

Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская фирма  
«Финансаудит»  
Член СРО:  
СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ  
«СОДРУЖЕСТВО»  
(сайт:<http://www.auditor-sro.org/>)  
адрес: 119192, Москва, Мичуринский пр-т, д. 21, корп. 4. Т: (495) 734-22-22 Ф: (495) 734-04-22 Е-  
mail: [info@cisaaa.org](mailto:info@cisaaa.org))  
Основной регистрационный номер 11806088343

---

*Юридический адрес: 410005, г. Саратов, ул. им. Разина С.Т., дом 54, офис 262  
Тел. (8452) 77-73-75, 57-47-72, e-mail: [финаудит.08@mail.ru](mailto:финаудит.08@mail.ru)  
сайт: <https://финаудитсаратов.ру>*

**ОТЧЕТ**  
**аудитора за 2022 г.**  
**в рамках проведения аудита по специальному заданию**  
**в отношении**  
**бухгалтерской отчетности**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС ДУБЛЬ»**  
**(ТСЖ «ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС ДУБЛЬ»)**

3	1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ
6	1.1. Анализ деятельности ТСЖ «Жилищный комплекс Дубль»
7	2. АУДИТ СОСТОЯНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ
7	2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСТАНОВКИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА
7	2.2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА
7	2.3. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ
9	3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА
10	4. АУДИТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ
11	5. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
11	6. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
12	7. АУДИТ РАСЧЕТОВ
12	7.1. СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ НА ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ
12	7.2. ДЛИТЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, УПЛАЧИВАЕМЫЙ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБОЛОЖЕНИЯ
13	8. Исполнение сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного дома
18	9. Заключение аудитора

# 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Финансаудит»

Юридический адрес: 410005, г. Саратов, ул.м. Раина, С.Т., дом 54, оф. 262

Телефон: 8 8452 57-47-72  
Факс: 8 8452 77 -73 -75  
Адрес электронной почты: Finaudit.08@mail.ru

общества:

ОПРН:

1186451023747

ИНН/КПП:

6452135413/645201001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810256000002462 в ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САМАРА

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Лицензии/Членство в СРО СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

Основной регистрационный номер 11806088343

## Описание проверки:

Аудит бухгалтерской отчетности Товарищества собственников жилья «Жилищный комплекс Дубль» (далее - Товарищество) за период с «01» января по «31» декабря 2022 г. проведен ООО АФ «Финансаудит» в соответствии с договором № 1/26/04/24 от 26.04.2024 г.

Проверку проводили:

Должность	Ф.И.О.	Аттестат
Директор	Соколова Елена Вячеславовна	квалификационный аттестат № 0114927 общий аудит без ограничения срока действия выдан решением ЛАЛПАК МФ РФ от 28.03.1996 года, протокол № 30 Член НП АСС «Содружество» ОПНЗ 29606015452
Аудитор	Котельникова Татьяна Александровна	квалификационный аттестат № 040307 общий аудит без ограничения срока действия выдан решением ЛАЛПАК МФ РФ от 25.12.2001 года, протокол № 101 Член НП АСС «Содружество» ОПНЗ 21006007481

**Товарищество собственников жилья «Жилищный комплекс Дубль»:**

Сокращенное наименование	ТСЖ «Жилищный комплекс Дубль»
Адрес регистрации	410076, г. Саратов, ул. Орджоникидзе Г.К., дом 44
Фактическое местонахождение	410076, г. Саратов, ул. Орджоникидзе Г.К., дом 44
ОГРН	1176451016521
ИНН/КПП	6451012384/645101001
Банковские реквизиты	в АО БАНК «АГРОРОМ», к/с 30101810600000000772 БИК 046311722 р/сч 40703810600000007819
телефон	(8452)398365
e-mail	ord44@inbox.ru

Членами Товарищества являются физические и юридические лица - собственники имущества, управляемого Товариществом.

Основной вид деятельности Товарищества в провераемом периоде:

**68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной**

**основе.**

Товарищество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Товарищество не имеет филиалов (представительств).

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Товариществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, подготовку бухгалтерской отчетности несет:

Должность	Ф.И.О.	Сурков Сергей Анатольевич	Протокол Правления 8- ПП от 26.07.2018	Срок полномочий С 26.07.2018 – по настоящее время
Президент Правления				

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности несет:

Должность	Ф.И.О.	Сурков Сергей Анатольевич	Протокол Правления 8- ПП от 26.07.2018	Срок полномочий С 26.07.2018 – по настоящее время
Президент Правления				

**Члены правления, избранные общим собранием:**

Дудаков Дмитрий Михайлович,  
Сурков Сергей Анатольевич,  
Иванова Екатерина Николаевна,  
Фрешер Роман Андреевич,  
Максимов Николай Александрович,  
Никитенко Наталья Владимировна.

Панкратьев Алексей Сергеевич,  
Кисель Павел Георгиевич

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ТСЖ «Жилищный комплекс Дубль» (далее Товарищество) за период с 1 января по 31 декабря 2022 г., который состоит из:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2022 года (форма ОКУД № 0710001);
- Отчета о финансовых результатах за 2022 год (форма по ОКУД № 0710002);
- Отчета о целевом использовании средств за 2022 года (форма по ОКУД № 0710003).

Данная отчетность подготовлена руководством Товарищества в соответствии с нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 г. № 43н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99", и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Ответственность за подготовку и представление бухгалтерской отчетности, организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, а также за полноту и достоверность представленных для аудиторской проверки документов несет председатель правления Товарищества – **Сурков Сергей Анатольевич**, формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности несет Председатель Правления (согласно Устава Общества).

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствия порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.

Под достоверностью во всех существенных отношениях понимается степень точности данных бухгалтерской отчетности, которая позволяет пользователям этой отчетности делать правильные выводы о результатах хозяйственной деятельности, финансовом и имущественном положении аудируемых лиц и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Целью аудита не являлось выражение мнения о полном соответствии деятельности Товарищества законодательству РФ, оценке соблюдения интересов собственников (акционеров, участников) и эффективности операций Товарищества. Наше мнение не может быть рассмотрено ни как выражение уверенности в непрерывности деятельности Товарищества в будущем, ни как подтверждение эффективности ведения дел руководством Товарищества.

Мы провели аудит в соответствии с:

- Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности";
- Федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности;
- Внутрифирменными правилами (стандартами) ООО АФ «Финансаудит»;
- Нормативными актами органа, осуществляющего регулирование деятельности аудируемого лица.
- Уровень существенности был рассчитан в соответствие с внутрифирменным стандартом «Существенность» и составил 327 тыс. рублей.

Объем выборки определялся с учетом рассчитанного уровня существенности и аудиторского риска, на основе внутрифирменного стандарта «Аудиторская выборка».

**Выборочным методом были проверены:**

- основные средства;
- дебиторская и кредиторская задолженность;
- денежные средства;
- доходы и расходы по обычным видам деятельности;
- расчеты с персоналом по оплате труда;
- расчеты по налогам;
- анализ смета/факт.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих значение и раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о финансово - хозяйственной деятельности, оценку принципов и методов бухгалтерского учета, правил подготовки бухгалтерской отчетности, определение главных оценочных значений, полученных руководством Товарищества, а также оценку общего представления о бухгалтерской отчетности.

Мы полагаем, что проведенный аудит предоставляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности во всех существенных отношениях бухгалтерской отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Проделанная в процессе аудита работа не предполагала проведения полной и всеобъемлющей проверки, поэтому установление нарушений по проверенным хозяйственным операциям не означает, что они не существуют по другим операциям, не попавшим в объем выборки, принятый для проведения аудиторской проверки.

Настоящий отчет составлен для руководства Товарищества и может использоваться им по своему усмотрению.

**1.1. Анализ деятельности ТСЖ «Жилищный комплекс Дубль»**

Товарищество собственников жилья «Жилищный комплекс Дубль» (далее ТСЖ «Жилищный комплекс Дубль»), созданного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и их представителей для совместного управления имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и совместного использования имущества, находящегося в собственности, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

Товарищество создано собственниками помещений по следующему адресу: г.Саратов, ул. Орджоникидзе, д.44.

В соответствии со ст. 152 ЖК РФ Товарищество собственников жилья вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- Производство электромонтажных работ;

- учетная политика и основные принципы ведения бухгалтерского учета;  
- организационная структура подразделения, ответственного за ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности;

анализ существующих сторон хозяйственной деятельности Товарищества;  
контроля, среды, в которой осуществляется деятельность Товарищества, Аудитором проведен  
Для оценки эффективности и надежности систем бухгалтерского учета и внутреннего  
устранение любых рисков хозяйственной деятельности.  
мнения о том, что система внутреннего контроля и ее функционирование направлены на  
систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля Товарищества с целью формирования  
существенного искажения аудиремой бухгалтерской отчетности», Аудитор провел оценку  
деятельности аудиремого лица, среды, в которой она осуществляется, и оценка рисков  
В соответствии с правилом (стандартом) аудиторской деятельности № 8 «Понимание

- порядок контроля за хозяйственными операциями;  
- правила документооборота и технологии обработки учетной информации;  
- методы оценки активов и обязательств;  
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;  
- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности, по которым не предусмотрены типовые формы первичных  
учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;  
- рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические  
счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями  
своевременности и полноты учета и отчетности;  
- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности, по которым не предусмотрены типовые формы первичных  
учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;  
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;  
- методы оценки активов и обязательств;  
- правила документооборота и технологии обработки учетной информации;  
- порядок контроля за хозяйственными операциями.

В составе учетной политики утверждены:  
- рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические  
счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями  
своевременности и полноты учета и отчетности;  
- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности, по которым не предусмотрены типовые формы первичных  
учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;  
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;  
- методы оценки активов и обязательств;  
- правила документооборота и технологии обработки учетной информации;  
- порядок контроля за хозяйственными операциями.

## 2.2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика по бухгалтерскому учету Товарищества утверждена приказом  
Председателя Правления № 6/н от 01.01.2022г. Учетная политика Товарищества в целом  
соответствует требованиям ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

## 2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСТАНОВКИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Для ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности  
используется программный продукт 1С Учет ЖКХ.

- Проведение санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство штукатурных работ;
- Работы столлярные и плотничные;
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- Производство малярных и стекольных работ;
- Аренда и управление собственным недвижимым имуществом;
- Деятельность по общей уборке зданий;
- Деятельность по уборке жилых зданий и нежилых помещений;
- Деятельность по чистке и уборке прочая;
- Деятельность по благоустройству ландшафта;
- Деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы организации.

Рекомендуем: Лоскольку имущество, стоимостью до 100,0 тыс. руб. не признается основным средством и не учитывается на балансе, в целях повышения контроля за наличием и сохранностью имущества, рекомендуем организовать за балансовый учет этого имущества (например, на счете 012 «Активы, цена которых списана на затраты») и инвентаризировать его

Основные средства на начало и конец отчетного периода;  
Производилось, соответствующим образом движению по статье Основные средства не осуществлялось.  
Расходов на приобретение имущества более 100,0 тыс. руб. за единицу в 2022 году не понесены (в соответствии с п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

на приобретение, созданные таких активов признаются расходами периода, в котором они отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100,0 тыс. руб. Затраты признаются положением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в отношении активов, которые Согласно внесенным изменениям в п. 3.2 Учетной политики с 2022 года ТСЖ не

Данные объекты приходуется в общем порядке (Дебет 08 Кредит 60, Дебет 01 Кредит

Товарищество использует непосредственно для обеспечения своих нужд, например, предметы (мебель, техника и пр.), оборудование и хозяйственный инвентарь (стеновые механизмы, газонокосилки и пр.).

Что касается основных средств ТСЖ, ими будет являться имущество, которое на своем балансе Товарищество не вправе. Их учет должен вестись на забалансовом счете. Собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Такие объекты отражать права собственности на них, - данные объекты после монтажа поступают в общую долевую собственность их на балансовый счет 01 «Основные средства», поскольку Товарищество не имеет чтобы стать элементом общего имущества в многоквартирном доме, поэтому ТСЖ не вправе использовать, не могут быть приняты к учету как основные средства. Это объекты куплены, обратим внимание, что приобретенные ТСЖ активы, хоть и имеют длительный срок

### 3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Товарищества.  
проверяемого периода соответствовала характеру и масштабам деятельности

В целом система внутреннего контроля и система бухгалтерского учета в течение аудиторских процедур.

искажения бухгалтерской отчетности, а также для планирования и выполнения дальнейших достижимо ли достигнутое понимание деятельности для оценки рисков существенного системного внутреннего контроля. Первоочередной задачей Аудитора является выяснение того, определить объем знаний о деятельности Товарищества и его среде, включая Мы рассмотрели состояние внутреннего контроля исключительно для того, чтобы принять належащие меры в отношении любых расхождений.

- регулярным сопоставлением учетных активов с активами, имеющимися в наличии, и руководству;

- обеспечением возможности доступа к активам и записям только по разрешению

подготовку бухгалтерской отчетности в соответствии с установленным порядком;

счетах и в должные отчетные периоды с тем, чтобы сделать возможной своевременным учетом всех операций и прочих событий в точных суммах, на надлежащих - осуществлением операций по общему или специальному разрешению руководства;

Товарищества Аудитор особое внимание уделял возможности этой системы по контролю за:

При оценке эффективности и надежности системы внутреннего контроля бухгалтерской отчетности.

- процедуры контроля, применяемые при ведении бухгалтерского учета и составлении - информационная система, в том числе связанная с подготовкой бухгалтерской отчетности;

методы обобщения данных таких периодов;  
- порядок отражения хозяйственных операций в регистрах бухгалтерского учета, формы и



ежегодно перед составлением годового отчета. (Письмо Минфина РФ от 15 декабря 2021 г. № 07-01-09/102450).

В ходе ревизии основных средств нарушения не выявлены.

#### 4. АУДИТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ.

. Оплата за потребленные собственниками МКД коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения осуществляются с помощью безналичных расчетов. Расчеты с использованием наличных средств отсутствуют.

Операции по расчетным счетам учитывались на счете 51 «Расчетные счета», что соответствует Инструкции по применению Плана счетов.

Анализ счета 51 за 2022 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Кор. Счет	Дебет	Кредит
51, Расчетные счета	Начальное сальдо	322 008,85	
	51	95 015,93	95 015,93
	57	4 786 033,00	
	60		11 961 521,34
	62	9 000,00	
	68		65 846,89
	69		649 614,27
	70		1 787 367,62
	71		271 522,70
	76	14 055 695,63	1 414 500,59
	91		59 411,33
	Оборот	18 945 744,56	16 304 800,67
	Конечное сальдо	2 962 952,74	

Данные бухгалтерского учета за 2022 г соответствуют банковским выпискам. В ходе аудита операций по расчетным счетам нарушений не выявлено.

#### 5. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Для учета данных расчетов используются следующие счета:

- 60 — расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 62 — расчеты с покупателями и заказчиками;
- 76.4 — расчеты по коммунальным платежам;
- 76.5 — расчеты по капитальному ремонту;
- 76.05 — расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками;
- 76.10 — прочие расчеты с физическими лицами.

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД (многоквартирный дом) являются :

ПАО «САРАТОВЭНРГО» - по электроэнергии;

АО «СИТИМАТИК» - вывоз ТБО;

ООО «Концессия водоснабжения - Саратов» - по холодной, горячей воде, водоотведению;

ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ САРАТОВ» - газ для крышной котельной, нагрева воды, отопление;

ООО «Лифткомплекс» - обслуживание лифтов;

ООО ЧОО «Самурай» - охрана;

ООО «ДИАЛ» - обслуживание систем АПС, СОЭС, ДУ.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно договорам и показаниям общедомовых приборов учета.

С жильцами проводится разъяснительная работа о необходимости своевременной оплаты коммунальных и иных платежей. При наличии задолженности жильцов более одного месяца с даты установленного срока платежа ежемесячно производится начисление пеней, которые взыскиваются с должников на общем основании. В ходе аудита расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, дебиторами и кредиторами аудитором сделаны следующие замечания.

1. К проверке представлены не все запрошенные акты сверки с контрагентами и акт инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2022 г.

По таким крупным поставщикам, как:

- ООО «Газпром межрегионгаз Саратов»;
- ПАО «Саратовэнерго»;
- ООО «Концессия водоснабжения – Саратов»;

акты сверки представлены, задолженность подтверждена контрагентом.

Аудитор, обращает внимание на необходимость проведения годовой инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности для правильного формирования сумм задолженности в учете, а также для своевременного списания просроченной задолженности:

Кредиторская задолженность:

- ООО «Эль-софт» - 1,6 тыс. руб.

Дебиторская задолженность:

- ПАО Вымпелком – 9,0 тыс. руб.;
- ООО «СЦТС» - 4,5 тыс. руб.;

Вывод: Выявлена просроченная дебиторская и кредиторская задолженность.

Рекомендуем: Провести инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности и на основании результатов сделать соответствующие бухгалтерские записи.

По авансам уплаченным, по которым не было поступления материалов (работ, услуг) необходимо провести анализ причин, по которым работы, товары, услуги не поступили в ТСЖ и провести работу по взысканию задолженности.

Рекомендуем: Провести инвентаризацию счета 60.02 «Расчеты по авансам выданным».

3. По счету 76.5 «Расчеты по капитальному ремонту» выявлена некорректная запись:

Дебет счета 51 «Расчетный счет» Кредит счета 76.5 «Расчеты по капитальному ремонту» красное сальдо на сумму 80 126,39 руб. по контрагенту Филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие».

Рекомендуем: Исправить некорректную запись.

4. В бухгалтерском учете ТСЖ не разнесена задолженность и оплата по каждому собственнику (счет 76.4 «Расчеты по коммунальным платежам» и счет 76.5 «Расчеты по капитальному ремонту»). Вся сумма начислений за 2022 год отнесена на одного контрагента – собственники. В результате отсутствует аналитический учет задолженности на конец года по каждому собственнику.

Рекомендуем: Оценить и внедрить с разработчиками программы возможность вести аналитический учет задолженности по каждому собственнику.

4. Счета 76.4 «Расчеты по коммунальным платежам», 76.5 «Расчеты по капитальному ремонту» предназначены для формирования информации по расчетам с собственниками. Выявлены отклонения по остаткам задолженности за собственниками, начислениям и оплате, учтенные по данным счетам в бухгалтерском учете от остатков, начислений и оплат по

данным управленческого учета (Сводная ведомость по начислению и уплате коммунальных платежей за 2022 г). Отклонения приведены в таблице:

руб.

2022 год	По данным управленческого учета	По данным бухгалтерского учета	Отклонение
Сальдо на начало года	3 132 464	3 126 964	5 500
Начислено	19 527 755	21 114 625	- 1 586 870
Оплачено	17 225 928	18 767 629	-1 541 701
Сальдо на конец года	5 434 291	5 473 959	- 39 669

По объяснениям работника бухгалтерии ТСЖ в декабре 2022 года Фонд капитального ремонта передал свои обязательства по сбору средств и формированию самого фонда. Выявленные отклонения в начислениях соответствует денежной сумме, которую фонд перевёл ТСЖ. В блоке ТСЖ было отражено сальдо по лицевым счетам, переданное фондом, в бухгалтерском учете помимо сальдо, отражена сумма денежных средств, принятых от фонда, в связи с эти возникло такое отклонение в начислениях. По остальным месяцам начисления совпадают. Сальдо на конец периода не совпадает, по причине того, что, квитанции перед 2023 годом выставлялись 29 декабря 2022 г. Все последующие оплаты были учтены 1 января 2023 года.

## 6. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Товарищества за 2023 г. представлена следующими формами:

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2022 года (форма ОКУД № 0710001);
- Отчета о финансовых результатах за 2022 год (форма по ОКУД № 0710002);
- Отчета о целевом использовании средств за 2022 года (форма по ОКУД № 0710003).

Поскольку специфика деятельности ТСЖ такова, что при ведении уставной деятельности, не связанной с реализацией, целевые поступления не образуют доходов (экономической выгоды), а расходы по эксплуатации многоквартирного дома не признаются уменьшением экономических выгод, финансовый результат уставной деятельности не формируется в отчете о финансовых результатах. Соответственно, в общем случае ТСЖ не указывает в отчете о финансовых результатах такие показатели, как выручка, себестоимость, валовая прибыль, коммерческие и управленческие расходы, прибыль (убыток) от продаж. По строкам "Прочие доходы" и "Прочие расходы" отражаются доходы и расходы, связанные с предпринимательской деятельностью ТСЖ.

К прочим доходам ТСЖ относятся: доходы от предпринимательской деятельности, виды которой ограничены п. 2 ст. 152 ЖК РФ:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) проценты к получению по депозитам, проценты, начисленные банком на остаток по расчетному счету.

**К прочим расходам ТСЖ относятся:**

- расходы, связанные с предпринимательской деятельностью;
- оплата банковских услуг;
- договорные неустойки;
- судебные расходы
- и т.п.

В ТСЖ прочие расходы, связанные напрямую с уставной деятельностью, учитываются на счете 20 "Основное производство". Эти расходы погашаются за счет средств собственников и списываются на счет целевого финансирования. Расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, отражаются на счете 91 "Прочие расходы". Таким же образом учитываются штрафы и пени за правонарушения (налоговые, административные). В случае если штрафы и пени начислены за нарушения, связанные с уставной деятельностью, они учитываются по дебету счета 20 "Основное производство" и списываются за счет средств целевого финансирования. В случае если штрафы и пени за правонарушения связаны с предпринимательской деятельностью, то они списываются в дебет счета 99 "Прибыли и убытки".

## **7. АУДИТ РАСЧЕТОВ.**

### **7.1 СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ**

При проверке страховых взносов на обязательное пенсионное и медицинское страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством и страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев нами рассмотрены следующие аспекты:

- порядок формирования базы для исчисления страховых взносов;
- применение ставок по взносам;
- порядок осуществления расходов;
- выплаты пособий по временной нетрудоспособности;
- применение льгот;
- полнота и своевременность перечисления взносов в бюджет.

При выполнении задания, связанного с проверкой страховых взносов за 2023 год, информационной базой послужили распорядительные документы, определяющие общие положения бухгалтерского и налогового учета; данные налоговой и бухгалтерской отчетности, регистров синтетического и аналитического учета; иные первичные документы.

Порядок исчисления и уплаты взносов в целом осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

### **7.2. ЕДИНЫЙ НАЛОГ, УПЛАЧИВАЕМЫЙ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения - доходы.

При применении организацией УСН в составе доходов учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав и внереализационные доходы, определяемые согласно ст. ст. 249 и 250 НК РФ (п. 1 ст. 346.15 НК РФ). Доходы, предусмотренные ст. 251 НК РФ, в составе доходов не учитываются. На основании пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ в составе доходов не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому алогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Исходя из пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, а

также отчисления на формирование в установленном ст. 324 НК РФ 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.

Товарищество собственников жилья, применяющее УСН, при определении налогооблагаемой базы, не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами.

**Поступления от лиц, не являющихся учредителями (участниками, членами) некоммерческой организации, учитываются при налогообложении в общеустановленном порядке.**

В ходе проверки не установлено поступления от лиц, не являющихся членами Товарищества.

## **8. Исполнение сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного дома.**

Согласно ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Основным документом, на основании которого ТСЖ осуществляют свою деятельность и организуют бухгалтерский учет, является смета доходов и расходов.

Смета разрабатывается правлением ТСЖ, это его прямая обязанность (п. 3 ст. 148 ЖК РФ). Общее собрание утверждает смету как годовой план финансовой деятельности. Установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, также относится к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 2 ст. 145 ЖК РФ). Указанная обязанность подкреплена обязанностью правления ТСЖ составить и представить для утверждения общим собранием членов ТСЖ отчет о финансовой деятельности. Кроме того, для минимизации уровня персональной ответственности каждого члена правления ТСЖ Жилищным кодексом РФ подпунктом 2 пункта 3 статьи 150 установлена обязанность ревизионной комиссии представлять заключение о смете доходов и расходов, что позволяет своевременно выявить ошибки, нарушения и объективно оценить эффективность проводимой работы ТСЖ.

Таким образом, все расходы должны укладываться в смету. Смета расходов должна соответствовать штатному расписанию, уровню заработной платы работников ТСЖ, и сложившимся в регионе договорным ценам на работы и услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и на коммунальные услуги.

Смета отражает все расходы ТСЖ в течение года, связанные с содержанием, обслуживанием, сохранением, текущим и капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, расходы по договорам технического обслуживания, заключенным с третьими лицами.

Если случаются ситуации, когда возникают расходы, не предусмотренные сметой, то в таких случаях собирается правление, для согласования дополнительных расходов и оформляется решение правления.

К таким расходам в том числе относятся непредвиденные выплаты сотрудникам ТСЖ. Их вознаграждение должно быть утверждено заранее и включено в смету, но может возникнуть необходимость сделать выплату, например, различные доплаты сотрудникам и т.п. Такое решение принимают на заседании правления, с указанием источника выплаты. И обычно таким источником служит строка «Непредвиденные расходы» в смете.

В конце года бухгалтер должен готовить отчет об исполнении сметы, где должны быть обоснованы все отклонения.

Для проверки не представлена смета на 2022 год, поскольку смета не была утверждена Общим собранием. Соответственно, на 2022 год не был произведен расчет тарифа на содержание жилья.

Рекомендуем: Для правомерного расходования средств ТСЖ и обоснованности взимания платы на содержание жилья своевременно утверждать смету доходов и расходов.

Для проверки был представлен расчет тарифа на содержание жилья на 2017 год.

Начисления по нормативу и приборам учета, согласно ежемесячным ведомостям отражает в разрезе следующих услуг:

- содержание жилья (по площади) – тариф утвержден на общем собрании (18,22);
- отопление (по объему затраченного газа);
- услуги охраны (согласно утвержденной стоимости договора общим собранием собственников);
- холодное водоснабжение (по приборам учета); горячее водоснабжение (по приборам учета);
- водоотведение (по приборам учета);
- электроэнергия (по приборам учета);
- вывоз ТКО и КГО (по утвержденному тарифу);
- услуги охраны (согласно утвержденной стоимости договора общим собранием собственников);
- нагрев воды и отопление (по расчету ТСЖ, т.к. нагрев воды и отопление осуществляется непосредственно в доме, крышной котельной).

В проверяемый период было произведено начислений и получено оплаты в следующем объеме:

## Сводный отчет по объекту за Январь 2022 г. - Декабрь 2022 г.

Дата	Сумма на начало месяца	Начислено по услугам	Начисленная льгота	Перерасчет	Начислено пени	Начисление фактическое	Итого оплачено	Сумма на конец месяца
Январь 22	3 132 463,46	1 679 816,49	0	-35 609,04	18 700,25	1 662 907,70	1 623 294,45	3 172 076,71
Февраль 22	3 172 076,71	1 539 517,98	0	-54 501,36	18 440,88	1 503 457,50	1 437 436,84	3 238 097,37
Март 22	3 238 097,37	1 513 699,68	0	-36 689,18	51 234,92	1 528 245,42	1 654 960,39	3 111 382,40
Апрель 22	3 111 382,40	1 497 479,35	0	-36 591,97	39 525,96	1 500 413,34	1 440 005,04	3 171 790,70
Май 22	3 171 790,70	1 272 418,46	0	-35 141,14	30 367,53	1 267 644,85	1 485 397,38	2 954 038,17
Июнь 22	2 954 038,17	1 298 777,35	0	-70 997,80	24 033,36	1 251 812,91	1 301 009,30	2 904 841,78
Июль 22	2 904 841,78	1 194 179,91	0	-33 392,07	21 164,11	1 181 951,95	1 198 709,29	2 888 084,44
Август 22	2 888 084,44	1 358 888,43	0	-32 492,31	19 523,36	1 345 919,48	1 348 912,48	2 885 091,44
Сентябрь 22	2 885 091,44	1 299 366,35	0	-32 492,31	18 364,53	1 285 238,57	1 421 979,61	2 748 350,40
Октябрь 22	2 748 350,40	1 492 482,88	0	-32 492,31	17 754,91	1 477 745,48	1 300 797,00	2 925 298,88
Ноябрь 22	2 925 298,88	1 757 887,11	0	659 811,70	17 398,84	2 435 097,65	1 428 760,40	3 931 636,13
Декабрь 22	3 931 636,13	2 602 478,07	0	468 034,09	16 808,07	3 087 320,23	1 584 665,56	5 434 290,80
Итого	3 132 463,46	18 506 992,06	0	727 446,30	293 316,72	19 527 755,08	17 225 927,74	5 434 290,80

Все начисления произведены в соответствии с установленными тарифами и показаниями приборов учета. Перерасчеты произведены на основании уточнений показаний приборов учета, предоставленных подтверждений оплат взносов на благоустройство, разницей между начислениями услуг по тарифу и выставленным документам поставщиков (ТКО и КГО).

Задолженность собственников за полученные услуги покрывает текущую задолженность Товарищества перед поставщиками услуг в полном объеме.

При выборочной проверке показателей ошибок не обнаружено.

Выборочно проверено исполнение сметы доходов и расходов. Аудитор еще раз обращает внимание на то, что на 2022 год, смета, утвержденная Общим собранием, отсутствует. Таким образом, направления расходования денежных средств ТСЖ на 2022 год формально не согласовано с собственниками жилья и не одобрено ими. Часть расходов не указана в смете и покрыта поступлениями от ООО УК Фри Дом (856 тыс. руб.).

Сравнение данных (представленных далее в отчете) идет с данными сметы на 2017 год.

Наименование	Тариф содержания жилья с 1 м.кв. (руб.)	Месячные затраты, руб.	Годовые затраты, руб.	2022	Отклонение
Обслуживание лифта	1,72	44 181,81	530 181,74	512 400,00	+17 781,74
Освидетельствование лифта	0,11	2 825,58	33 906,97	94 500,00	-60 593,03
Страхование лифтов	0,01	256,87	3 082,45	3 500,00	-417,55
ФОТ+ГПХ+налоги	9,65	247 880,52	2 974 566,18	3 948 234,00	-973 667,82
Содержание аварийной службы	0,18	4 623,68	55 484,14	90 000,00	-34 515,86

Обслуживание насосов подачи воды	0,2	5 137,42	61 649,04		61 649,04
Обслуживание автоматики пожаротушения, пожарной сигнализации	0,8	20 549,68	246 596,16	234 000,00	12 596,16
Приобретение и аренда инструмента, услуги сторонних организаций	0,22	5 651,16	67 813,94	150 251,00	-82 437,06
Обслуживание, ремонт, калибровка приборов учета, проверка ОДПУ и т. д.,	0,2	5 137,42	61 649,04	30 251,00	31 398,04
Аренда снегоуборочной техники	0,1	2 568,71	30 824,52	105 450,00	-74 625,48
Приобретение моющих средств, песко-соляной смеси, СИЗ	0,1	2 568,71	30 824,52	29 871,00	953,52
Юридические услуги	0,55	14 127,91	169 534,86	280 800,00	-111 265,14
Услуги банка, почты	0,07	1 798,10	21 577,16	35 297,00	-13 719,84
Содержание информационных систем	0,2	5 137,42	61 649,04	55 856,00	5 793,04
Приобретение офисной техники, программ, мебели	0,35	8 990,49	107 885,82	92 402,00	15 483,82
Сезонное благоустройство	0,14	3 596,19	43 154,33	35 470,00	7 684,33
Канцтовары	0,08	2 054,97	24 659,62	47 658,00	-22 998,38
Сотовая связь	0,04	1 027,48	12 329,81	24 000,00	-11 670,19
Ремонт, текущее содержание	1,53	39 301,26	471 615,16	732 675,00	-261 059,84
Страхование котельной	0,03	770,61	9 247,36	0,00	9 247,36
Очистка дымохода	0,03	770,61	9 247,36	0,00	9 247,36
Обслуживание газопровода	0,21	5 394,29	64 731,49	65 481,00	-749,51
Постоянное содержание котельной	1,7	43 668,07	524 016,84	360 000,00	164 016,84
Итоговая ставка по содержанию	18,22				
Итоговые годовые затраты по содержанию многоквартирного дома			5 616 227,54	6 928 096,00	-1 311 868,46

### Таким образом,

- Бюджетом предусмотренные расходы составляют: **5 616 227,54** рублей
- Фактически израсходовано: **6 928 096,00** рублей
- Путем сложения дефицита и профицита по всем статьям бюджета, получен **дефицит** денежных средств, необходимый для содержания дома в 2022 году, в сумме – **1 311 868,46 (один миллион триста одиннадцать тысяч восемьсот шестьдесят восемь рублей 46 копеек)** рублей.

Дефицит денежных средств на содержание многоквартирного дома за 2022 год сложился из-за:

#### - увеличения услуг поставщиков, а именно:

- освидетельствование лифта – отклонение составило: 60 593,03 рублей;
- содержание аварийной службы - отклонение составило: 34 515,86 рублей;
- приобретение и аренда инструмента, услуги сторонних организаций: отклонение составило: 82 437,06 рублей;
- аренда снегоуборочной техники: отклонение составило: отклонение составило: 74 625,48 рублей.



- повышение Фонда оплаты труда штатным сотрудникам, а также по договорам ГПХ, соответственно повышение взносов и сборов с ФОТ, дефицит составил - 973 667,82 рублей.

- непредвиденные расходы:

- юридические услуги: отклонение составило: -111 265,14 рублей

- ремонт, текущее содержание: отклонение составило: 261 059,84 рублей

- переменные расходы:

- канцтовары, услуги банка/почты, сотовая связь: отклонение составило: 48 388,41 рубль.

**Заключение аудитора:**

1). Возникли существенные отклонения расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, это обусловлено тем, что смета, составленная в 2017 году, потеряла свою актуальность из-за повышения тарифов поставщиков, увеличения зарплат обслуживающего персонала, а также отсутствием резервного фонда на не предвиденные обстоятельства на содержание и обслуживание дома.

2). Установлено, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

3). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2022г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты взносов/сборов с заработной платы подтверждается.

4). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

5). Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.

6). Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, имеется.

7). Задолженность за услуги перед Товариществом от квартиросъемщиков имеется.

8). Требуется пересмотр сметных расходов, т.к. по итогам 2022 года возник дефицит денежных средств, необходимых для содержания дома.

**Аудитор**

**Котельникова Татьяна Алексеевна**

квалификационный аттестат № 040307 общий аудит без ограничения срока действия выдан решением ЦАЛАК МФ РФ от 25.12.2001 года, протокол № 101  
Член НП АСС «Содружество» ОРНЗ 21006007481

**Директор ООО АФ «Финансаудит»**

**Соколова Элина Вячеславовна**

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью. Аудиторская фирма

«Финансаудит», ОГРН 1186451023747,

410005, г. Саратов, ул. им. Разина С.Т., дом 54, офис 262,

член саморегулируемой организации аудиторов:

СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ

«СОДРУЖЕСТВО» <http://www.auditor-sro.org/> адрес: 119192, Москва, Мичуринский пр-т,

д. 21, корп. 4. Т: (495) 734-22-22 Ф: (495) 734-04-22 E-mail: [info@cisaaa.org](mailto:info@cisaaa.org)

Основной регистрационный номер записи 11806088343



*Handwritten signatures in blue ink.*

**«18» мая 2024 года**

Проинуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью  
ООО АФ «Финансаудит»

18 (вместе) лист (с)

*Това* Т. А. Котельникова

*М* Д. В. Соколова

" 14 " 2024 года

