

**Аудиторское заключение
по финансовой (бухгалтерской) отчетности
ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»**

В соответствии с протоколом № 33 ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» от 06 ноября 2009г. и на основании договора № 35 от 09.11.09г. ООО «Аудит Д» в сроки с 10 ноября 2009г. по 06 декабря 2009г. провело аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» за период с 01.07.2008г. по 30.09.2009г.

Аудит проведен аудитором Дзиркал А.Л., квалификационный аттестат аудитора № 008398 выдан в соответствии с решением центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Минфина России от 31.01.02 на осуществление аудиторской деятельности в области общего аудита на неограниченный срок.

Аудит проводился в присутствии председателя ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» Илларионова В.В. Бухгалтер ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» Богер В.В. присутствовала только при передаче документов 10.11.2009г.

1. Общая информация

Проверяемый экономический субъект: ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»

Устав ТСЖ зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство серия 78 № 007082137 от 19.05.2008г., ОГРН 1089847203489.

ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» является товариществом собственников жилья, юридическим лицом - некоммерческой организацией.

Место нахождения ТСЖ: 195426, Санкт-Петербург, пр. Косыгина, д.17, корп.1

Почтовый адрес ТСЖ: 195426, Санкт-Петербург, пр. Косыгина, д.17, корп.1

Руководитель ТСЖ: председатель правления Илларионов В.В.

Лицо, ответственное за подготовку отчетности: бухгалтер Богер В.В.

Обязанности председателя правления за проверяемый период исполняли:

- Сиротченко Вера Николаевна – до 11 августа 2008г.
- Илларионов Валерий Викторович – с 11 августа 2008г.

Обязанности бухгалтера за проверяемый период исполняли:

- Михеенко Марина Михайловна – до 01.09.2008г.
- Балаганская Наталья Ивановна – до 01.03.2009г.
- Богер Виктория Викторовна – с 01.03.2009г.

Обязанности членов ревизионной комиссии исполняли:

- Панфилова Екатерина Александровна (документов об избрании до 13.06.2009г. представлено не было), с 13.06.2009г. избрана на общем собрании членов ТСЖ.
- Карчевская Галина Васильевна – с 13.06.2009г. (до этого – член правления).
- Босняк Надежда Александровна – с 13.06.2009г.

Задачей проведения аудита является проведение аудиторской проверки налоговой и бухгалтерской отчетности Заказчика за период с 01 июля 2008 года по 30 сентября 2009 года по подтверждению их достоверности.

Аудит проводился на основе следующих представленных документов:

- Уставные документы ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»;
- Протоколы собраний членов ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»; (Приложение № 1)
- Протоколы заседаний правления;
- Приказы председателя ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»;

- Бухгалтерские документы, переданные по акту приема-передачи бухгалтером Богер В.В. (Приложение № 2);
- программы бухгалтерского учета 1с7.7. и 1с8.1.
- Документы по учету целевых взносов;
- «Отчет ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Ладога» от 07.10.2009г.;
- Заявление от жильцов дома от 02.12.2009г.; (Приложение № 3)
- документы по учету сбора и расходования целевого сбора.

Также для выражения мнения о финансово-хозяйственной деятельности использовались пояснения членов правления и ревизионной комиссии, а также работников ТСЖ ЖК «ЛАДОГА».

2. Аудит решений общих собраний собственников жилья и протоколов заседаний Правления

Для проверки были представлены следующие протоколы решений общих собраний собственников жилья (членов ТСЖ) за проверяемый период:

- 10 мая 2008г. – о создании ТСЖ, утверждении Устава и выборе в качестве способа управления многоквартирным домом – управление ТСЖ.
- 10 мая 2008г. – об избрании членов правления.
- 27 июля 2008г. – о принятии дома на баланс ТСЖ и о способах достройки дома (сбор собственных средств собственников квартир по 290 руб. с кв. метра)
- 16 октября 2008г. – о целевом взносе 3000 руб. с квартиры на установку домофонов на оба подъезда, включая черные лестницы, ограждение внутридомовой территории и установку двух автоматических ворот и двух калиток.
- 13 июня 2009г. – утверждение результатов деятельности ТСЖ за 2008г., сметы доходов и расходов на 2009г., размера ежемесячных целевых взносов, выборы правления и ревизионной комиссии и утверждение положений о правлении и ревизионной комиссии, утверждении штатного расписания и другие вопросы.

Годовая смета доходов и расходов за 2009г. для проверки представлена. Расчеты для составления сметы представлены не были.

Расчеты в смете произведены, исходя из общей полезной площади дома 18700 кв.м.

По документам общая полезная площадь дома составляет по техпаспорту 19669,4 кв.м.

Площадь дома по свидетельствам о регистрации права собственности (с которой и начисляются платежи) составляет 19250,1 кв.м.

Смета искажена по доходам и расходам на следующие суммы:

Руб.

п/п	№	Наименование статей доходов и расходов	Доходы, рассчитанные в смете по площади 18700 кв.м.	Доходы, рассчитанные по площади 19250,1 кв.м.
1		АУР	617800	693004
2		Диспетчерская служба	403920	485103
3		Содержание общедомового имущества	760716	783094
4		Текущий ремонт	1025508	1055675
5		Санитарное содержание территории	289476	297992
6		Уборка лестниц	284988	293372
7		Отопление	2982276	3070006
8		Вывоз мусора	455532	669903
		Итого:	6820216	7348149

	Разница составляет:		527933
--	---------------------	--	--------

Этот расчет выборочный и составлен для примера.

Разница между планируемыми доходами, рассчитанными по площади 18700 кв.м. в смете и утвержденными на общем собрании, и планируемыми доходами, рассчитанными по площади 19250,1 кв.м. составила 527933 руб. Данная смета занижена.

Выделенные отдельной строкой в смете расходы на хозяйственные нужды не обеспечиваются источниками финансирования. (В квитанциях на оплату коммунальных услуг такая статья отсутствует). Расчет стоимости хозяйственных расходов не предоставлен. Размер хозяйственных расходов (55400 руб.) крайне мал для обеспечения деятельности ТСЖ с учетом отмеченных в смете видов расходов.

Расчет заработной платы и ЕСН не соответствует действующему законодательству.

В смете записано «Отчисления с заработной платы, в т.ч. ЕСН». ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» не является плательщиком ЕСН. Отчисления с заработной платы составляют 14,2%. В смете учтено 16,5% для АУР и 16,6% для диспетчерской службы.

По штатному расписанию в ТСЖ числится 4 диспетчера с окладом 8000 руб. Годовой фонд оплаты труда должен составлять $8000 \times 4 \times 12 = 384000$ руб. (В смете – 346563 руб.). Смета занижена на 37437 руб. Этот расчет составлен для примера и не учитывает затрат ТСЖ на оплату отпусков диспетчеров и резерва на оплату больничных листов.

В смете не учтены доходы от коммерческой деятельности, но наряду с этим предполагалось платить налог с доходов (6%).

Составление и подача данных для сметы является обязанностью бухгалтера. Проверка данной сметы входит в обязанности членов ревизионной комиссии перед отчетным собранием и выносится на утверждение членов ТСЖ.

В отчете о деятельности ТСЖ за 7 месяцев 2008г. информацию содержит один столбец – фактически израсходовано за 7 месяцев 2008г. План предполагаемых поступлений в данном отчете неуместен. Также из отчета неясно, сколько средств по статьям затрат осталось в распоряжении ТСЖ (или наоборот, по каким статьям допущен перерасход.) Никаких пояснений или предложений к отчету не приложено. Протокол ревизионной комиссии представлен не был.

Вывод: Утвержденная смета не отражает реальности и имеет внутренние противоречия, использование данной сметы в практической работе невозможно.

Рекомендации: Составить смету, учитывающую реальные доходы и расходы ТСЖ и на ближайшем собрании членов ТСЖ утвердить новую редакцию сметы доходов и расходов на 2009г.

3. Аудит договорных отношений.

На конец отчетного периода дом не передан на баланс от компании-застройщика ЗАО «Источник-Строй». В связи с этим ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» не имеет возможности заключить постоянные прямые договоры с предприятиями-монополистами. В частности, заключено трехстороннее соглашение с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ЗАО «Источник-Строй» о принятии обязанностей ЗАО «Источник Строй» по оплате услуг по отпуску питьевой воды, приема сточных вод и загрязняющих веществ ТСЖ ЖК «ЛАДОГА». С ГУП «ТЭК СПб» в настоящее время согласовывается договор для подписания в связи с тем, что предыдущий договор поручительства закончился. ОАО «Петбургская сбытовая компания» заключила с ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» соглашение о реструктуризации задолженности за период с 01.07.2008г. по 31.08.2009г., по которому ТСЖ должно оплатить ОАО «ПСК» задолженность по потребленной электроэнергии.

Также 01.10.2009г. заключен договор с МУРЭП «Пороховые» на обслуживание дома.

ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» заключало договора с другими коммерческими организациями для выполнения работ, оказания услуг. Договоры заключены и оформлены

в соответствии с действующим законодательством, хранятся в правлении ТСЖ, ведется реестр договоров.

С ЗАО «Источник-Строй» в настоящее время идут судебные разбирательства с целью обязать ЗАО «Источник-Строй» передать дом на баланс ТСЖ ЖК «ЛАДОГА». Следующий суд назначен на 26.01.2010г.

4. Аудит организации и ведения бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» возложено на бухгалтера.

В нарушение требований Закона о бухгалтерском учете № 129 ФЗ – 1996г. в действующей редакции, должностной инструкции бухгалтера ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»:

1) приказ по учетной политике не издавался;
2) график документооборота не составлен;
3) учет велся только по отдельным направлениям (учет зарплаты, банк, касса, начисление квартплаты, авансовые отчеты);

4) учет и распределение расходов и доходов в соответствии со статьями сметы на 2009г. не производилось;

5) начисления за оплату коммунальных услуг производилось с многочисленными ошибками (в частности, в одних и тех же счетах-извещениях (л/с №№ 810001710001, 810001710002, 810001710003, 810001710004, 810001710005, 810001710006, 810001710007, 810001710008, 810001710009 и т.д. за июль 2009г.) площадь для расчета статей коммунальных услуг указана разная);

б) начисления оплаты за воду на лиц, зарегистрированных в доме по данным паспортного стола, до установки ими счетчиков, производилась из расчета на 1 чел., хотя зарегистрированных лиц было больше (в частности, кв.№№ 3, 4, 9, 10, 20, 24, 29, 30, 51, 53, 57, 60, 63, 71, 77, 92, 96, 104, 131, 135, 142, 185, 186, 218, 307, 321, 331, 355, 368);

7) План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению применялся с грубыми нарушениями приказа № 94н от 31.10.2000г. (Учет начислений велся на счете 62 Расчеты с покупателями и заказчиками, отсутствует аналитика по учету затрат по счету 26 Общехозяйственные расходы, начисления квартплаты проведены в программе по каждому собственнику, а оплата без указания плательщика);

8) Учет за проверяемый период велся в двух программах (1с7.7 и 1с8.1). Переход осуществлен 01.06.2009г. В оборотно-сальдовой ведомости на 31.05.2009г. в программе 1с7.7. актив равен пассиву и составляет 11031401-25 руб., а 01.06.09г. в программе 1с8.1 актив отличается от пассива на 2215148-52 руб. Ввод остатков на 01.06.2009г. должен быть произведен 31.05.2009г. и в полном объеме. Начальные остатки введены бухгалтерской справкой (Приложение № 4) и не соответствуют конечным остаткам на 31.05.2009г. в предыдущей бухгалтерской программе;

Ошибки в проводках типа начисления авансового платежа по налогу по УСН на счет 000 и тому подобных, а также факт неполного заполнения справочника собственников, далее не рассматриваются, так как на выражение мнения о состоянии бухгалтерского учета не повлияют.

В ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» данные бухгалтерской программы не соответствуют действительности и действующему законодательству по бухгалтерскому учету. Оборотно-сальдовая ведомость, распечатанная в присутствии бухгалтера Богер В.В. 10.11.2009г. прилагается. (Приложение №5)

«Отчет ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Ладога» от 07.10.2009г.», основанный и составленный на данных, представленных бухгалтером Богер В.В.,

не соответствует действительности.

При анализе финансово-хозяйственного состояния аудитор рассматривал данные первичных документов и, после проверки на достоверность, отчеты по отдельным направлениям деятельности ТСЖ, составленные вручную управляющей домом Ильяшенко Надеждой Алексеевной. Эти отчеты и разработочные таблицы дают

возможность составить мнение о расчетах с контрагентами и направлениях использования средств ТСЖ.

Делопроизводство и учет кадров в ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» ведет Илларионова И.В. Документы по кадрам, приказы председателя, протоколы заседаний правления и собраний членов ТСЖ систематизированы, сложены в папки, записаны в реестры, трудовые книжки хранятся в сейфе. Учет ведется качественно и в полном объеме.

Вывод: Бухгалтерский учет в ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» не соответствует требованиям законодательства.

Рекомендации:

1. Провести мероприятия по восстановлению бухгалтерского учета за 2009 год.
2. Перерасчитать начисления на квартплату.
3. Провести сверки со всеми контрагентами ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»

5. Аудит расчетов с бюджетом.

ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» в проверяемый период находилось на упрощенной системе налогообложения по объекту налогообложения – доходы. На проверку представлены налоговые декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. В декларации за 2008г. сумма налога занижена на 802 рубля. Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование уменьшают сумму налога только в том, случае, когда они начислены на зарплату, связанную с получением дохода. В связи с отсутствием приказа об учетной политике и отсутствием сотрудников, работа которых непосредственно связана с получением доходов от коммерческой деятельности, уменьшение налога не производится.

При проверке начисления НДФЛ выявлен факт применения стандартных налоговых вычетов бухгалтеру Богер В.В. По п.3 ст.218 НК РФ стандартные налоговые вычеты предоставляются налогоплательщику одним из налоговых агентов, являющихся источником выплаты дохода, по выбору налогоплательщика на основании его письменного заявления и документов, подтверждающих право на такие налоговые вычеты. Богер В.В. работала в ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» по совместительству. Документов, подтверждающих право на налоговые вычеты представлено не было. На 30 сентября 2009г. недоплата по НДФЛ составила 1924 руб.

Рекомендации. 1. Уплатить налоги, пени и сдать в МИФНС уточненную декларацию по УСН за 2008 год.

2. В случае невозврата излишне полученных денежных средств бухгалтером Богер В.В. в добровольном порядке в соответствии с п.5 ст. 226 НК РФ сообщить в налоговый орган по месту своего учета о невозможности удержать налог и сумме задолженности налогоплательщика.

6. Аудит расходования целевых средств.

В соответствии с решениями общих собраний в ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» были утверждены размеры и порядок оплаты целевых сборов, а также направления их расходования.

Целевой сбор по 290 руб. планировали собрать в размере 5061350 руб.

Фактически было сдано 4524376 руб. Потрачено из них по состоянию на 30.09.2009г. 4297220 руб. Остаток составляет 227156 руб. Задолженность по сдаче целевых средств составляет 453374 руб.

Средства, полученные по целевому сбору по 290 руб/кв.м. были израсходованы по следующим договорам:

п/п	п название фирмы	дата заключения	факт. оплаты
1	ООО "Корпорация Энергосоюз"	13.01.2009	642 600,00р.
2	Абсолютэлектротрой	26.08.2008	267 108,00р.
3	ООО "Архитектурно-конструкторское бюро"	30.10.2008	40 000,00р.
4	ГУП ТЭК выезд инспекторов	30.10.2008	6 596,00р.
5		28.11.2008	15 882,80р.
6	ООО "СК "Корнер"	01.11.2008	487 688,00р.
7	ГУП "Трест ГРИИ"	11.02.2008	159 300,00р.
8	Телеком		164 000,00р.
9	Лифтстройуправление	12.03.2009	951 707,00р.
0	1 Теплоэнергокомплекс	10.03.2009	168000,00р.
1	1 ООО "Русьэлектро"	10.03.2009	194 000,00р.
2	1 ООО "АДН" теплотрасса	09.04.2009	144 860,00р.
3	1 ГУП "ГУИОН" канализация	30.04.2009	82 423,00р.
4	1 ГУП "ГУИОН" водопровод	06.05.2009	22 895,00р.
5	1 ООО "УК "РЕАЛ-Строй" (огражден. балконов)	25.06.2009	144 478,00р.
6	1 Транс Логистик (ремонт фасадов)	оплата по счетам	292 375,00р.
7	1 СКД "Юнион"	18.09.2009	105 167,00р.
8	1 ЗАО "Вивас» (почт.ящики)	26.06.2009	85 540,00р.
9	1 ООО "Корпорация Энергосоюз"	17.07.2009	322 600,00р.
			4 297219,80р.

Целевой сбор по 3000 руб. планировали собрать в размере 1138500 руб.

Фактически было сдано 1057500 руб. Потрачено из них по состоянию на 30.09.2009г. 1051579 руб. Остаток составляет 5921 руб.

Средства, полученные по целевому сбору по 3000 руб. были израсходованы на следующие цели:

п/п	№ Наименование расходов	Фактически израсходовано (руб.)
-----	----------------------------	---------------------------------------

1	Установка переговорных устройств на 2 калитке и дверях лифтовых холлов	49870
2	Установка ворот у дома	422500
3	Домофонные трубки (378шт.)	68040
4	Кабель-каналы для 1 парадной для прокладки кабеля до квартир	2965
5	Кабель-каналы для 2 парадной для прокладки кабеля до квартир	3904
6	Замена видеокамеры	6000
7	Блок управления для 2 парадной	2100
8	Прокладка кабеля в 1 и 2 парадной	8000
9	Ремонт фасадов в августе-сентябре 2008г.	150000
10	Переоборудование теплоцентра	148200
11	Покраска дверей (78 шт.), заделка эл. щитов на этажах	15000
12	Опломбировка счетчиков учета потребления ГВС, ХВС	9200
13	Опломбировка счетчиков учета потребления ГВС, ХВС	13000
14	Получение акта на допуск к эксплуатации тепловых энергоустановок	30000
15	Ремонт фасада в июне-июле 2009г.	122800
	ИТОГО:	1051579

7. Прочее.

Во время проведения аудиторской проверки в адрес аудитора поступило заявление от жильцов дома Сыроешкина С.В., Романовской И.Г. и Карчевской Г.В. (в доме среди зарегистрированных лиц и собственников не числится) с просьбой отразить некоторые вопросы в аудиторском отчете. По мере возможности ответы даны в настоящем заключении. Целевые средства, собранные жильцами дома, никакими налогами не облагаются. Удивление вызывает вопрос, поступивший от Сыроешкина С.В., о том, как были израсходованы целевые взносы. Большая часть денежных средств (в размере 762000 руб. из собранных 1057500 руб. была передана Сыроешкину С.В. для расчетов с контрагентами за работы, выполняемые в интересах ТСЖ. Копия расписок прилагается. (Приложение № 6).

При проверке имел место факт самостоятельного начисления и перечисления заработной платы и премии бухгалтером Богер В.В. Оклад бухгалтера Богер В.В., по трудовому договору по совместительству, составляет 7000 руб. и 8000 руб. – размер премиального вознаграждения, который подтверждается приказом руководителя по результатам работы за месяц. Приказ руководителем о начислении премиального вознаграждения бухгалтеру Богер В.В. за октябрь не издавался. Распоряжение о перечислении денежных средств с расчетного счета руководитель не давал. Ведомость начислений заработной платы всем штатным работникам составлена 10.11.2009г. новым бухгалтером, а перечисление денежных средств на карточку Богер В.В. было 06.11.2009г. Таким образом, перечисление произведено незаконно.

В управляющих органах ТСЖ (правление и ревизионная комиссия) имеет место конфликт интересов, что в конечном счете сказывается на работе по содержанию дома в надлежащем порядке. Часть членов правления написали заявления о выходе из правления. Возможно, по инициативе отдельных жильцов дома, ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» придется участвовать в судах, давать объяснения в прокуратуре и других контролирующих органах. Эти мероприятия потребуют не только времени и сил, но и материальных вложений всех членов ТСЖ.

Рекомендую провести внеочередное общее собрание членов ТСЖ, где рассмотреть одним из вопросов состав руководящих органов ТСЖ ЖК «ЛАДОГА».

Генеральный директор ООО «Аудит Д»
аудитор Дзиркал А.Л.
06.12.2009г.