

ОТЧЕТ ПО ПРОВЕДЕННЫМ КОНСУЛЬТАЦИОННЫМ УСЛУГАМ
ТСЖ «Школьная 19» в соответствии с договором от 10 сентября 2019 года. № 47

Место проведения: г. Краснодар
 Начало проверки – 10.09.19., окончание 19.

Мною, аудитором Хоцкой Ольгой Николаевной, имеющей квалификационный аттестат аудитора № К-004431 с 11.06.2003 г., выданный на неограниченный срок в порядке обмена и которая является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) за основным регистрационным номером записи **ОРНЗ: 21206057264** согласно договору от 10.09.2019 г. произведена письменная консультация работников ТСЖ «Школьная 19» по следующим вопросам:

1. Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета, оформление договорных обязательств с подрядчиками, анализ дебиторской и кредиторской задолженности.
2. Проверка первичных документов, принятых на учет от поставщиков и подрядчиков, соответствия их законодательству РФ.
3. Выборочная проверка правильности составления материальных отчетов материально-ответственными лицами, оформление авансовых отчетов.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Школьная 19» в проверяемом периоде являлись:

Председатель правления: - Клименков Олег Михайлович
 Главный бухгалтер: - Ключко Ирина Владимировна

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДПРИЯТИИ.

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	с2	3
1	Полное наименование Предприятия	Товарищество собственников жилья «Школьная 19»
2	Сокращенное наименование Предприятия	ТСЖ «Школьная 19»
3	Юридический адрес	г. Краснодар, ул. Школьная, 19
4	Фактический адрес	Тот же
5	Регистрационный номер	
6	Дата регистрации	
7	Уставный капитал	Не создан
8	Свидетельство о внесении в реестр государственного имущества: реестровый номер дата присвоения реестрового номера	
9	Включено в государственный реестр РФ предприятий-монополистов	Нет
10	Адрес налоговой инспекции, контролирующей предприятие	ИФНС № 4 по г. Краснодару
11	Код ИНН / КПП	2311176410/231101001
12	Идентификационный код ОКПО	37127770
13	Код территории по ОКТМО	03701000001
14	Код собственности (ОКФС)	16
15	Код организационно-правовой формы	10000

16	Код ОКВЭД	68.32.1
17	Расчетный счет	40703810600200000051

В соответствии с ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья признается некоммерческой организацией - объединение собственников помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Также согласно ст. 291 Гражданского кодекса РФ товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Основными видами деятельности и задачами Товарищества являются:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в МКД,
- обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения пользования и установленных законодательством и настоящим Уставом пределах распоряжения общим имуществом в МКД,
- сохранение и приращение общего имущества в МКД,
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений,
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленений придомовой территории,
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества,
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в МКД и др.

1. Проверка оформления первичных документов и регистров по бухгалтерскому и налоговому учету.

В соответствии с предметом договора проведена проверка бухгалтерского и налогового учета и отчетности Товарищества, их соответствие Федеральному закону №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в том числе:

1.1 АУДИТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ

Источники информации: первичные документы, оборотно-сальдовые ведомости по учету движения материальных ценностей, ОСВ.

Период проверки: 2018 год

Способ проверки: выборочный.

В проверяемом периоде материально-производственные запасы отражались в товариществе на счете 10 «Материалы». В ОСВ были открыты субсчета по счету 10 «Материалы»: 10/03 «ГСМ», 10/06 «Прочие материалы», 10/09 «ИХП». За проверяемый период было приобретено материалов на сумму 341480 руб. и списано 364321 руб. с учетом остатка на начало отчетного периода.

Приход материалов производили по накладным и счетам – фактурам поставщиков, товариществом не выписывались приходные ордера М-4 на приход материалов. Материальные отчеты оформлялись как оборотно-сальдовая ведомость на приход и расход материалов, но без указания материально-ответственных лиц. При производстве ремонтных работ дефектные ведомости не составлялись. Не на все списанные в расход материалы оформлялись акты на списание ТМЦ, списание материалов производили по накладной-требование М-11.

В сентябре и декабре 2018 года были заключены договоры подряда с физическими лицами на выполнение ремонтных работ в подъездах соответственно с Дьяконовой Т.А. и Юшковым В.В. на сумму по 114943 руб. Акты выполненных работ оформлены формально, не указаны произведенные работы и их количество, а именно сколько квадратных метров покрашено, отштукатурено и побелено и какое количество материалов в кг. и литрах израсходовано. Только при детальном оформлении производства текущего ремонта можно принять выплаченное вознаграждение подрядчикам и стоимость материалов, израсходованного при ремонте в расход.

На 10 счете, не только 10/09 «ИХП», но и на счете 10/06 «Прочие материалы» учтены основные средства стоимостью ниже 40000 руб. Так, например: Ноутбук стоимостью 39999 руб., Принтер стоимостью 5880 руб., Телефакс стоимостью 3969 руб., Кресло (2ед.) стоимостью 7600 руб., Столы стоимостью по 4170 руб., Шкаф (2 ед.) стоимостью 12200 руб. и др.

В этом случае, как указывают специалисты финансового ведомства, малоценные активы следует рассматривать как прочее имущество, не являющееся амортизируемым в соответствии с гл. 25 Налогового кодекса. При налогообложении прибыли стоимость такого учитывается в составе материальных расходов на основании пп. 3 п. 1 ст. 254 Кодекса. Между тем "упрощенцы" также учитывают при расчете единого налога материальные расходы и принимают их к учету как раз в порядке, предусмотренном ст. 254 Налогового кодекса (пп. 5 п. 1, п. 2 ст. 346.16 НК). Таким образом, расходы на приобретение имущества стоимостью менее 40 000 руб. признаются в бухгалтерском и налоговом учете на УСН на дату их оплаты, не дожидаясь его ввода в эксплуатацию (пп. 1 п. 2 ст. 346.17 НК).

Выводы: При ведение учета приобретенных МПЗ в проверяемый период не всегда соблюдались требования ПБУ 5/01 и Методических указаний бухгалтерского учета МПЗ.

1.2 РАСЧЕТЫ С ПОСТАВЩИКАМИ И ПОДРЯДЧИКАМИ, ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ.

Источник проверки: первичные документы, счета-фактуры, ОСВ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», ОСВ счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», ОСВ за 2018 год, хозяйственные договоры.

Период проверки: 2018 год.

Способ проверки: Выборочный.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками товарищество формировало на основании расчетных документов и заключенных договоров.

Данные аналитического учета по поступлению ТМЦ и выполненным работам соответствуют данным, указанным в первичных учетных документах поставщиков и подрядчиков. Аналитический учет по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» ведется по каждому предъявленному счету.

По данным ОСВ за 2018 год кредитовый оборот составил сумму 4209015 руб.:

Приобретены ТМЦ в сумме 264230 руб.

Учены коммунальные и другие услуги в сумме 3941285 руб. на счете 20 «Основное производство»

На общехозяйственные расходы счет 26 списана сумма 3500 руб.

Произведена взаиморасчетная операция Дт 60/01 – Кт 60/02 в сумме 1955020 руб., контрагентам через расчетный счет была возвращена сумма 100826 руб. (Дт 51- Кт 60/02).

По счету 76 «Прочие дебиторы и кредиторы» открыты два субсчета: - 76/05 «физическое лицо» и 76/09, который также обобщал расходы по коммунальным услугам,

содержанию и ремонту общего имущества» в корреспонденции счета 90 «Продажи». В 2018 году с 90/01 счета было списано на Дт счета 76/09 сумма 5850060 руб.

С кредита 76 счета суммы списывались на расчетные счета, пополняя их для расчета за услуги сторонних организаций: в 2018 году было перечислена сумма в размере 5688981 руб.

Дебетовое сальдо на конец проверяемого периода 01.01.2019 г. составило сумму 1196561 руб., что определило расхождение между начисленными суммами на содержание общего имущества, текущий ремонт помещений, коммунальные услуги и др. и перечисленными на расчетный счет. Сумму, полученную от жильцов МКД нельзя проверить, но можно считать, что их задолженность по не перечисленным суммам на расчетный счет составила 1196561 руб. с учетом сальдо на начало года.

В проверяемый период ресурсоснабжающими организациями товариществу были оказаны услуги на сумму 3274450 руб. и оплачены в сумме 3526020 руб. с учетом начального сальдо.

Однако, сколько было выставлено платежей собственникам жилья определить сложно, так как представленная ОСВ на общую сумму со счета на котором обобщали платежи товарищества (счет 90/01 «Продажи») расшифровку по видам расходов не имеет.

Ситуация: С контрагентами товарищество заключало договорные обязательства, которые не всегда соответствовали законодательству РФ.

Так, например: договор от 31.08.18. № 1 заключен с Бабченко В.И. (физлицо) на производство сборки электродвигателя лифта с вознаграждением за выполненные работы на сумму соответственно 6897 руб. и 2759 руб. Дополнительно подрядчик должен был представить квалификационный документ о возможности выполнения пуско-наладочных работ.

1.3 РАСЧЕТЫ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА, НДФЛ И СТРАХОВЫМ ВЗНОСАМ

Источники информации: первичные документы, сводные ведомости по начислению оплаты труда, расчеты по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование для лиц, производящим выплаты физическим лицам, баланс, бухгалтерские регистры.

Период проверки: 2018 г.

Способ проверки: выборочный.

В проверяемый период расчеты с персоналом по оплате труда производились в соответствии с требованиями Трудового Кодекса.

Штатное расписание утверждено 01.08.2017 г. в количестве 5 единиц с месячным фондом заработной платы 136620 руб. На следующие отчетные периоды штатное расписание не пересматривалось и Приказом не утверждалось. В штатное расписание включена должность Садовника с окладом 10120 руб., в этом случае следует иметь в виду, что в 2018 году МРОТ составил:

С 01.01.18. по 30.04.18. - 9489 руб.,

С 01.05.18. - 11163 руб. в соответствии с Федеральным Законом от 07.03.18. № 41-ФЗ.

За 2018 год было начислено работникам товарищества ФОТ и по договорам ГПХ вознаграждения на сумму 1574455 руб., за проверяемый период сумма оплаты труда была выплачена в размере 1538429 руб., на конец года остаток по оплате труда составил сумму 36027 руб.

В проверяемом году товариществом было начислено страховых взносов на зарплату работников и на вознаграждение физлицам по ГПД в сумме 314894 руб. и от несчастного случая на сумму 2387 руб. Товарищество в проверяемом году имело право на применение пониженных тарифов страховых взносов (пп. 3 п. 2 ст. 427 НК РФ):

- на обязательное пенсионное страхование - 20%;

- на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством - 0%;

- на обязательное медицинское страхование - 0%.

В данном случае важно, что приведенные тарифы применяются в пределах установленной предельной величины базы для исчисления страховых взносов по соответствующему виду страхования.

В ходе проверки правильности заполнения формы 6 НДФЛ существенных нарушений не установлено, но обратить внимание на заполнение в разделе 2 начисленной оплаты труда по стр. 100 31.10.18. в сумме 8855 руб. и выплаченной 25.10., т.е. датой раньше начисленной, также начислена тождественная сумма 30.11.18., а выплачена 28.11.18.

В этом случае следует иметь в виду, что зарплату можно выдать раньше, если дата выплаты приходится на выходной или праздник. В остальных случаях выплату зарплаты ранее установленной даты могут признать нарушением правила о выплате зарплаты не реже чем каждые полмесяца (Письмо Минтруда от 03.02.2016 N 14-1/10/B-660).

Декабрьскую зарплату, дата выплаты которой выпадает на новогодние праздники, выдают в декабре.

Выполненная проверка по разделу «Расчеты по оплате труда, НДФЛ и страховым взносам» выявили нарушения по установленной зарплате в штатном расписании ниже МРОТ с 01.05.18.

1.4 АУДИТ РАСЧЕТОВ С ПОДОТЧЕТНЫМИ ЛИЦАМИ

Источники информации: баланс, регистр бухгалтерского учета, авансовые отчеты и первичные документы к ним.

Период проверки: за 2018 год

Способ проверки: выборочный.

В Товариществе денежные средства в подотчет в основном перечислялись на карточку подотчетного лица на закупку материалов, хозяйственных и канцелярских товаров. Расходы на хозяйственные нужды и приобретение материальных ценностей, отраженные в авансовых отчетах, подтверждаются счетами, товарными чеками и другими документами.

По состоянию на 01.01.19. дебетовое сальдо по счету 71 составило сумму 3218 руб. В этом случае если работник не представил вовремя авансовый отчет, подотчетные суммы становятся его задолженностью перед компанией. У руководителя **есть право** ее удержать (ч. 2 ст. 137 ТК РФ).

Принять решение об удержании задолженности руководитель компании может **не позднее одного месяца** со дня окончания срока, установленного для возвращения аванса (ч. 3 ст. 137 ТК РФ). Но при условии, что работник не оспаривает основания и размер удержания.

Общий размер всех удержаний при каждой выплате зарплаты не может превышать 20% выплат, причитающихся работнику (ч. 1 ст. 138 ТК РФ).

Работодатель может принять решение не удерживать из заработной платы работника подотчетные суммы, по которым он не отчитался.

В этом случае не возвращенные сотрудником подотчетные суммы облагаются:

- страховыми взносами (Приложение к Письму ФСС РФ от 14.04.2015 N 02-09-11/06-5250 и Письму Минтруда России от 12.12.2014 N 17-3/В-609);
- НДФЛ (ст. 210 НК РФ)

Ситуация № 1: В товариществе полученные чеки от продавцов при оплате ТМЦ не подлежали ксерокопированию, к а/от зачастую прилагались чеки со слабым оттиском печати или совсем без оттиска, которые уже пропали или со временем могут пропасть и суммы, оплаченные за товар не подтверждают произведенный расход. Так, например: а/от от 22.01.18. №2 на сумму 4818 руб. и 2900 руб. от 31.01.18. № 4 на сумму 2455 руб. и 2483 руб., от 11.05.18 № 12 чеки на ГСМ в сумме 3660-48 руб., от 30.09.18. на сумму 1964 руб., от 30.11.18. № 23 на сумму 2694 руб. и др. В этом случае, следует производить ксерокопирование данных чеков с указанием даты, подписи и ее расшифровки.

Ситуация № 2: К а/от подотчетных лиц в основном прикладываются кассовые чеки на оплату материалов, в которых прописаны наименование ТМЦ и проставляют все реквизиты, чтобы чек признали бухгалтерской первичкой. Однако, кассовый чек подтверждает только оплату, так как его выдают при расчете и он один не подтвердит расходы. В начале года чиновники разрешили считать такой чек первичкой и подтверждать им расходы (письмо Минфина от 18.02.19. № 03-03-06/1/10344), а в новом письме от 30.04.19. № 03-03-06/1/32212 Минфин разъяснил, что обязательных реквизитов кассового чека недостаточно, чем требуется для первичного документа. В результате дополнительно следует подтверждать приобретенные ТМЦ оформленными товарными накладными (чеками).

2. АУДИТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (51 «Расчетный счет»)

Период проверки – 2018 г.

2.2. Банковские операции

Проведена проверка наличия банковских расчетных счетов и достоверность их открытия, установлено следующее:

- Товарищество является владельцем банковских счетов (51 счет), открытого в кредитных организациях:

Кредитная организация, открывшая банковский счет	Банковский счет	Вид банковского счета	Валюта
КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ»	40703810600200000051	Расчетный счет	Рубли

Данные представленных банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета по счету 51 «Расчетный счет». Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на 01.01. 19. составил сумму 1447642 руб.

Нецелевого использования денежных средств, полученных от собственников жилья товарищества в счет оплаты обязательных взносов и коммунальных услуг не установлено.

- Товариществом оплаченные суммы собственниками жилья членским взносам по капитальному ремонту сразу учитывались на отдельном счете в Краснодарском отделении сбербанка № 8619 в сумме 1280871 руб. (833155+656577- 208862 (аванс на капремонт)).

При проверке соответствия законодательству РФ порядка ведения бухгалтерского учета операций по расчетному счету и другим счетам существенных нарушений не установлено.

3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ, В СВЯЗИ С НОВЫМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ,

Целью проверки Аудитором учетной политики является подтверждение факта наличия утвержденной учетной политики и отражения в ней способов ведения учета товарищества, оценка правильности и рациональности выбранных методов и форм, регламентирующих методические и организационные основы ведения бухгалтерского учета и порядка налогообложения.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета к аудиторской проверке представлена на 2018 год. В учетную политику в основном внесены все аспекты ведения учета в БУ и НУ при применении упрощенной системы налогообложения доходы минус расходы. Однако, учетная политика в целях бухгалтерского учета и налогового утверждена соответственно Приказами от 01.01.18. № 2/18 и 1/18, что привело к нарушению временного фактора применения основ ведения бухгалтерского учета и налогообложения с учетом нового законодательства, так как с 2018 года ПБУ утверждены как федеральные стандарты.

К Учетной политики для целей бухгалтерского учета приложен План счетов, который не подтверждает ведение бухгалтерского учета по применяемым счетам в товариществе, а определяет весь перечень счетов в БУ согласно Плану счетов и Инструкции по его применению.

В Учетной политике для целей налогового учета не определены доходы и расходы, которые учитываются в книге доходов и расходов для начисления налога на УСН.

Не определено пунктом в Учетной политике НУ учет и списание в расход материально-производственных запасов.

Раздел 2.3. не определил как списывается в налоговом учете приобретенное основное средство стоимостью до 100 тыс. руб.

Товариществу следует обратить внимание на замечания в данном разделе и пересмотреть учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета с учетом замечаний.

4. ПРОВЕРКА ОТРАЖЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ И НАЛОГОВОМ УЧЕТЕ ДОХОДОВ, РАСХОДОВ ИХ СООТВЕТСТВИЕ СМЕТЕ.

Представлены сметы доходов и расходов, утвержденные на общем собрании членов Товарищества на 2017 - 2018гг. и 2018 – 2019 гг. корректировку сметы доходов и расходов не производили.

Планируемые доходы в сметах заложены в сумме соответственно 2634000 руб. и 2588965 руб. Планируемые расходы в сметах представлены в сумме соответственно 2554800 руб. и 2623725 руб. Тариф на содержание и текущий ремонт собственников помещений в смете доходов и расходов на 2018-2019 гг., утвержденный протоколом № 3 отчетно-выборного собрания членов ТСЖ от 28.09.18. возрос на 4,83 руб. на 1 кв. м.в месяц (19,83-15).

Фактические доходы и расходы, полученные товариществом за период определения доходной и расходной части в смете сложно подсчитать, так как сметы в товариществе составляются не с начала отчетного или налогового периода, а с середины прошлого года по октябрь текущего года и с октября 2018 года по определенный период следующего 2019 года. Таким об-

разом, сметы составлены в нарушении НК РФ и бухгалтерских федеральных стандартов и отчетности.

Размер платы за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, канализацию определяется исходя из показаний приборов учета. Оплата за коммунальные услуги производится в сроки, указанные в договоре поставки.

За 2018 год было начислено коммунальных услуг согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 60/01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в сумме 3274450 руб. Оплата за услуги была произведена с учетом задолженности на начало года в сумме 3526020 руб.

Кредитовое сальдо по состоянию на 01.01.19. по счету 60/01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по РСО составило 16227 руб., в сравнении с началом года задолженность перед РСО уменьшилась на 251570 руб.

Тарифы на коммунальные услуги утверждаются законодательными и нормативными правовыми актами администрацией и организациями коммунального комплекса.

Предоставление коммунальных услуг не является уставной деятельностью товарищества, которое лишь ведет расчеты за них с собственниками жилья и РСО. Однако, предоставленные коммунальные услуги отражают на счете 20 «Основное производство» в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», вместо счета 76/5 «Прочие дебиторы и кредиторы, коммунальные услуги».

Рекомендации: ТСЖ следует принять решение и учитывать расчеты по коммунальным платежам как транзитные, поэтому согласно рабочему плану счетов ТСЖ к счету 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" следует открыть следующие субсчета первого порядка:

- 76-05 "Расчеты с членами ТСЖ" "Расчеты по уплате обязательных платежей на оплату коммунальных услуг" Дт 76/05 - Кт 60, Дт 76/09 - Кт 76/05 (жильцы);

Для расчетов с собственниками помещений в МКД, не являющимися членами ТСЖ лучше открыть субсчет, например 76/06.

- 76-09 "Расчеты по коммунальным платежам, ремонту и содержанию МКД" (Дт 76/09-Кт 86/02, Дт 76/09- Кт 76/05, Дт 51 - Кт 76/09).

В соответствии со ст. 30, 39, 154 ЖК РФ бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. коммунальные услуги, приходящиеся на общедомовые нужды, несут собственники помещений в многоквартирном доме.

Доля таких расходов товарищество определяет долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (МКД), в котором проживает собственник.

Размер платы за коммунальную услугу в МКД, предоставленную на общедомовые нужды товарищество определило тарифом в размере 2,72 руб. на 1 кв. м. на 2017-2018гг. и на 2018 - 2019гг. начислено 6,07 руб. на 1 кв. м.

При этом плата за потребление внутри своего жилого помещения (квартиры) и за расходы на общедомовые нужды должна начисляться отдельно. Это позволит понять, какова реальная плата за потребление коммунальных услуг внутри квартиры, а сколько идет на содержание общего имущества.

Согласно Инструкции по применению Плана счетов для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, товарищество использует счет 86/02 "Целевое финансирование", на котором учитывались расходы взносы собственников жилья на капитальный ремонт. По состоянию на конец года взносы на капремонт составили сумму 1475856 руб., т.е. суммы собранные на капитальный ремонт не израсходованы.

Средства на коммунальные услуги собственников жилья МКД собирались на счете 90/01 «Продажа» в корреспонденции со счетом 76/09 «Прочие дебиторы и кредиторы». Сумма, отраженная на счете 76/09 составила 5850060 руб., а перечислена на счет 51 «Расчетный счет» сумма 5685981 руб., что на 164079 руб. меньше.

Для ТСЖ наиболее вероятный вариант учета коммунальных платежей - это вариант, когда доходов нет, поскольку (исходя из экономической сущности деятельности ТСЖ) платежи от предоставления коммунальных услуг не являются доходом товарищества. Таким образом, заключая договоры об оказании коммунальных услуг, эксплуатации, содержании и ремонте жилых помещений и общего имущества в МКД, трудовые договоры со специалистами, ТСЖ выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов товарищества.

Обратить внимание на следующую информацию:

чтобы положить конец спорам, в Налоговый кодекс был введен подп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ, который действует с 1 января 2018 г. Согласно этой норме доходы, полученные ТСЖ (управляющими компаниями) от собственников жилья в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, не учитываются в доходах при применении УСН. Из формулировки подп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ следует, что поступления от жильцов в оплату коммунальных услуг являются доходами, которые с 1 января 2018 г. не нужно учитывать при налогообложении. Но Верховный суд пришел к выводу, что такие поступления в принципе доходом не являются.

Поэтому ТСЖ в бухгалтерском учете может делать такие записи:

Содержание операции	Дебет	Кредит
Отражено начисление платы за коммунальные услуги, определенной без повышающего коэффициента	Счет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Расчеты с собственниками помещений в МКД"	Счет 86 "Целевое финансирование", субсчет "Плата за коммунальные услуги без учета повышающего коэффициента"

Товариществу следует конкретизировать учтенные доходы и расходы на счете 90 «Продажи» и для учета коммунальных платежей, ремонта и обслуживания МКД образовать дополнительные субсчета по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

5. ПРОВЕРКА БУХГАЛТЕРСКОЙ И НАЛОГОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, НАЧИСЛЕНИЕ НАЛОГОВ, СТРАХОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТЫ С БЮДЖЕТОМ.

Товарищество доход от коммунальных платежей, содержание и ремонт имущества МКД, сдачу в аренду нежилых помещений формирует на счете 90/01 «Продажи», как выручку от обычного вида деятельности. В 2018 году сумма выручки составила 5874145 руб., что и отражено в стр. 2110 «Отчет о финансовых результатах».

Отчет о финансовых результатах заполнен по методу начисления:
в стр. 2110 «Выручка» указана сумма начисленной арендной платы в размере 5874 тыс. руб.,

в стр. 2220 «Расходы по обычной деятельности» расходы 6221 тыс. руб.

в стр. 2320 «Проценты к получению» в сумме 37 тыс. руб.

в стр. 2340 «Прочие доходы» (пени и коммунальные платежи) в сумме 32 тыс. руб.,

в стр. 2350 «Прочие расходы» указана сумма 81 тыс. руб. (услуги банка и др.),

в стр. 2410 «Налоги на прибыль» проставлен прочерк. По данным проверки в эту строку должен быть проставлен на лог на УСН 2018 года в сумме 16 тыс. руб.
в стр. 2400 «Чистая прибыль» убыток подсчитан в сумме 359 тыс. руб.

В выручку от обычного вида деятельности товарищество включили коммунальные платежи, платежи на содержание и ремонт МКД, которые не могут быть реализацией. Данный вопрос детально рассмотрен в разделе 4 настоящей информации. В результате в стр. 2110 Отчета о финансовых результатах должна быть отражена только выручка от сдачи в аренду имущества в сумме 24085 руб.

Вместе с тем, поступления от жильцов в оплату коммунальных услуг не являются доходами, в результате их не учитывали при налогообложении в книге доходов и расходов.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения по ставке 15 % от полученного дохода кассовым методом. В ходе проверки книги учета доходов и расходов, заполненную за 2018 год установлено не существенная ошибка при расчете налога на УСН. Сумма полученных доходов за налоговый период по данным товарищества составила 110047 руб., расходы за этот период не учтены в книге, единый налог рассчитан в сумме 16507 руб.

По данным проверки сумма дохода составила 108219 руб. (62сч. 39475 руб. + 91/01 сч. 68744 руб.), в результате налог на УСН 16233 руб., что на 274 руб. меньше.

6. АНАЛИЗ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

В ходе проверки образования обязательств (дебиторская и кредиторская задолженности) в 2018 году установлено следующее:

Товариществом инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности на конец 2018 года не проводилась. По расчетам с поставщиками и подрядчиками кредиторская задолженность уменьшилась на сумму 268803 руб. или на 87,44%.

Финансовые обязательства жильцов на конец года по дебету счета 76/09 составили сумму 1196561 руб.

Выводы:

1. Бухгалтерский учет в товариществе в основном велся в соответствии Федерального Закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ. Смета доходов и расходов составляется не корректно в отношении отчетных и налоговых периодов.

2. Начисление платежей по коммунальным услугам, на содержание и ремонт общего имущества МКД не рассчитываются на отдельном субсчете счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

3. Фактические доходы и расходы, полученные товариществом за период определения доходной и расходной части в смете сложно подсчитать, так как смета составлена не с начала отчетного или налогового периода, а с августа отчетного года 2018 по август следующего года 2019, что привело к искажению отчетных периодов в соответствии с законодательством.

4. Нарушений при заключении договоров со сторонними организациями, предоставляющими коммунальные услуги и другие услуги не установлено, тарифы применяются в соответствии с утвержденными Приказами РЭК - департамента цен и тарифов Краснодарского края.

5. Проверка банковских операций, учета и списание в расход приобретенных ТМЦ в проверяемом периоде существенных нарушений не установила.

6. К оформляемым авансовым отчетам подотчетные лица прикладывали чеки от продавцов при оплате ТМЦ, которые зачастую имели слабый оттиск печати и со временем суммы, оплаченные за товар могут пропасть и не подтвердить произведенный расход.

7. При утверждении и составлении штатного расписания обращать внимание на применяемый МРОТ в данный налоговый период.

30.08.2019 года
Аудитор



О.Н. Хоцкая

квалификационный аттестат аудитора
№ К-004431, выданный на неограниченный
срок в порядке обмена, является членом
организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
(СРО ААС) за основным регистрационным номером
записи ОРНЗ: 21206057264