10.2012г. Рассылка осуществлялась ООО «Экспресс Реклама СЗ» по договору №220-х от 14.09.2012г. с Соловьевой Е.Ю.

Таким образом, уведомление членов ТСЖ о созыве собрания проведено в срок, предусмотренный п.13.2 Устава ТСЖ, ст. 45 ЖК РФ.

На проверку представлен протокол общего собрания членов ТСЖ от 20.10.2023г. в форме совместного присутствия, согласно которому зафиксировано отсутствие кворума для проведения собрания.

Представлены листы регистрации членов ТСЖ для участия в общем собрании в форме совместного присутствия, проводимого 20.10.20023г. 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 20.10. 2012 г. по 20.01.2013г.

21.01.2013г. счетной комиссией в составе Абрамовой С.Л., Сметаниной Т.В. произведен подсчет голосов членов ТСЖ, принявших участие в заочном голосовании. Подсчет голосов оформлен протоколом счетной комиссии от 21.01.2013г.

В голосовании приняло участие 196 членов ТСЖ, обладающих в совокупности 17 932 голосами, что составляет 58, 6 % от общего числа членов ТСЖ «Янтарный берег-2», т.е. собрание признано состоявшимся.

Результаты проведения общего собрания оформлены протоколом от 21.01.2013г.

Также в проверяемый период было проведено собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования, оформленное протоколом от 01.03.2012г.

Голосование производилось по вопросу проведения косметических ремонтов в жилом доме и утверждение расходов на них на 2012-2013гг.

Собрание в форме совместного присутствия с аналогичной повесткой дня не созывалось.

Уведомление членов ТСЖ осуществлялось путем размещения о проведении собрания на информационном стенде в помещении жилого дома, а также на сайте ТСЖ.

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

1. Согласно п.13.1 Устава Товарищества общее собрание членов ТСЖ должно проводиться ежегодно.

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 относятся:

- 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, общие собрания членов ТСЖ, которыми утверждались тарифы, по оплате коммунальных услуг, утверждались бюджеты Товарищества, отчеты о деятельности правления, проводились:

- 01.10.2008г. (итоговый протокол № 2 от 01.10.2008г. общего собрания членов ТСЖ);

- 01.08.2011г. (итоговый протокол № 3 от 01.08.2011г. общего собрания членов ТСЖ);

- 21.02.2013г. (протокол внеочередного собрания членов ТСЖ от 21.01.2013г.).

Так, бюджет Товарищества на 2012 -2013 гг. был утвержден на собрании, состоявшемся 21.01.2013г.

Таким образом, в 2012 г. Правлением Товарищества, деятельность осуществлялась без утвержденного годового плана содержания и ремонта общего имущества, а также утвержденной сметы доходов и расходов Товарищества на 2012 год.

2. В соответствии с п. 13.9. Устава Товарищества, 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 (п.13.7.6 Устава). Аналогичная норма содержится также в п.4. ст.146 ЖК РФ, пп.7. п. 2 ст.145 ЖК РФ.

Согласно протоколу от 21.01.2013г. голосование производилось, помимо прочего, также по вопросам, касающимся распределения денежных средств, образовавшихся вследствие экономии по итогам финансово-хозяйственной деятельности, а также по вопросу распределения доходов Товарищества 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. 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 вышеуказанных положений Устава и 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 21.01.2013г. в голосовании приняло участие всего 58, 6 % от общего числа членов ТСЖ, то есть менее 2/3.

Предлагаем Правлению провести повторное голосование по указанным вопросам на следующем очередном собрании членов ТСЖ, набрав кворум в 2/3 от общего числа

голосов членов Товарищества, для последующего одобрения общим собранием направлений использования доходов Товарищества.

3.Собрание в форме заочного голосования, оформленное протоколом от 01.03.2012г., проводилось без соблюдения требований ст. 45-48 ЖК РФ, согласно которым проведение собрания в форме заочного голосования возможно только при условии, что собрание в форме совместного присутствия по тем же вопросам повестки дня признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума.

4.Как указано выше, уставом ТСЖ (п.13.2.) 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 собраний в форме заочного голосования, оформленных протоколами от 01.03.2012г. и от 21.01.2013г. 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. Кроме того, в протоколах общего собрания от 21.01.2013г., от 01.03.2012г. отсутствует указание на количество изготовленных и врученных членам ТСЖ бюллетеней.

5.Формулировки вопросов повестки дня общего собрания, проведенного в форме заочного голосования, не соответствуют формулировкам вопросов в тексте протокола от 21.01.2013г.

В повестке дня общего собрания членов Товарищества обозначены следующие вопросы:

1. Отчет Правления ТСЖ «Янтарный берег-2» о проделанной работе.
2. Отчет аудиторской компании, проводившей проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
3. Утверждение бюджета ТСЖ «Янтарный берег-2» на 2012- 2013гг.
4. Утверждение графика проведения шумных работ в доме.
5. Вопрос о компенсационных выплатах жильцам, сделавшим ремонт на этаже за свой счет.
6. Проведение конкурса на обслуживание жилого дома по адресу: ул. Варшавская, д.23, корп.2.
7. Выборы Правления ТСЖ «Янтарный берег- 2»
8. Выборы ревизионной комиссии (или аудита).
9. Разное.

Между тем из текста протокола следует, что голосование производилось также по вопросам:

- утверждения перечня работ по ремонту и благоустройству жилого дома и прилегающей территории,
- утверждения резервного фонда, расходование которого осуществляется по решению Правления,
- утверждение ставок арендной платы,
- утверждение дополнительных сборов,
- образование «фонда накоплений»,
- и др.

Выборочная проверка бюллетеней показала, что формулировки вопросов в бюллетенях соответствуют формулировкам вопросов, зафиксированным в тексте протокола от 21.01.2013г.

Полагаем, что формулировки вопросов повестки дня собрания, указанные в сообщении о проведении собрания, должны соответствовать формулировкам вопросов, вынесенным на голосование, содержащимся в бюллетенях для голосования, а также зафиксированным в итоговом протоколе о проведении собрания.

Голосование по дополнительным вопросам, не включенным в повестку дня, является нарушением порядка уведомления членов Товарищества о проведении собрания, установленного ст. 45 ЖК РФ, п.2 ст.46 ЖК РФ, а также является нарушением прав членов товарищества, которые не имели возможности узнать о рассмотрении в ходе проведения собрания вопросов не заявленных в повестке дня.

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

1. Выявлены нарушения в части установления и выплаты заработной платы сотрудникам ТСЖ, Председателю Правления и главному бухгалтеру.

Протокол общего собрания членов ТСЖ от 21.03.2013г. содержит противоречивую информацию о размере утвержденного работникам ТСЖ уровня заработной платы.

Как следует из текста протокола от 21.01.2013г., на голосование выносился вопрос об утверждении статьи «Административно-хозяйственные расходы», в том числе оклада Председателю ТСЖ в размере – 35 000 руб., с учетом НДФЛ, главному бухгалтеру в размере – 28 000 руб., с учетом НДФЛ.

Однако, из того же протокола следует, что производилось голосование также по вопросу о повышении размера заработной платы Председателю Правления Соловьевой Е.Ю. – с 30 450 руб. до 39 585 руб., за вычетом НДФЛ, и главному бухгалтеру Сметаниной Т.В. – с 24 360 до 31 668 руб., без учета НДФЛ. В связи с этим было утверждено увеличение расходов на фонд оплаты труда на период -10 мес. Из этого можно сделать вывод, что увеличение заработной платы сотрудникам ТСЖ должно было носить временный характер. При этом, с какого момента должно было производиться повышение заработной платы из текста протокола установить невозможно.

Фактически выплата заработной платы Председателю Правления и главному бухгалтеру в повышенном размере осуществляется с 01.11.2012г. и до конца проверяемого периода, т.е. до конца 2013 г.

Кроме того, согласно протоколу общего собрания от 21.01.2013г. повышение заработной платы Председателю Правления и главному бухгалтеру производится на 30 %.

То есть, утвержденный размер заработной платы должен составлять: для Председателя Правления – 45 500 руб., с учетом НДФЛ, для главного бухгалтера – 36 400 руб., с учетом НДФЛ.

Однако, как следует из регистров бухгалтерского учета фактически выплата заработной платы осуществляется в размерах: 47 500 руб., с учетом НДФЛ, - Председателю ТСЖ, 38 300 руб., с учетом НДФЛ, - главному бухгалтеру.

В случае повышения фонда оплаты труда (63 000 руб.) на 30 %, увеличение расходов ТСЖ на 10 мес. должно было составить 189 000 руб. Вместе с тем, на собрание вынесен вопрос о повышении фонда оплаты труда на 10 мес. на сумму 228 000 руб.

2. На проверку представлено штатное расписание от 01.06.2008г., утвержденное приказом № 1 от 01.06.2008г., согласно которому оклад Председателя Правления составляет 35 000 руб., главного бухгалтера – 28 000 руб., всего 63 000 руб.

Вместе с тем, в организации утверждено и действует также штатное расписание №2 от 01.11.2012г., утв. приказом № 1 от 01.11.2012г., согласно которому оклад Председателя Правления составляет 12 500 руб., главного бухгалтера -10 300 руб.

В приказе №1 от 01.11.2012г. указано, что по штатному расписанию № 2 производятся доплаты главному бухгалтеру и Председателю Правления. Источник выплаты – доходы от коммерческой деятельности и экономия от финансово-хозяйственной деятельности. При этом штатное расписание № 1 от 01.06.2008г. оставлено действующим.

Таким образом, фактически в организации утверждены и действуют два штатных расписания, одно из которых является основным, а второе, как следует из его содержания, устанавливает размер доплат к существующим окладам сотрудникам организации.

Штатное расписание - это организационно-распорядительный документ, в котором оформляются структура, штатный состав и численность организации, перечень наименований должностей, профессий с указанием квалификаций и окладов, а также возможных надбавок для каждой из должности.

Исходя из смысла и значения данного документа, он должен быть единым для всей организации, либо составляться на конкретное подразделение, однако, в любом случае должен содержать полные сведения о должностных окладах, надбавках, стимулирующих и компенсационных выплатах, как установленных законодательством, так и введенных по усмотрению организации, а также должен содержать сведения о месячном фонде заработной платы.

Рекомендованная форма штатного расписания (форма № Т-3), которая утверждена Постановлением Госкомстата России от 5 января 2004 г. № 1 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты", также содержит графы «Тарифная ставка», «Надбавки», предусматривает указание всей суммы выплат производимых в пользу сотрудника.

Исходя из изложенного, полагаем, что утверждение в организации двух штатных расписаний, одно из которых устанавливает оклад сотрудникам, а второе является основанием для произведения тем же сотрудникам доплат, является некорректным, создает противоречия в вопросе установления размера заработных плат сотрудникам.

3. В протоколе от 21.01.2013г. заложено повышение заработной платы дежурным администраторам в бюджет на ФОТ на сумму 280 420 руб.

Между тем в штате организации сотрудники «дежурные администраторы» не значатся.

Услуги диспетчеризации, услуги консьержной службы оказываются по договору с ООО «Балтийский дом» № 23/2/2 от 01.07.2010г. на санитарно-техническое обслуживание, что подтверждается актами выполненных работ по указанному договору.

Таким образом, сама формулировка «повышение заработной платы дежурным администраторам» является некорректной, целесообразно выносить на голосование вопрос об увеличении стоимости услуг ООО «Балтийский дом» по договору № 23/2/2 от 01.07.2010г.

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 и участков наружных стен в рекламных целях заказчиков, а заработную выплачивает за управление многоквартирным домом.

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-2» не отражает доходы в целях исчисления налога по УСН.

По мнению Минфина и ИФНС 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 письма МФ РФ № 03-11-06/2/14773, ФНС России от 22.04.2011 N KE-4-3/6526@.

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-2» 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 средств 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).

Результаты работы ТСЖ за 2012-2013годы

По результатам работы за предыдущие периоды в 2007-2011 годах ТСЖ получило экономию средств в сумме 17034284рублей (то есть начислило собственникам помещений на 17млн. больше, чем произвело расходов). Эти средства частично потрачены в 2012 и в 2013 годах: по решению общего собрания произведены значительные ремонтные работы.

2012 год

За 2012 год ТСЖ имело перерасход средств по статьям расходов в сумме 4259033 рублей, а так же произвело разовые работы за счет экономии, сформированной на 01.01.2012г. Общая сумма разовых расходов составила 3043635рублей.

В отчете об исполнении сметы за 2012 год указано:

начислено собственникам за коммунальные услуги всего 31031638 рублей,
фактически произведено расходов по статьям начислений 35782237 рублей,

недобор средств за 2012 год составил 4259033 рублей,
расходы на разовые услуги 3043635 рублей,
остаток на 01.01.2012года 17034284 рублей,
остаток на 01.01.2013года 9731617 рублей.

Проверка показала, что все произведенные расходы учтены в отчете «Исполнение сметы за 2012 год» по соответствующим статьям или отнесены за счет экономии на 01.01.2012г.

Однако данные отчета «Исполнение сметы за 2012 год» не соответствуют данным, отраженным в протоколе внеочередного собрания членов ТСЖ «Янтарный берег-2», проводимого в форме заочного голосования. В протоколе указано: экономия по результатам финансово-хозяйственной деятельности на 01.01.12г. составляет 10313643 рублей. То есть сумма экономии на 01.01.12г, указанная в протоколе, меньше, чем в отчете «Исполнение сметы за 2012г.» на 6720641 рублей.

Сумма экономии, указанная в протоколе значительно занижена. Мы думаем, это связано с тем, собрание в форме заочного голосования проводилось с 20.10.2012года по 20.01.2013г. и к моменту начала проведения собрания часть средств экономии уже было потрачено. Но в этом случае в протоколе следовало указывать отдельными строками сумму экономии на 01.01.12г и остаток неизрасходованных средств на дату проведения собрания.

В Протоколе указано, что доходы от аренды, рекламы (с 2008г по 01.01.2012г.) 1291800 рублей. Согласно данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль на 01.01.12г. составляет 683348 рублей (789808 рублей - 106460 рублей). Разница составляет 608452 рублей. Ошибка связана с тем, что в протоколе указана прибыль (доход от аренды, рекламы) по состоянию на дату составления протокола (то есть, включая 9 месяцев 2012года), а указано, что это накопленные доходы на 01.01.12г. (то есть, не включая финансовый результат за 2012 год).

Нераспределенная прибыль на 31.12.12г. согласно данным бухгалтерского учета составила 1 395 468 рублей. По состоянию на 31.12.12г. доходы от аренды, рекламы не расходовались. За 2012 год в составе доходов, подлежащих налогообложению, ТСЖ отразило 757574 рублей - доходы от аренды и рекламы.

2013 год

За 2013 год ТСЖ имело перерасход средств по статьям расходов в сумме 1932064 рублей, и экономию по другим статьям в сумме 3873826 рублей, то есть экономия за 2013 год согласно отчету об исполнении сметы за 2013 год составила 1941762 рублей. ТСЖ в 2013году произвело разовые работы за счет экономии в сумме 7967767рублей.

В отчете об исполнении сметы за 2013 год указано:

начислено собственникам за коммунальные услуги всего 30 882 146 рублей,
фактически произведено расходов по статьям начислений 29 671 344 рублей,
экономия средств за 2013 год составила 1 941 762 рублей,
расходы на разовые услуги 7 967 767 рублей,
возмещение судебных издержек 3514 рублей,
остаток на 01.01.2013года 9 731 618 рублей,
остаток на 31.12.2013года 3 709 128 рублей.

Проверка показала, что все произведенные расходы учтены в отчете «Исполнение сметы за 2013 год» по соответствующим статьям или отнесены за счет экономии на 01.01.2013г.

За 2013 год ТСЖ в составе доходов, подлежащих налогообложению, отразило 622196 рублей - доходы от аренды и рекламы.

Нераспределенная прибыль на 31.12.13г. согласно данным бухгалтерского учета составила 2 017 664 рублей. По состоянию на 31.12.13г. доходы от аренды, рекламы не расходовались.

В 2013 году ТСЖ произвело значительные расходы по устройству парковочных мест по первой и по второй очереди.

Работы по устройству открытой парковки проведены компанией ООО «XXI ВЕК» по договорам:

Номер, дата	Сумма (руб.)	
№ 17/07 от 17.07.12г Доп. согл. от 26.06.13г	2 350 742	1-ая очередь
Доп. согл.	94 623 21 167 447 070 49 425	
№ 11/04 от 11.04.13г	111 175	Ремонт и изготовление газонного ограждения
Доп. согл.	55 690	
№ 411 от 23.04.13г	188 066	Временное ограждение парковки
Доп. согл.	73 800	
№ 12/07 от 12.07.13г	188 066	Временное ограждение парковки 2 очередь
№ 07/08 от 07.08.13г	2 868 088	2-ая очередь
Доп. согл.	155 924	
Итого	6 603 836	

Проверка показала, что объемы и стоимость проведенных работ согласованы Правлением ТСЖ.

Однако следует отметить, что протоколами согласованы объемы работ по сметам, предоставляемым подрядчиками по простой форме по графам: наименование работ, материалов, ед. измерения, цена за единицу, количество, стоимость, а к договорам, заключенным с выбранным подрядчиком ООО «XXI ВЕК» прилагаются сметы, оформленные в ТЕР. Такие сметы сложнее читать физическим лицам, собственникам жилых помещений, так как мало кто из жильцов является специалистом в строительной отрасли.

Согласно действующему законодательству работы по строительству, ремонту или реконструкции регулируются договором строительного подряда согласно п. 2 ст. 740 ГК РФ. Согласно ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществить работы в соответствии с технической документацией (в которой определяется объем и содержание работ) и со сметой (в которой определяется стоимость работ). При этом, ни в каком действующем нормативном документе не сказано, что сметы, прилагаемые к договорам подряда, должны составляться в ТЭР.

Рекомендуем ТСЖ при привлечении подрядных организаций и заключении договоров на строительство или ремонт к договорам прилагать сметы, обосновывающие стоимость работ, в простой форме с указанием наименования работ, используемых материалов, ед. измерения, цен за единицу, количества, стоимости. Такие сметы легко проверить заинтересованным лицам (собственникам жилых и нежилых помещений).

Замечания выявленные при проверке

1. Проверка показала, что ТСЖ заключая договоры подряда, согласовывает с подрядчиками очень маленький срок гарантийных обязательств. Заключение таких договоров не выгодно для ТСЖ, так как после истечения гарантийного срока согласованного договором ремонтные работы ТСЖ придется проводить за свой счет, а не за счет подрядчика.

Например: в договоре подряда № 07/08 от 07.08.2013г. с ООО «XXI ВЕК» на проведение работ по устройству открытой парковки для автомобилей указано, что гарантийный срок 12 месяцев (п.9.3 договора). Такой срок является недостаточным для нового асфальтового покрытия, а затраты на строительство парковки были значительны.

Рекомендуем ТСЖ при выборе подрядчиков на определенные виды работ руководствоваться не только стоимостным критерием, но и другими существенными условиями договора, в том числе об установленном гарантийном сроке.

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

Согласно итоговому протоколу № 03 общего собрания членов ТСЖ «Янтарный Берег-2» от 01.08.11г. ТСЖ приняло решение сдавать в аренду помещения подвалов, утвердило ставку аренды подвалов 450 рублей за кв.м. (п.10 протокола).

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.

Согласно данным оборотной ведомости по покупателям (ведется в программе EXEL) по состоянию на 31.12.13г. ТСЖ имеет задолженность арендаторов в сумме 18000 рублей и авансы, полученные от арендаторов в сумме 6000 рублей.

Рекомендации

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

3. В бухгалтерском учете ТСЖ по состоянию на 31.12.13г. на счете 60.1 «расчеты с поставщиками» числится кредиторская задолженность перед застройщиком компанией ЛЭК в сумме 2726тыс.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 163560 рублей. ТСЖ указанную задолженность не списало и налог не начислило. Средства за вычетом налога (то есть 2562тыс.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.

В случае, если ТСЖ в течение последних трех лет производило сверки расчетов с Застройщиком, то подписание акта сверки расчетов продлевает исковую давность и ТСЖ не должно списывать кредиторскую задолженность в состав доходов в течение 3-х лет с момента подписания последнего акта сверки.

4. В 2012-2013 годах ТСЖ не использовало право, предусмотренное статьей 58 Федерального закона от 24.07.2009 N 212-ФЗ "О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования" (пункт 8 части 1 и часть 3.4 статьи 58). ТСЖ в 2012-2013 годах начисляла взносы в Пенсионный Фонд и Фонд социального страхования на общих основаниях в размере 30% от Фонда оплаты труда.

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 УСН, 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 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 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 в устных рекомендациях Пенсионным фондом высказывается мнение о том, 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 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.

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 предоставлены отчеты ТСЖ об исполнении смет доходов и расходов за 2012, 2013 годы.

Нами проверены фактически произведенные расходы ТСЖ.

Согласно отчетам в 2012 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	2 922 033,99	3 610 560,03	-688 526,04	
2	Текущий ремонт дома	3 506 447,60	9 952 137,81	-6 445 690,21	
3	Санит.содержание дома	890 418,73	904 506,00	-14 087,27	
4	Уборка лестниц	878 237,12	810 504,60		67 732,52
5	Дежурный администратор	1 035 368,75	1 034 256,96		1 111,79
6	Лифт	815 329,27	725 641,89		89 687,38
7	Вывоз мусора	2 125 221,10	1 303 252,80		821 968,30
8	Холодная вода	2 518 084,24	2 524 071,01	-5 986,77	
9	Горячая вода/январь-сентябрь/	1 757 017,00	7 446 628,21		1 667 637,72
	Отопление/январь-сентябрь/	7 357 248,93			
10	Горячая вода/октябрь-декабрь/	593 552,81	4 126 165,77	*	*
	Отопление/октябрь-декабрь/	3 041 047,52			
11	АППЗ	248 797,29	204 220,32		44 576,97
12	АХР	1 311 467,07	1 219 302,17		92 164,90
13	ПЗУ	321 100,19	333 270,00	-12 169,81	
14	Эксплуатация приборов учета	559 102,58	406 432,60		152 669,98
15	Мытье фасадного стекла	270 474,90	273 580,40	-3 105,50	
16	Телеантенна	402 030,00	399 510,00		2 520,00
17	Радиоточка	323 262,00	324 618,00	-1 356,00	
18	Консьержка	216 807,30	217 190,80	-383,50	
19	Электроэнергия	-54 000,06	-54 000,06		0,00
20	Электроэнергия арендаторов	20 387,36	20 387,36		0,00
21	Комиссия банка	-27 797,28		-27 797,28	
	Всего	31 031 638,41	35 782 236,67	-7 199 102,38	2 940 069,56

				-4 259 032,82
	Остаток на 01.01.12 г.			17 034 284,38
	Рез-т деятельности за 2012г			-4 259 032,82
	Разовые услуги			-3 043 634,64
	Остаток резерва на 31.12.12 г.			9 731 616,92

*по статье горячая вода, отопление по состоянию на 31.12.12г. отражен недобор средств в сумме 491565,44 рублей, сальдо на 31.12.12г. связано с тем что платежи в 2012 году начислялись по городским тарифам, а с октября 2012г начисление должно производится по фактическому расходу после получения счетов от ресурсоснабжающей организации. Сальдо связано с отставанием на один месяц по выставлению счетов собственникам.

Как видно из таблицы значительный перерасход у ТСЖ имеет место по статье «Текущий ремонт». Расходы по этой статье почти в три раза превышают начисления собственникам. Это связано с тем, что в 2012 году ТСЖ произвело значительные расходы на ремонт, в том числе ремонт мест общего пользования, 1-го этажа, черных лестниц, а собственникам плата по этой статье начисляется по общегородским тарифам, в которые такие работы не заложены. Проведение этих работ согласовано протоколами собраний.

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.

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	3 066 919,79	3 649 417,07	-582 497,28	
2	Текущий ремонт дома	3 489 987,64	1 274 201,08		2 215 786,56
3	Санит.содержание дома	886 232,45	1 065 773,02	-179 540,57	
4	Уборка лестниц	922 113,30	848 796,16		73 317,14
5	Дежурный администратор	1 031 511,25	1 394 458,48	-362 947,23	
6	Лифт	939 080,20	886 290,55		52 789,65
7	Вывоз мусора	2 444 965,82	1 218 369,60		1 226 596,22
8	Холодная вода	3 010 319,03	3 086 404,33	-76 085,30	
9	Горячая вода/январь-декабрь/	2 685 260,64	11 436 415,80	*	*

	Отопление накопит.	8 020 195,28			
10	Телеантенна	569 070,00	569 070,00		0,00
11	АППЗ	261 021,10	222 820,32		38 200,78
12	АХР	1 305 637,50	2 012 867,22	-707 229,72	
13	ПЗУ	337 350,89	167 700,00		169 650,89
14	Эксплуатация приборов учета	558 730,71	461 245,51		97 485,20
15	Радиоточка	345 682,00	346 903,00	-1 221,00	
16	Консьержка	520 296,22	521 257,92	-961,70	
17	Электроэнергия	-24 883,50	-24 883,50		0,00
18	Электроэнергия арендаторов	5 023,79	5 023,79		0,00
19	Электроэнергия/МО П/	209 211,42	230 388,14	-21 176,72	
20	Мытье фасадного стекла	298 420,20	298 825,20	-405,00	
	Всего за год	30 882 145,73	29 671 343,69	-1 932 064,52	3 873 826,44
	За 2013г экономия			1941761,92	
	Остаток на 01.01.13г.				9 731 616,92
	Рез-т деятельности за 2013г				1 941 761,92
	Разовые расходы				-7 967 766,60
	Возмещение судебных издержек				3 514,44
	Остаток резерва на 31.12.13 г.				3 709 126,68

*по статье горячая вода, отопление по состоянию на 01.01.13г. отражен недобор средств в сумме 491565,44 рублей, на 31.12.13г. недобор 1222525,32 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 «Текущий ремонт». Это связано с тем, что в 2013 году плата по статье начислялась по общегородским тарифам, а в составе расходов отражены только услуги обслуживающей организации «Балтийский дом». ТСЖ в 2013г произвело значительные работы по

строительству парковочных мест, а указанные расходы отражены в отчете об исполнении сметы по статье разовые расходы (начисление по этой статье собственникам не производится).

ТСЖ в 2013 году 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, председателю и бухгалтеру без повышения платежей начисляемых собственникам.

Учет основных средств

ТСЖ не учитывает в составе основных средств на забалансовом счете 001 основные средства, приобретенные ТСЖ в период своей деятельности. Например: в 2013 году ТСЖ произвело значительные расходы по строительству парковочных мест (асфальтового покрытия). Указанный объект не учтен ТСЖ в составе основных средств.

Согласно п.5.3 Устава «Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности».

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. По состоянию на 31.12.13г. в учете числится нераспределенная прибыль в сумме 2018 тыс. рублей. Прибыль в проверяемом периоде ТСЖ не расходовалась. 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 удерживать 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 НДС на основании полученного от налогового органа налогового уведомления (п. 5 ст. 228 НК РФ).

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.

По состоянию на 31.12.13г. ТСЖ имеет экономию средств (3,7млн. рублей). На начало проверяемого периода ТСЖ имело экономию средств в размере 17млн. рублей, часть средств экономии была потрачена по решению общего собрания. Так же по отдельным статьям ТСЖ имело экономию в проверяемом периоде. Обращаем Ваше внимание, что в рамках действующего законодательства экономия может быть трактована контролирующим органом как доходы (прибыль) и, соответственно, при налоговой проверке ТСЖ может быть доначислен единый налог УСН в сумме более 1млн. рублей, а также финансовые санкции.

Рекомендуем провести работу по исправлению выявленных нарушений и уменьшению налогового риска.

23 июня 2014года

Генеральный директор
ООО «Деловое консультирование СПб»

Аудитор



Председатель правления
ТСЖ «Янтарный берег - 2»
Е.Ю. Соловьёва



Терских Т.Г.

Семенова Д.П.

Получил: _____



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