

Приложение N 7 к Протоколу Общего собрания N 14 членов ТСЖ "12 месяцев" от 28.05.2011г.

ООО фирма «ЦЕНТР – АУДИТ»



140700, Россия, Московская область, г. Шатура, пр. Ильича, д. 15, тел./факс: (49645) 2-08-45, E-mail: info@centr-audit.com

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

из письменной информации (отчета) по результатам проведения аудита за период с 2007 года по 2010 год Товарищества собственников жилья «12 месяцев»

Аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «12 месяцев» за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. позволила сформировать мнение о степени достоверности результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «12 месяцев» за 2007 - 2010 годы и соответствии совершаемых финансово-хозяйственных операций действующему законодательству РФ, а также соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

По результатам проведения аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «12 месяцев» за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. были сделаны следующие выводы и даны рекомендации.

1. По результатам проведенных аудиторских процедур мы пришли к выводу, что бухгалтерский учет в ТСЖ в целом ведется в соответствии с действующим законодательством, показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ достоверны во всех существенных отношениях. По нашему мнению система бухгалтерского учета ТСЖ соответствует характеру и масштабам его деятельности и может считаться эффективной.

Однако, в ходе проведения аудиторской проверки были обнаружены нарушения и недостатки в ведении бухгалтерского учета, которые по нашему мнению не повлекли за собой искажения показателей финансовой отчетности ТСЖ. Особо обращаем внимание на следующие нарушения:

1). По результатам анализа системы бухгалтерского учета ТСЖ установлено, что в ТСЖ не разработана и не утверждена учетная политика на 2007г., на 2008 г.,

на 2009 г., 2010 г. Вследствие этого в ТСЖ не утверждены применяемые способы ведения бухгалтерского учета.

2). В составе основных средств ТСЖ неправомерно учитывается имущество, на которое ТСЖ не обладает правами, так как оно относится к общему имуществу собственников помещений Жилого комплекса.

Рекомендуется в целях обеспечения собственников помещений полной и достоверной информацией принять в учетной политике правило об отражении общего имущества пообъектно и в стоимостной оценке на забалансовом счете.

3). Нарушена методология учета добавочного капитала. В процессе аудита установлено, что при отражении в учете операций приобретения основных средств, которые являются общим имуществом Жилого комплекса, неправомерно использовался счет 83 «Добавочный капитал». В результате допущенного нарушения остаток по счету 83 «Добавочный капитал» по состоянию на 31.12.2010г. завышен не менее чем на 1 550 тыс. руб.

Рекомендуется исправить допущенное нарушение и внести исправления в бухгалтерский учет.

4). Аналитический учет расходов по статьям сметы (финансового плана) в ТСЖ организован неэффективно. Вследствие этого допускаются ошибки в учете затрат. Например, расходы на электроэнергию мест общего пользования, которые не относятся к затратам на оплату коммунальных услуг оказываемых собственникам помещений, учитываются по счету 86.03 «Целевое финансирование: коммунальные услуги». Данные расходы следует учитывать на счете 86.02 «Целевое финансирование: текущая деятельность».

Рекомендуется в целях эффективной организации аналитического учета затрат по смете (финансовому плану) рекомендуется либо применять счет 96 "Резервы предстоящих расходов", либо вести учет затрат с применением счетов 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы». Выбранный способ отразить в учетной политике ТСЖ.

5). В ТСЖ не ведется отдельный учет доходов и расходов по содержанию подземной автостоянки (паркинга). Вследствие этого у ТСЖ имеются налоговые риски попадания под налогообложение единым налогом всех полученных целевых поступлений на основании п. 14 ст. 250 НК РФ.

6). В проверяемом периоде в ТСЖ не сформирован единый подход к определению квалификации деятельности ТСЖ. Например, в 2010 году все поступления по текущей деятельности ТСЖ признавались доходом от реализации и включались в налогооблагаемую базу при исчислении единого налога. А в 2008г. и 2009 г. в налогооблагаемую базу при исчислении единого налога включались поступления по текущей деятельности за исключением поступлений на содержание сетей и охрану территории. Вследствие этого у ТСЖ также имеются налоговые риски попадания под налогообложение единым налогом всех полученных в 2008 г. и 2009 г. целевых поступлений на текущую деятельность.

Рекомендуется выработать единый подход по вопросу квалификации уставной деятельности ТСЖ по управлению Жилым комплексом из двух возможных вариантов: первый - ТСЖ выполняет работы и оказывает услуги собственникам помещений, второй - в уставной деятельности ТСЖ отсутствует реализация, товарищество действует в интересах и по поручению своих членов, заключая гражданско-правовые и трудовые договоры. При этом обращаем ваше внимание, что первый поход предполагает дополнительную налоговую нагрузку на ТСЖ и является более затратным для собственников. При выборе второго варианта квалификации уставной деятельности ТСЖ следует быть готовыми к налоговым спорам с налоговыми органами.

1. В процессе аудита установлено, что в первом отчетном периоде с 03.09.2007 г. по 22 05.2008 г. Правлением ТСЖ был нарушен Жилищный кодекс РФ, так как Правлением ТСЖ не был составлен финансовый план (смета расходов) на период с 03.09.2007 г. по 22 05.2008 г.

В соответствии с частью 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ правление ТСЖ обязано составлять сметы доходов и расходов на каждый год. Сметы утверждаются общим собранием ТСЖ.

2. В процессе аудита был проведен анализ утвержденных финансовых планов (смет расходов) ТСЖ за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. По результатам аудита утвержденных финансовых планов ТСЖ установлены следующие недостатки, допущенные при их составлении Правлением ТСЖ:

1). Недостатком в утвержденных финансовых планах ТСЖ является отсутствие четкой информации о периоде, на который финансовый план утвержден. Например, финансовый план, утвержденный общим собранием от 22.06.2008 г. утвержден на срок до 31.12.2008 г., но неясно с какой даты он действует. Финансовый план, утвержденный общим собранием от 25.10.2008 г. утвержден на срок до 30.04.2009 г., но также неясно с какой даты он действует. А финансовый план утвержденный общим собранием от 18.04.2009 г. утвержден с 01.05.2009 г, но неясно, до какой даты он действует. Указанный недостаток не позволяет эффективно осуществлять системный учет расходов по смете и контроль за исполнением сметы расходов.

2). Существенным недостатком финансовых планов (смет расходов) ТСЖ (кроме последнего финансового плана) является то, что в них не указана общая площадь помещений Жилого комплекса. Информация об общей площади всех помещений, не входящих в состав общего имущества Жилого комплекса необходима для того, чтобы определить и соответственно утвердить сметные расходы в расчете на 1 кв. м. общей площади помещений. В процессе аудита установлено, что в первых двух утвержденных финансовых планах не были утверждены сметные расходы в расчете на 1 кв. м. площади.

3). Структура финансовых планов (сметы расходов) ТСЖ не в полной мере отражает характер расходов.

Рекомендуется при составлении финансового плана (сметы расходов) придерживаться следующей укрупненной структуры сметы расходов:

- управление (административное руководство);
- содержание и обслуживание общего имущества;
- ремонт общего имущества;
- формирование фондов (резервов).

Рекомендуем устранить все установленные в ходе проведения аудиторской проверки нарушения и замечания.

В процессе аудита также был проведен финансовый анализ целевых поступлений и исполнения финансовых планов (смет расходов) за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г.

1. В процессе аудита был проведен анализ исполнения финансовых планов (смет расходов) ТСЖ по содержанию и обслуживанию общего имущества (по текущей деятельности).

Сводные результаты анализа по начислению оплаты за содержание и обслуживание общего имущества и задолженности по оплате нарастающим итогом за период с 2008 г. по 2010г. отражены в следующей таблице:

Период	Задолженность по оплате за содержание и обслуживание общего имущества нарастающим итогом на начало периода, руб.	Начислено за содержание и обслуживание общего имущества, руб.	Поступило за содержание и обслуживание общего имущества, руб.	Задолженность по оплате за содержание и обслуживание общего имущества нарастающим итогом на конец периода, руб.
23.05.2008 г. по 30.10.2008 г.	-	2 514 123	727 372	1 786 751
01.11.2008 г. по 30.04.2009 г.	1 786 751	4 843 353	3 521 235	3 108 869
01.05.2009 г. – по 01.11.2009 г.	3108869	5 433 153	4 421 430	4 120 592
01.11.2009 г. – по 31.10.2010 г.	4 120 592	12 412 044	9 868 356	7 164 280
01.11.2010 г. – по 31.12.2010 г.	7 164 280	2 890 417	1 582 800	8 471 897

По состоянию на 31.12.2010 г. сумма задолженности собственников помещений по оплате за содержание и обслуживание общего имущества (по текущей деятельности) составляет 8 471 897 руб.

Сводные результаты анализа по исполнению сметы расходов нарастающим итогом за период с 2008 г. по 2010 г. отражены в следующей таблице:

Период	«+» Экономия «-» Перерасход, средств регламентированных сметой нарастающим итогом на начало периода, руб.	Начислено за содержание и обслуживание общего имущества, руб.	Фактически израсходовано на текущую деятельность за период, руб.	«+» Экономия «-» Перерасход, средств регламентирова нных сметой нарастающим итогом на конец периода, руб.
23.05.2008г. по 30.10.2008 г.	-	2 514 123	2 389 762	+ 124 361
01.11.2008г. по 30.04.2009 г.	+ 124 361	4 843 353	4 328 611	+ 639 103
01.05.2009г. по 01.11.2009 г.	+ 639 103	5 433 153	4 412 058	+ 1 660 198
01.11.2009г. по 31.10.2010 г.	+ 1 660 198	12 412 044	11 117 637	+ 2 954 605
01.11.2010г. по 31.12.2010г	+ 2 954 605	2 890 417	2 291 679	+ 3 553 343

По состоянию на 31.12.2010 г. общая сумма экономии средств регламентированных утвержденными финансовыми планами (сметами расходов) на 2008 г. – 2010 г. составляет 3 553 343 руб.

Сводные результаты анализа по фактической оплате и фактическим расходам на содержание и обслуживание общего имущества за период с 2008 г. по 2010г. нарастающим итогом отражены в следующей таблице:

Период	«-» Превышение расходов над поступлением денежных средств нарастающим итогом на начало периода, руб.	Поступило за содержание и обслуживание общего имущества, руб.	Фактически израсходовано на текущую деятельность за период, руб.	«-» Превышение расходов над поступлением денежных средств нарастающим итогом на конец периода, руб.
23.05.2008 г. по 30.10.2008 г.	-	727 372	2 389 762	- 1 662 390

01.11.2008 г. по 30.04.2009 г.	- 1 662 390	3 521 235	4 328 611	- 2 469 766
01.05.2009 г. – по 01.11.2009 г.	- 2 469 766	4 421 430	4 412 058	- 2 460 394
01.11.2009 г. – по 31.10.2010 г.	- 2 460 394	9 868 356	11 117 637	- 3 709 675
01.11.2010 г. – по 31.12.2010 г.	- 3 709 675	1 582 800	2 291 679	- 4 418 554

По состоянию на 31.12.2010 г. общая сумма превышения произведенных расходов по текущей деятельности над поступлением денежных средств составляет 4 418 554 руб.

2. В процессе аудита был проведен анализ затрат и целевого финансирования на устранение строительных дефектов и благоустройство.

Аудитором проведен сравнительный анализ начисленных, поступивших и израсходованных денежных средств целевого финансирования на устранение дефектов и на благоустройство за период с 2007 г. по 2010 г.

Результаты анализа поступлений целевых вступительных взносов и расходов, произведенных за счет целевых вступительных взносов, представлены в следующей таблице.

Отчетные периоды согласно финансового плана	Поступило целевых взносов за период, руб.	Сумма расходов произведенных за счет целевых взносов за период, руб.
1-й период - с 03.09.2007г. по 22.05.2008 г.	5 460 500	4 476 302
2-й период - с 23.05.2008 г. по 30.10.2008 г.;	2 467 102	41 596
3-й период - с 01.11.2008 г. по 30.04.2009 г.;	3 079 703	942 704
4-й период - с 01.05.2009 г. - по 01.11.2009 г.;	1 366 533	3 520 218
5-й период - с 01.11.2009 г. - по 31.10.2010 г.;	5 873 068	2 643 680
6-й период - с	1 997 014	65 702

01.11.2010 г. – по 31.12.2010 г.		
Итого:	20 243 920	11 690 202

По результатам анализа установлено, что по состоянию на 31.12.2010 г. остаток неизрасходованных средств из поступивших от собственников помещений целевых вступительных взносов составляет 8 553 718 руб.

3. В ходе аудита была произведена проверка правильности применения ТСЖ тарифов на коммунальные услуги, порядка расчета объемов потребления коммунальных ресурсов. По результатам проверки нарушений не установлено.

Результаты анализа операций по начислениям и оплате коммунальных услуг представлены в следующей таблице.

Отчетные периоды согласно финансового плана	Начислено за коммунальные услуги за период, руб.	Поступило в оплату коммунальных услуг за период, руб.	Расходы на оплату коммунальных услуг за период, руб.
2-й период – с 23.05.2008 г. по 30.10.2008 г.;	1 635 119	944 214	609 495
3-й период – с 01.11.2008 г. по 30.04.2009 г.;	1 990 518	1 859 522	2 397 191
4-й период – с 01.05.2009 г. – по 01.11.2009 г.;	1 621 746	1 606 976	1 285 568
5-й период – с 01.11.2009 г. – по 31.10.2010 г.;	4 450 983	3 824 094	5 449 804
6-й период – с 01.11.2010 г. – по 31.12.2010 г.	1 389 034	1 240 050	1 464 992
Итого:	11 087 400	9 475 756	11 207 050

По результатам анализа установлено, что задолженность по коммунальным платежам собственников жилых помещений по состоянию на 31.12.2010г. составляет 1 611 644 руб.

4. Результаты анализа начисленных и уплаченных целевых взносов и произведенных расходов на содержание подземной автостоянки представлены в следующей таблице.

Отчетные периоды согласно финансового плана	Начислено платежей за период, руб.	Поступило на содержание подземной автостоянки за период, руб.	Расходы на оплату расходов по содержанию подземной автостоянки за период, руб.
5-й период – с 01.11.2009 г. – по 31.10.2010 г.;	2 326 500	1 594 254	252 710
6-й период – с 01.11.2010 г. – по 31.12.2010 г.	188 000	344 617	173 481
Итого:	2 514 500	1 938 871	426 191

По результатам анализа установлено, что задолженность собственников помещений по оплате целевого взноса на содержание подземной автостоянки по состоянию на 31.12.2010г. составляет 575 629 руб.

По результатам анализа установлено, что по состоянию на 31.12.2010г. остаток неиспользованных целевых средств из начисленных на содержание подземной автостоянки составляет 2 088 309 руб.

5. По результатам аудита целевого финансирования и исполнения финансовых планов (смет расходов) ТСЖ был произведен обобщающий анализ поступления целевых взносов и произведенных расходов за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2012 г. Результаты обобщающего анализа представлены в следующей таблице.

Общие итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г.

Виды поступлений	Поступления, руб.	Произведенные расходы, руб.
Целевой вступительный взнос	20 243 920	11 690 202
Содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества (текущая деятельность)	20 121 193	24 539 747
Содержание подземной автомобильной стоянки (паркинга)	1 938 871	426 191

Коммунальные платежи	9 475 756	11 207 050
Кассовый разрыв	3 390 727	-
Дополнительные услуги	55 134	74 100
Проценты, начисленные на остаток наличных денежных средств на расчетном счете	36 136	-
Резервный фонд	88 419	-
Продажа дизельгенератора	500 000	-
Невыясненные платежи	41 280	
Возмещение расходов на отопление ТАЦ	567 608	
Итого:	56 459 044	47 935 290

По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. установлено, что по состоянию на 31.12.2010г. сумма неизрасходованных целевых поступлений составляет 8 523 754 руб.

В процессе аудита установлено, что по состоянию на 31.12.2010 г. сумма остатка денежных средств на расчетном счете ТСЖ составляет 8 534 910 руб., что на 9 153 руб. больше суммы остатка неизрасходованных целевых поступлений.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения нашего мнения о следующем:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «12 месяцев» в период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. осуществлялась в соответствии с действующим законодательством.

2. Полученные средства целевого финансирования расходовались ТСЖ «12 месяцев» в период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. по целевому назначению в пределах утвержденных финансовых планов.

3. Система управления ТСЖ «12 месяцев» в период с 03.09.2007 г. по 31.12.2010 г. совершенствовалась и по состоянию на 31.12.2010 г. организована эффективно.

25.05.2011 г.

Генеральный директор

О. А. Синятынская