

Заключение ревизора о финансовой деятельности ТСН «Лофт Гарден» за 2019 г.

г. Москва

«16 » декабря 2020 г.

Ревизор ТСН «Лофт Гарден» Кравченко О.Б., избранная общим собранием членов ТСН в феврале 2019 г., провела ревизию финансовой деятельности товарищества собственников недвижимости «Лофт Гарден»

Ревизор при проведении ревизии ознакомилась с документами товарищества:

1. Документы, устанавливающие порядок распоряжения финансовыми ресурсами ТСН:
 - 1.1. Устав ТСН, утвержденный Протоколом Общего собрания собственников № 1 от 18.01.2017.
 - 1.2. Реестр членов Товарищества за 2019 год.
 - 1.2. Протокол Общего собрания собственников № 7 от 20.02.2019
 - 1.3. Протоколы заседаний Правления товарищества за 2019 г., доступные для обозрения на сайте ТСН.
 - 1.4. Сметы доходов и расходов Товарищества на 2018 и 2019 г.
 - 1.5. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.
 - 1.6. Штатное расписание.
2. Первичные учетные документы, отражающие фактическое движение финансовых ресурсов за 2019 год:
 - 2.1. Приходные и расходные кассовые ордера
 - 2.2. Выписки банка по расчетным счетам в Сбербанке и Альфа-Банке
 - 2.3. Договора с контрагентами
 - 2.4. Акты выполненных работ, оказанных услуг, товарные накладные
 - 2.5. Акты сверки взаиморасчетов.
3. Отчетные документы о движении финансовых ресурсов:
 - 3.1. Бухгалтерская отчетность за 2019 г.
 - 3.2. Налоговая отчетность за 2019 г.
 - 3.3. Финансовый отчет Товарищества об исполнении Сметы доходов и расходов за 2018 и 2019 гг.
 - 3.4. Отчет ревизионной комиссии за 2018 год.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных бухгалтером ТСН документов, пояснений и информации, сопоставления записей в регистрах бухгалтерского учета (по базе 1С) с данными первичных документов, сопоставления показателей бухгалтерской и налоговой отчетности с данными бухгалтерского учета, арифметической проверки первичных документов.

Следует особо отметить, что проделанная работа не означает проведения полной и всеобъемлющей проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН с целью выявления всех возможных недостатков. Проверка проводилась выборочным методом с объемом выборки, позволяющим достоверно установить системные ошибки и недочеты.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность ТСН за отчетный период несли: председатель правления Сагура Г.Ю. , обязанности бухгалтера исполняла:

— Барсукова Надежда Семеновна с 01.01.19 по -31.03.19г. каким образом передавались дела от г-жи Барсуковой к г-же Пищековой не известно.

1. Правовые основы деятельности ТСН

В исследованном периоде состоялось единственное очередное годовое собрание собственников, решения которого закреплены в протоколе № 7 от 20.02.2019.

В соответствии с п.6 данного протокола собственниками помещений изменен способ управления Комплексом: вместо оказания коммунальных и эксплуатационных услуг Управляющей компанией ООО «РЭДЭКС» выбрано самоуправление ТСН. В связи с принятым решением Правлению ТСН было дано поручение в течение 60 дней с момента публикации итогов голосования сформировать перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества, штатное расписание, разработать смету расходов, произвести отбор кандидатов на должность управляющего Комплексом, арендовать офисное помещение и представить для утверждения на последующем общем собрании собственников (п.7 Протокола).

Составление смет доходов и расходов ТСН на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения – обязанности правления ТСН (согласно п.15.5 Устава ТСН «Лофт Гарден» и ч. 3 ст. 148 ЖК РФ). К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества кроме прочего относятся (13.8 Устава ТСН «Лофт Гарден» и п. 4, 8.1 ч. 2 ст. 145, ч. 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил содержания общего имущества в МКД утв.Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491; Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.01.2019 по делу N 308-ЭС18-14220):

- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об их исполнении, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- установление размера обязательных платежей и взносов для членов ТСЖ, а также размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;
- избрание правления и ревизионной комиссии.

Решения по указанным вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСН, были приняты Общим собранием собственников (в частности, п.3, п.11, п.12, п.14, п.15 Протокола № 7 от 20.02.19). В этом случае легитимность принятых решений должна подтверждаться членством всех собственников в ТСН.

Согласно п.7.1 Устава ТСН «Лофт Гарден» и по аналогии с ч. 1-5 ст. 143 ЖК РФ членство в ТСН возникает у собственника на основании заявления о вступлении в ТСН. Если в многоквартирном доме уже создано ТСН, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСН прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме. Данная норма является императивной и не предполагает подтверждения членства посредством конклюдентных действий (фактической уплаты взносов).

Согласно п.7.10 и 9.1 Устава ТСН «Лофт Гарден» Товарищество обязано вести реестр своих членов, в котором должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать таких членов и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Член ТСН обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление об их изменении (п.11.1 Устава).

Однако на момент проведения проверки в бухгалтерии ТСН **отсутствует утвержденный Реестр членов ТСН** по состоянию на 01.01.19. Представленный для ознакомления Реестр членов

ТСН на 31.12.19 не утвержден Правлением, не содержит сведений о долях собственников в праве общей собственности на общее имущество и контактных данных. Кроме того, в данном Реестре указаны не все собственники Комплекса, а среди тех, кто указан, не все подали заявление о вступлении в ТСН. Очевидно, сложившаяся ситуация создает риск признания принятых решений нелегитимными. Правлению ТСН следует либо в кратчайшие сроки оформить надлежащим образом членство собственников в ТСН, либо на очередном Общем собрании членов ТСН (членство которых однозначно подтверждено) подтвердить решения, принятые ранее Общим собранием собственников.

Член правления ТСН не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества (ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ и п.15.4 Устава ТСН «Лофт Гарден»). Однако председатель правления ТСН Сагура Г. Ю. передала по доверенности право исполнения обязанностей председателя Сагуре А.Л.

При этом п.15.2 Устава ТСН «Лофт Гарден» предусматривает право уполномоченного представителя юр.лица или ИП быть членом Правления ТСН. Эта формулировка не соответствует положениям ч.3.1 ст.147 ЖК РФ. Суды придерживаются позиции, что только лицо, имеющее право представлять организацию без доверенности (генеральный директор), может быть членом Правления ТСН

Финансовое планирование

С 20 мая 2019 года договор с управляющей компанией ООО «РЭДЭКС» был расторгнут и Товарищество приступило к самостоятельному управлению Комплексом. Основная смета на содержание общего имущества была составлена, исходя из стоимости услуг в размере 84,5 руб. за кв.м площади, принята решением Правления ТСН от 31.07.2019 для утверждения на Общем собрании. При этом до сих пор **Смета доходов и расходов по эксплуатационному обслуживанию на 2019 год не утверждена Общим собранием членов ТСН**, но взносы начисляются и оплачиваются собственниками на основании данной сметы.

Это обстоятельство влечет за собой как налоговые, так и финансовые риски, связанные с неполучением обязательных платежей от собственников помещений.

При управлении домом силами ТСН собственники помещений вносят плату за содержание помещений и коммунальные услуги в порядке, определенном органами управления ТСН (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов ТСН (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ). Размер платы за содержание в этом случае устанавливается органами управления ТСН (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ, п. п. 2, 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ, п. п. 4, 8, 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) Таким образом, именно на основе утвержденной в установленном порядке сметы доходов и расходов устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД с учетом его доли в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Кроме того, согласно ч. 4 ст. 151 ЖК РФ правление ТСН имеет право распоряжаться средствами ТСН, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества. Любое отступление от сметы при финансировании тех или иных расходов является нецелевым расходованием средств. Таким образом, в отсутствие утвержденной сметы сбор и расходование средств, которые аккумулируются на расчетном счете ТСН, по сути, незаконны, а полученные взносы могут быть рассмотрены как неосновательное обогащение. Неосновательное обогащение по общему правилу нужно вернуть (ст. 1102 ГК РФ).

Еще один негативный момент отсутствия утвержденной сметы заключается в том, что без нее взыскание с неплательщиков задолженности за жилищные услуги в судебном порядке весьма затруднительно.

Налоговые риски отсутствия утвержденной сметы связаны с тем, что в доходах при налогообложении не учитываются средства целевого финансирования. Согласно 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 РФ о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством РФ, доходы в виде безвозмездно полученных некоммерческими организациями работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров, а также отчисления на формирование в установленном ст.324 НК РФ порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников недвижимости его членами.

Целевое финансирование, использованное не по назначению, отражается во внереализационных доходах (п. 14 ч. 2 ст. 250 НК РФ). Доход признается с даты, когда средства начали использоваться не по назначению либо были нарушены условия, на которых они предоставлены (пп. 9 п. 4 ст. 271 НК РФ).

Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги вносятся собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ). Для членов ТСН заключение договоров не требуется – они вносят плату в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ).

В ходе проверки установлено, что Правление ТСН «Лофт Гарден» заключило договора с собственниками помещений на эксплуатационное и техническое обслуживание общего имущества Здания, цена которых «определяется исходя из тарифов г. Москвы и сметы, принятой на общем собрании членов ТСН». К данным договорам составляется Дополнительное соглашение, по которому стороны принимают ставку технического обслуживания, равную 84,5 руб., на период с 20.05.19 до принятия общим собранием членов ТСН иной ставки. Такая договорная конструкция, сокращает риски неплатежей собственников за техобслуживание, но не уменьшает налоговые риски.

Сроки принятия годовой сметы доходов и расходов Жилищный кодекс не регламентирует. На практике целесообразно принимать новую смету на год одновременно с утверждением отчета об исполнении сметы доходов и расходов за предыдущий год. Прошлогодний отчет подлежит утверждению до 31 марта, поскольку входит в состав информации, раскрываемой в течение I квартала текущего года за предыдущий год в ГИС ЖКХ. Таким образом, на сегодняшний момент требуют утверждения как смета на 2019 г., так и смета на 2020 г.

2. Отчеты по сметам

Представленная для проверки Смета доходов и расходов ТСН «Лофт Гарден» на 2019 г., учитывая изложенное выше, содержит излишнюю детализацию статей. Это приводит к тому, что **в Отчете об исполнении сметы практически все статьи имеют отклонение**. При этом, что незапланированные в смете расходы (покупка дверей, расходы на взыскание задолженностей, материалы для благоустройства и т.д.) по сути своей не являются нецелевым использованием средств, они совершены в целях технического обслуживания общего имущества собственников. Но формально отчет свидетельствует о том, что средства расходуются не в соответствии с планом, а в значительной степени произвольно.

Часть отклонений по статьям сметы в Отчете об ее исполнении связана с тем, что **отчет составлен кассовым методом** и отражает движение денежных средств (в частности, по статьям доходов «Эксплуатация», расходов «Исполнительный директор»). Такая методология составления отчета является некорректной. Для отражения движения денежных средств используется специальный «Отчет о движении денежных средств», которым целесообразно дополнять «Отчет об

исполнении сметы», но не заменять его. При составлении «Отчета об исполнении сметы» по деньгам пользователи получают искаженное представление о состоянии финансовых ресурсов Товарищества. Ведь фактически план по доходам выполнен – обязательные взносы собственникам начислены в полном объеме и ТСН получило право требования к должникам. Именно так отражается исполнение сметы в бухгалтерском учете.

Если расходы не были осуществлены в полной мере в связи с возникшим кассовым разрывом, то остаток средств, недополученных в текущем году и поэтому неизрасходованных, по сути дела является резервным фондом, целевое назначение которого и должно быть определено Общим собранием членов ТСН при утверждении Отчета. При этом добросовестные собственники вполне могут требовать использования данного остатка для покрытия текущих расходов в следующем году и сокращения тем самым размера обязательных платежей по следующему году, учитывая, что обеспечение платежной дисциплины является обязанностью Товарищества (п.9.1 Устава). Тогда средства, оставшиеся неизрасходованными в текущем году, включаются входящим остатком в смету доходов и расходов следующего года. Однако, если имеются сомнения в том, что средства должников будут оперативно собраны, неизрасходованный остаток по смете целесообразно определить в фонд непредвиденных расходов (или иной специальный фонд) и не включать в смету следующего года. Порядок использования такого фонда должен быть установлен Общим собранием членов ТСЖ.

Представляется также **нецелесообразным наличие двух смет доходов и расходов** в том виде, в котором они составлены по 2019 г., т.к. статьи расходов, предусмотренные **Сметой на осуществление текущей деятельности**, содержатся также в Смете на содержание общего имущества – получается, что собственники уплачивают взносы дважды на одно и то же. Кроме того, установленный Сметой на осуществление текущей деятельности тариф в размере 141 руб. за 1 кв.м в год должен подтверждаться Реестром членов ТСН на 01.01.19, владеющих в общей сложности 8.510,64 кв.м площади (если эта смета рассматривается как основание для взимания членских взносов с членов Товарищества). По данным бухгалтерского учета в рамках данной сметы 11.01.2019 начислено собственникам 1.497.639,80 руб. (соответствует 10.621,56 кв.м площади), что превышает установленный сметой плановый показатель на 297.639,80 руб. При этом израсходовано по данной смете 188.848,00 руб. (в этой части сведения в Отчете соответствуют данным бухгалтерского учета). Таким образом, на Балансе Товарищества сформировался остаток неиспользованных целевых средств в сумме 1.308.791,80 (в бухгалтерском учете отраженный на счете 86.11 как экономия по смете в сумме 1.011.152 руб. и неиспользованное целевое финансирование в сумме 297.639,80 руб. по счету 86.02). При этом долг собственников по взносам в рамках данной сметы на 01.01.20 составлял 909.896,11 руб. Учитывая, что в течение 2019 г. собственники оплатили взносы за 2019 г. в размере 587.743,69 руб., оставшиеся после оплаты расходов денежные средства в сумме 398.895,69 руб. должны находиться на расчетном счете ТСН, иначе снова возникает вопрос о целевом использовании средств. **Так же хочу отметить, что указанная в смете сумма расходов на заработную плату исполнительного директора 840 000 руб является в данный момент некорректной, так как была просто перенесена из предыдущей сметы, но , в отличии от Барсуковой, которая получала плату как ИП и самостоятельно уплачивала налоги, Масальская трудоустроена по трудовому договору и ее оклад составляет в год 840 000 рублей, а налоги с ФОТ не учтены в смете совсем. Более того, расходы на заработную плату исполнительного директора так же полностью включены в смету на осуществление текущей деятельности. Данное обстоятельство указывалось в предварительном отчете ревизора по состоянию за 9 мес 2019г, который был составлен и представлен правлению в декабре 2019г., однако никакие исправления так и небыли сделаны.**

Отчет об исполнении основной сметы (сметы на содержание общего имущества) свидетельствует о дефиците в сумме 149.961,01 руб. При этом бухгалтерский учет исполнения Сметы на содержание общего имущества говорит об обратном – на счете 86.11 отражена экономия по смете в сумме 1.750.005,67 руб. Итого в общей сложности по двум сметам остаток

неиспользованного целевого финансирования составил 3.058.797,47 руб. При этом на счете 86.03 «Целевые поступления собственников на содержание ремонт общего имущества дома» отражен перерасход целевых средств в сумме 964.903,31 руб. Такая странная ситуация явилась следствием двух факторов. Во-первых, начисления по смете сделаны в сумме меньшей, чем запланировано на 111.421,4 руб. (бухгалтер объясняет это ошибками и неточностями в полученном реестре собственников, где числились задвоенные помещения и спорные помещения МОП, исключенные из списка начислений). Во-вторых, на расход по целевому финансированию отнесены расходы, которые фактически покрываются из доходов по коммерческой деятельности (этот аспект будет рассмотрен ниже в контексте ведения раздельного учета). Таким образом, реальный остаток целевого финансирования только по 2019 году составляет 2.093.894,16 руб. Кроме того, по итогу 2019 г. на Балансе осталась нераспределенная прибыль от коммерческой деятельности в сумме 1.252.572,88 руб. В общей сложности, это 3.346.467,04 руб. – что по порядку цифр соответствует задолженности собственников за КУ и техобслуживание (остаток по счету 76.06 составляет по данным бухгалтерского учета 3.802.361,22 руб.).

Необходимо отметить, что на расчетный счет ТСН поступают также **добровольные взносы членов ТСН, имеющие целевой характер**. В частности, 12.08.19 поступил платеж на 20.000 руб. на отделку плиткой мест общего пользования; 25.11.19 – платеж на 610.000 руб. на лифты. Целевое использование данных средств также должно подтверждаться соответствующим отчетом. Для понимания корректного объема обязательств ТСН и контроля за целевым использованием финансирования средства, полученные в качестве целевых взносов и пожертвований на уставную деятельность ТСН, должны отражаться не в составе кредиторской задолженности (счет 76), а в составе средств целевого финансирования (счет 86). Информация о данных средствах, также как о иных целевых взносах (например, на подключение к МОЭК) не попадает в Отчет об исполнении сметы на содержание общего имущества, однако она затрагивает интересы собственников, и целесообразно включить ее в Отчет Правления о проделанной работе и в Отчет ревизионной комиссии.

На конец 2019 года по данным бухгалтерского учета:

неиспользованный остаток целевого финансирования – 8.020.145,37 руб., в т.ч.:

- 4.439.162,21 руб. – по членским и целевым взносам, установленным для всех собственников до 2019 г.;
- 2.093.894,16 руб. – по членским взносам и взносам на содержание общего имущества за 2019 год;
- 1.487.089,00 руб. – по добровольным целевым взносам и пожертвованиям отдельных собственников.

нераспределенная прибыль от коммерческой деятельности – 1.252.572,88 руб.

задолженность собственников – 7.927.523,07 руб., в т.ч.:

- 2.025.600,94 руб. – долг собственников по взносам на текущую деятельность ТСН за 2018 год;
- 911.132,12 руб. – по целевым взносам МОЭК;
- 3.802.361,22 руб. – по платежам за КУ и техобслуживание;
- 909.896,11 руб. – по взносам на текущую деятельность ТСН за 2019 год;
- 278.532,68 руб. – по платным услугам ТСН.

Именно эти показатели должны стать предметом принятия решения на очередном Общем собрании членов ТСН.

Учитывая значительный объем задолженности, целесообразно было бы провести инвентаризацию расчетов с целью определения реальности взыскания долгов, определить объем сомнительной задолженности и сформировать резервный фонд на ее списание из неиспользованного остатка целевых средств и/или нераспределенной прибыли – по решению Общего собрания членов ТСН. За счет данного резервного фонда могут также быть списаны долги, по которым установлена невозможность взыскания.

3. Расчеты по коммунальным услугам

Для осуществления **расчетов по коммунальным услугам** Комплекс оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов. Помещения собственников оснащены собственными индивидуальными приборами учета. Таким образом, потребленные коммунальные ресурсы, относящиеся к общему имуществу, определяются как разница между показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета и распределяются между собственниками помещений пропорционально их доле в общей площади здания.

Тариф за водоснабжение фиксированный и единый для всех потребителей Москвы. По электроэнергии установлены нерегулируемые цены, которые рассчитываются Мосэнергосбытом на каждый месяц по собственному алгоритму и публикуются на официальном сайте. ТСН осуществляет оплату электроэнергии в соответствии с выбранной ценовой категорией и рассчитанными нерегулируемыми ценами. При этом оплата осуществляется тремя частями: двумя авансовыми платежами и окончательным платежом, учитывающим разницу между стоимостью фактически потребленной электроэнергии, указанной в УПД, и оплаченными авансами.

Кроме воды и электричества в коммунальные платежи, компенсируемые собственниками, включаются расходы на вывоз мусора. Расходы на содержание лифтов и теплоснабжение в 2019 г. не осуществлялись.

Начисления собственникам обязательных платежей и взносов, а также аналитический учет расчетов по лицевым счетам производятся бухгалтером ТСН в специализированной конфигурации программы 1С «Учет в УК ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

В ходе проверки установлено, что для расчетов с собственниками за потребленную электроэнергию используются цены, установленные Мосэнегосбытом на месяц, предшествующий оплачиваемому. Это связано с отсутствием информации о цене на электроэнергию в оплачиваемом месяце к моменту выставления квитанций собственникам (5-е число месяца). В целях сокращения трудозатрат на выставление квитанций пересчет выставленных собственникам сумм за электроэнергию в следующем месяце не производится. При этом за весь 2019 год в результате таких разниц, как в большую, так и в меньшую сторону излишне начисленная собственникам сумма составила 879.267,59 руб.:

Месяц	Начислено по актам ресурсоснабжающим организациям за вывоз ТБО, водоснабжение и электроснабжение, руб.	Начислено собственникам помещений за индивидуальное потребление и содержание МОП, руб.	Отклонение, руб.
Май	0,00	459.418,32	+459.418,32
Июнь	262.759,97	437.975,93	+175.215,96
Июль	461.187,14	419.180,72	-42.006,42
Август	388.566,06	414.077,03	+25.510,97
Сентябрь	590.352,19	529.352,92	-60.999,27
Октябрь	807.859,03	782.026,83	-25.832,2

Ноябрь	907.487,25	1.345.861,74	+438.374,49
Декабрь	1.249.945,32	1.159.531,06	-90.414,26
ИТОГО:	4.668.156,96	5.547.424,55	+879.267,59

При этом согласно представленным бухгалтером аналитическим данным (Ведомость начислений за 2019 год в разрезе лицевых счетов) общая сумма начислений собственникам за коммунальные услуги составляет 5.443.292,93 руб., что на 104.131,62 руб. меньше, чем сумма, отраженная в регистрах синтетического учета по кредиту счета 76.05.

4. Коммерческая деятельность

Право ТСН «Лофт Гарден» заниматься **коммерческой деятельностью** (оказывать платные услуги собственникам, сдавать в аренду собственное имущество, а также общее имущество собственников) закреплено в п.6.4 Устава (общая норма). Общее собрание своим решением (протокол № 7 от 20.02.2019) наделило Правление полномочиями на заключение коммерческих договоров и определило цели расходование средств, поступающих от коммерческой деятельности как «создание, содержание, реконструкция, ремонт общего имущества собственников, обустройство придомовой территории, создание, приобретение движимого и недвижимого имущества ТСН для целей обеспечения содержания и обслуживания здания, в котором расположены помещения собственников, для оплаты работ и услуг, оказываемых эксплуатирующей организацией». При этом конкретный порядок принятия решений о расходовании данных средств не установлен, что приводит к тому, что средства расходуются в рабочем порядке на текущие нужды. Данная проблема должна решаться в рамках упорядочивания процесса составления и утверждения сметы по уставной деятельности и бизнес-плана по коммерческой деятельности.

Необходимо обратить внимание на то, что согласно п.3.10 Устава ТСН «Лофт Гарден» решения по вопросам определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В 2019 году коммерческая деятельность ТСН в основном заключалась в предоставлении собственникам услуг, связанных с организацией на огороженной территории комплекса проезда и расположения автомобильного транспорта, кроме того, сдавались в аренду МОП и оказывались иные платные услуги.

Если ТСН осуществляет приносящую доход деятельность, то оно **обязано вести раздельный учет доходов и расходов** от коммерческой и некоммерческой деятельности для корректного отражения финансовых результатов по каждому виду деятельности, а также в связи с тем, что в его отсутствие ТСН не будет иметь права не облагать налогом целевые поступления собственников помещений.

Если раздельный учет налогоплательщик, получивший средства целевого финансирования, не ведет, то указанные средства признаются налогооблагаемым доходом с даты их получения.

Порядок ведения раздельного учета, в т.ч. выбор базы распределения косвенных расходов, обосновывающий отнесение расходов к тому или иному виду деятельности, устанавливается организацией в Учетной политике. Представленная для проверки **Учетная политика ТСН «Лофт Гарден» не утверждена Председателем Правления ТСН**, не содержит порядка ведения раздельного учета и распределения косвенных расходов, а также не вполне соответствует применяемой на практике методике бухгалтерского и налогового учета.

НК РФ предусмотрено обязательное наличие в организации учетной политики для целей налогообложения в качестве самостоятельного документа. Учетная политика для целей бухгалтерского учета этот документ не заменяет.

За отсутствие у налогоплательщика регистров налогового учета, которые ст. 314 НК РФ предписано устанавливать приложениями к учетной политике, может наступить ответственность по ст. 120 НК РФ (штраф от 10 тыс. руб.).

Об отсутствии корректного ведения отдельного учета свидетельствует также сама Смета на содержание общего имущества, объединяющая в себе доходы и расходы как по некоммерческой, так и по коммерческой деятельности. Таким образом, необходимо выделить доходы и расходы по коммерческой деятельности в отдельный документ, оставив в Смете только доходы и расходы по обслуживанию общего имущества в рамках целевого финансирования. При этом источником финансирования расходов на обслуживание общего имущества служит не поступающий доход, а чистая прибыль, полученная по коммерческой деятельности и оставшаяся после уплаты налога.

ТСН применяет УСН с объектом налогообложения «Доходы». Единый налог по ставке 6% уменьшается до 3% за счет страховых взносов на обязательное социальное страхование в соответствии с п. 3.1 ст. 346.21 НК РФ. При этом к расходам по коммерческой деятельности отнесены расходы на альпинизм, а также заработная плата двух вахтеров и управляющей. Такое отнесение расходов к коммерческой деятельности не представляется обоснованным, т.к. данный персонал в своей трудовой деятельности задействован в обоих видах деятельности, о чем свидетельствует, в частности, принятая Правлением ТСН должностная инструкция управляющего, а ремонт крыши и фасадов здания представляет собой обслуживание общего имущества собственников, не являющегося объектом извлечения дохода по предпринимательской деятельности. Таким образом, существует риск признания необоснованным уменьшения единого налога по УСН на страховые взносы по данному ФОТ.

5. Налогообложение деятельности по содержанию и ремонту общего имущества собственников

При соблюдении требований к целевому использованию средств, обоснованность применения п. 2 ст. 251 НК РФ в отношении обязательных платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, обусловлена тем, что данные взносы в ТСН предусмотрены законом (ст.154 ЖК РФ) и имеют строго целевой характер, следовательно, они не должны учитываться при определении налоговой базы по налогу на прибыль и единому налогу при применении УСН. Такой подход объясняется особым правовым статусом ТСЖ, на который указали суды (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57, Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2017 N 301-КГ17-17182). ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Поэтому товарищество, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в МКД, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ.

Следовательно, если фактическая деятельность ТСЖ соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством, в частности, когда товарищество не получает какую-либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений платы за коммунальные работы (услуги) их поставщикам, при отсутствии иных указаний в налоговом законодательстве нет оснований полагать, что денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений за управление жилым фондом, содержание двора, уборку подъезда, являются доходом в смысле, придаваемом этому понятию п. 1 ст. 41 НК РФ, т.е. экономической выгодой в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемой в соответствии с главами "Налог на доходы физических лиц", "Налог на прибыль организаций" НК РФ.

Вместе с тем, в случаях, когда ТСН не просто управляет объектом недвижимости – в смысле организации работ, выполняемых сторонними организациями, а само является исполнителем

данных работ, выступая одновременно и в роли Заказчика, и в роли Исполнителя, вопрос налогообложения решается иначе. Верховный суд РФ в своем определении от 24.01.2017 № 307-КГ16-5541 установил, что «платежи за коммунальные услуги, содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда, поступившие от собственников помещений в многоквартирных домах, нельзя считать целевыми поступлениями в смысле статьи 251 НК РФ, поскольку товарищество являлось исполнителем указанных услуг. При таких обстоятельствах доначисления заявителю сумм единого налога, уплачиваемых в связи с применением УСН, а также налога на прибыль признано судами правомерным».

Таким образом, считаю, что в 2019 году ТСН «Лофт Гарден» **неправомерно не отразило полученные доходы за содержание и эксплуатацию общего имущества в налоговой декларации** по единому налогу по УСН. Учитывая неоднозначность данной ситуации в связи с отсутствием четко прописанных норм в законе, и в целях сокращения налоговых рисков, можно включить в налоговую базу все взносы, поступающие от собственников за эксплуатацию и ремонт. Однако, возможен и другой вариант, при котором в налоговую базу при расчете единого налога будут включены по себестоимости только работы, выполняемые непосредственно самим ТСН. Тогда в части работ, выполненных подрядчиками, средства целевого финансирования налогом облагаться не будут. Возможность применения такого подхода связана еще и с тем, что взносы за коммунальные и эксплуатационные услуги поступают от собственников единым платежом, и налоговые органы самостоятельно без получения соответствующего расчета от ТСН не смогут определить налоговую базу.

В случае обнаружения налоговыми органами данного нарушения налогоплательщику кроме недоимки и пени будут начислены штрафы, размер которых может достигать до 40% от неуплаченной суммы налога. Поэтому нужно пересдать налоговую декларацию за 2019 год и с 2021 года сменить систему налогообложения на УСН «Доходы минус расходы». В этом случае налоговая нагрузка может быть уменьшена до 1%.

6. Заработная плата сотрудников ТСН

В результате проверки правильности начисления заработной платы выявлены значительные нарушения-штатным расписанием установлен окладный порядок начисления, однако в некоторых случаях ряду сотрудников производилась выплата с указанием «повременная заработная плата» хотя такой порядок выплат невозможен (отсутствуют тарифы и отчеты за сдельную выработку) более того, при максимальной норме совмещения должностей 0,4 некоторые сотрудники получали до 2,9 от установленного оклада, причем совмещая позиции с более низким окладом расчет производился по более высокой основной ставке. Понятно, что исправить это нарушение уже невозможно, так как нет механизма пересчета и удержания уже выплаченной заработной платы, однако самое важное здесь то, что Масальская лично принимала эти решения, никак не оформляя подтверждающие документы и не согласовывая это с членами правления.

7. Бухгалтерская отчетность

Согласно требованиям пункта 1 статьи 13 Закона N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» бухгалтерская отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений.

Поскольку ТСН является некоммерческой организацией, оно вправе вести упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (пп.2 п.4 ст.6 Закона N 402-ФЗ, письмо МФ РФ от

27.12.2013 N 07-01-06/57795), то есть применять только бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств (без приложений к ним).

Представленная для проверки бухгалтерская отчетность за 2019 г. в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о целевом использовании средств сдана в ИФНС в установленный срок. Относительно правильности составления и достоверности содержащихся в отчетности данных сообщая следующее:

1. Данные о совершенных хозяйственных операциях отражаются бухгалтером в регистрах бухгалтерского учета в программе 1С на основании первичных документов: выписок банка, расходных и приходных кассовых ордеров, актов выполненных работ (оказанных услуг) и товарных накладных. Аналитический учет ведется на 26, 51 и 96 счетах по статьям затрат согласно укрупненным пунктам Сметы на содержание общего имущества, на счетах расчетов – в разрезе контрагентов. Аналитический учет расчетов с собственниками помещений реализован в специальном модуле программы 1С для предприятий ЖКХ, при этом аналитические данные в бухгалтерский учет из данного блока в автоматическом режиме корректно не переносятся и требуют ручной проверки.
2. Бухгалтерская и налоговая отчетность формируется вручную в программе Сбис, что делает невозможным проследить в программе формирование показателей отчетности из записей в регистрах и увеличивает вероятность технических ошибок.
3. Ряд статей представленного Бухгалтерского баланса не соответствуют данным учета, в частности
 - в Балансе на 31.12.18 не отражены долги собственников по членским и целевым взносам;
 - показатели строк 1231, 1232, 1262, 1350, 1522, 1523, 1521 не соответствуют остаткам по счетам бухгалтерского учета.
4. Отчет о целевом использовании средств в составе бухгалтерской отчетности составлен кассовым методом, что неверно. Данный отчет составляется исходя из доходов и расходов по целевому финансированию, принятых к бухгалтерскому учету (Информация МФ РФ "Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций ПЗ-1/2015). Следует отметить, что в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы учета целевого финансирования в виде взносов и иных обязательных и добровольных платежей. Организации следует разработать соответствующий способ самостоятельно с учетом требований, установленных в том числе отраслевыми стандартами и рекомендациями в области бухгалтерского учета. Выбранный вариант учета, применяемый НКО в отношении каждого вида целевого финансирования, закрепляется в учетной политике (п. п. 4, 7.1 ПБУ 1/2008). В бухгалтерском учете ТСН «Лофт Гарден» в 2019 г. фактически использовался метод начисления, при котором поступающие взносы признаются в учете в составе целевого финансирования на дату возникновения обязательств по их внесению. Одновременно в бухгалтерском учете была признана дебиторская задолженность.
5. Формы упрощенной бухгалтерской отчетности дают возможность существенно сократить объем информации, представляемой в налоговые органы. В составленной отчетности за 2019 год имеются детальные расшифровки к статьям, которые представляются излишними.

Учитывая изложенное, представленная бухгалтерская отчетность за 2019 г. не отражает достоверно финансовое состояние товарищества. Рекомендую составить отчетность, соответствующую данным бухгалтерского учета за 2019 год и утвердить ее. При этом сдавать исправленную бухгалтерскую отчетность в налоговую инспекцию считаю нецелесообразным, достаточно отразить верные данные за 2019 год в отчетности за 2020 год.

8. Отдельные договора

ТСН был заключен договор № 132 от 25.09.2019 с ООО «Тэпхаус» (Оператором) на прием денежных средств от собственников через установленный в холле терминал. Перечисление средств Оператором производится с назначением платежа «Оплата по договору № 132 от 25.09.2019 за услуги по об-нию. НДС не облагается». Поступающие платежи отражаются по дебету счета 51 разносятся сразу же в кредит счетов 62 и 76 в аналитике по плательщикам (т.е. в бухучете задолженность Оператора по принятым платежам не отражается). Такой порядок учета приводит к необходимости учитывать обязательства контрагента по перечислению принятых сумм вручную. Это не является нарушением законодательства, но может стать причиной ошибки. Учет поступающих от собственников доходов по дате поступления от Оператора, т.е. позже фактической даты оплаты, является правомерным при применении УСН (Письма Минфина России от 10.02.2020 N 03-11-11/8398, от 19.09.2016 N 03-11-11/54526, от 28.07.2014 N 03-11-06/2/36926).

Однако данный договор фактически является безвозмездным, т.к. порядок расчетов предусматривает только срок перевода денежных средств, полученных Оператором от Плательщиков (в течение 3 дней), но не предусматривает никакой платы за услугу несмотря на то, что предмет договора определяет: «Оператор действует по поручению и за счет ТСН». Это создает налоговый риск, т.к. безвозмездное получение услуг является объектом налогообложения, исходя из рыночных цен. Поэтому целесообразно в будущем установить символическую плату за данную услугу, которая не оспаривается при сделках с не взаимозависимыми лицами.

Контроль за поступлением наличных денежных средств в терминал осуществить практически невозможно. Информацией о поступивших платежах располагает только владелец терминала, не являющийся, судя по чекам, стороной по договору с ТСН. Информация поступает в бухгалтерию ТСН в виде таблицы Excel, что не является документом. Ошибку или неточность в данных можно выявить только на основании чека, оставшегося у лица, вносящего средства через терминал. Таким образом, полнота и достоверность информации о платежах является вопросом добросовестности Исполнителя. Деятельность организаций, оказывающих поставщикам исключительно услуги по приему платежей от физических лиц за товары (работы, услуги), регулируется законодательством о платежных агентах (федеральный закон от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»). Данный закон предполагает при использовании платежных терминалов наличие у платежного агента специального банковского счета и применение им ККТ, а также постановку на учет в Росфинмониторинге. Соблюдение данных требований является своего рода гарантией, что все полученные денежные средства будут в полном объеме переведены платежным агентом в адрес Поставщика. В рамках проявления должной осмотрительности, Правлению ТСН при заключении договора на обслуживание через платежный терминал следует убедиться, что платежным агентом выполнены все требования законодательства в отношении данного вида деятельности.

В форме договора на оказание услуг, связанных с организацией на огороженной территории Комплекса проезда и расположения автомобильного транспорта, формулировка п.5.1 и 5.2 является некорректной, т.к. по существу сделки Заказчик оплачивает услугу, оказанную Исполнителем, а не компенсирует ему расходы.

ВЫВОДЫ:

1. Деятельность Председателя и членов Правления, а также произведенные ими в 2019 году расходы соответствовали целям деятельности Товарищества и были направлены на содержание, текущий ремонт и благоустройство общего имущества собственников, на соблюдение их интересов. Расчеты с поставщиками коммунальных услуг, персоналом и бюджетом в целом производились в полном объеме и своевременно.
2. Вместе с тем, документальное оформление деятельности ТСН и организация финансового учета содержат в себе значительные юридические, финансовые и налоговые риски.

3. Рекомендации по минимизации выявленных рисков в общем виде можно свести к необходимости скорейшего проведения мероприятий по:

- наведению порядка в юридическом оформлении членства и ведения Реестра членов ТСН;
- корректировке формы Сметы доходов и расходов ТСН за 2019 год для утверждения на Общем собрании членов ТСН;
- составлению Отчета об исполнении Сметы методом начисления;
- формированию корректной бухгалтерской отчетности на 31.12.19;
- подготовке Отчета ревизионной комиссии с учетом сделанных исправлений в плановых и отчетных документах;
- подготовке проекта решений предстоящего Общего собрания членов ТСН, подтверждающих целевое использование средств.

При выбранном способе управления Комплексом организация финансового планирования, ведение бухгалтерского и налогового учета являются сложной и трудоемкой задачей. Считаю необходимым обратить внимание Правления ТСН на то, что бухгалтерский учет в значительной степени является отражением состояния дел в самой хозяйственной деятельности организации, поэтому, в первую очередь, требуют порядка и четкости хозяйственные процессы, а также плановые и организационно-распорядительные документы.

Начиная с 2021г для избежание повторения многочисленных нарушений и ошибок в бухгалтерском и налоговом учете считаю необходимым заключить договор на ведение учета с профессиональной организацией, предоставляющей бухгалтерские услуги.

Кравченко О.Б. _____