

**Заключение Ревизионной комиссии  
по результатам плановой проверки (ревизии) деятельности  
Товарищества собственников недвижимости «Южные дали» за 2019 год**

До 04 марта 2020 года ТСН «Южные дали» являлось ДНП «Южные дали», поэтому в ходе проверки документы и фактические обстоятельства ДНП «Южные дали» за 2019 год отнесены к деятельности ТСН «Южные дали».

ТСН «Южные дали»

«05» сентября 2020 года

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» в составе:

Председатель ревизионной комиссии: Колыбельникова Надежда Васильевна

Члены ревизионной комиссии: Товпеко Валерий Федорович

Филоненко Светлана Юрьевна

в период с «06 » апреля по « 05 » сентября 2020 года провела плановую проверку (ревизию) деятельности ТСН «Южные дали».

### **1. ОСНОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ.**

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» (далее – ТСН), руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Уставом ТСН провела плановую проверку (ревизию) финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2019г. по 31 декабря 2019г. (далее отчетный период) в присутствии председателя ТСН Семенова Михаила Николаевича и бухгалтера ТСН Михалевой Натальи Владимировны: лицами ответственными за финансово-хозяйственную деятельность и учет ТСН.

ТСН применяет упрощенную систему налогообложения, налогооблагаемая база - Доход (6%).

В процессе ревизии деятельность ТСН была проверена по следующим направлениям:

- проверка финансовой документации Товарищества, сравнение документов с данными первичного бухгалтерского учета и данных по инвентаризации имущества;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности норм действующего законодательства Российской Федерации;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям;
- анализ финансового положения Товарищества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Товарищества и выработку рекомендаций для органов управления Товарищества;
- осуществление независимой оценки информации о финансовом состоянии Товарищества и состояния его имущества;
- проверка своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, налоговых отчислений и платежей в бюджет, процентов по ценным бумагам и вложениям, погашении прочих обязательств;
- проверка правильности составления приходно-расходной сметы Товарищества, годового отчета, отчетной документации для налоговых органов, статистических органов, иных органов государственного управления;
- иные функции, относящиеся к контролю финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, деятельности Правления и его Председателя.

Проверка проведена и выводы сделаны исключительно на основе представленных Председателем ТСН документов.

#### **1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН по следующим вопросам:**

1. Проверка наличия и содержания договоров.
2. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
3. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ налоговой отчетности и отчетности во внебюджетные фонды.
4. Проверка начислений по членским взносам, целевым платежам.
5. Анализ исполнения сметы ТСН «Южные дали» на 2019 год.

## 1.2. Используемые в ходе проверки материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Председателем ТСН и бухгалтером ТСН:

- учредительные документы,
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2019г.,
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2019г.,
- первичная бухгалтерская документация за 2019г.,
- авансовые отчеты,
- протоколы собраний членов ТСН и протоколы собраний членов правления ТСН,
- годовая отчетность: бухгалтерская (финансовая) отчетность, декларация по УСН за 2019 год.

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

### 2.1. Кадры

ФОТ (включая страховые взносы) за январь-декабрь 2019 года составил 1 013 864 руб., в том числе:

руб.

		ФОТ
1	Председатель	480 000
2	Бухгалтер	360 000
3	Специалист по работе с задолженностью	173 864
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 013 864</b>
	Страховые взносы (перечислено)	<b>322 128</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>1 335 992</b>

Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2019 год, перерасхода не выявлено.

Деятельность специалиста по работе с задолженностью заключалась в обзвоне должников (информирование, объяснение, беседы), рассылках на электронную почту квитанций с расшифровкой задолженности, вариантов ее оплаты. Кроме того, проводилась подготовка (составление) и отправка претензий, подготовка досудебного урегулирования.

Часть долгов за 2015, 2016 и 2017 годы взыскать невозможно по причине пропуска срока исковой давности, которую допустило Правление.

### 2.2. Земельный участок ТСН

В собственности ТСН имеются следующие земельные участки:

- кадастровый номер 50:32:0040131:875, собственность, площадь 380 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 665475 от 15.06.2015),
- кадастровый номер 50:32:0040131:876, доля в праве 1/4, площадь 5 490 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 665466 от 15.06.2015).

В Свидетельствах о государственной регистрации права и, соответственно, в ЕГРП, в отношении каждого из участков неправильно указан субъект права: вместо «дачного некоммерческого партнерства» указано «Дачное некоммерческое товарищество». Правление с 2015 года не приняло меры к внесению соответствующих изменений в ЕГРН.

## **2.3. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.**

### **2.3.1. Описание документов, представленных комиссии для проведения проверки.**

Для проведения проверки комиссии были представлены электронные банковские выписки за весь период с 01.01.2019 по 31.12.2019, выгруженные в программу 1С из системы Клиент-банк.

### **2.3.2 Анализ банковских операций**

В отчетном периоде ТСН осуществляло свою деятельность, используя расчетный счет в ПАО Сбербанк.

Остаток денежных средств на счете ТСН на начало и конец отчетного периода составил 284 082,48 руб. и 179 744,81 руб. соответственно.

Общее поступление денежных средств на счет ТСН за 2019 год составило 5 044 299,12 руб., в том числе:

- платежи индивидуальных дачников и членские взносы	3 651 041,43 руб.
- целевые взносы (Дорожный фонд, освещение, площадка ТБО)	1 386 175,55 руб.
- прочее (процент по депозиту, судебное решение)	7 082,14 руб.

Процент выполнения доходной части бюджета в целом — 84%, в том числе по текущей деятельности — 91%, по целевым поступлениям — 69%.

Общий расход денежных средств с расчетного счета ДНП за 2019 год составил 5 148 636,79 руб., в том числе:

- текущие расходы	3 478 836,79 руб.
- целевые средства (площадка ТБО, дорожный и резервный фонд)	1 669 800,00 руб.

### **2.3.3 Анализ кассовых операций**

На начало и конец отчетного периода денежные средства в кассе отсутствуют, обороты в учете не отражены.

### **2.3.4 Анализ взаиморасчетов с собственниками участков.**

Для проверки представлены банковские выписки, начисления по платежам.

Как было отмечено в предыдущих отчетах, в 2019 году была проведена работа по отражению в программе реального состояния расчетов по оплате членских взносов и прочих платежей. В целом по состоянию на 31.12.2019г. общая сумма задолженности была показана, верно.

При этом система учета не позволяла и на текущий момент не позволяет получить оперативно информацию о состоянии расчетов по каждому конкретному участку, что в итоге привело к невозможности подтвердить также и общую сумму задолженности.

Учет в программе 1С ведется по фамилиям собственников. Участки продаются, передаются, в собственности может быть два и более участков.

Используемый способ учета приводит к тому, что:

- отсутствует возможность формирования оперативных данных по текущей задолженности членов ТСН / индивидуальных дачников (собственников участков) в разрезе участков, сложно проследить историю платежей в рамках конкретного участка;

- отсутствует возможность формирования общей задолженности по всем видам платежей в разрезе участков (172 уч.);

- в учете и отчетности практически невозможно проверить правильность отражения дебиторской задолженности;

- увеличивается вероятность ошибок, сложности с корректным исправлением допущенных ошибок.

Приобретенная версия программы 1С позволяет формировать данные о состоянии расчетов в разрезе лицевых счетов (с этой целью программа приобреталась). Однако до настоящего момента эти функции программы не используются, лицевые счета не заведены.

#### **Рекомендуем**

Вести учет в программе в аналитике по каждому участку.

Усилить работу по истребованию задолженности с должников. Направлять претензии (досудебное урегулирование). По неплательщикам (за 2 и более квартала) – подготовка и направление исков в суд (пакет документов предоставлен).

Наладить ведение лицевых счетов с целью формирования актуального состояния расчетов по каждому участку, организовать возможность быстрого доступа к указанной информации всех собственников участков.

### **2.3.5 Анализ взаиморасчетов с поставщиками, прочими контрагентами**

В целом расчеты с поставщиками осуществлялись в рамках утвержденной сметы. Первичные документы (акты, накладные) для проверки не представлены, в связи с чем вывод о полноте отражения расчетов и правильности оформления документов не делается.

Имело место превышение расходов по отдельным статьям (см. раздел 2.5 «Анализ исполнения сметы расходов на 2019 год»).

### **2.4. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности по страховым взносам.**

При невыполнении сметы в части доходов заработная плата перечислялась в полном объеме.

Как отмечалось в предыдущих отчетах, в 2017 году не отражены начисления взносов по социальному страхованию и ОМС, хотя платежи в бюджет перечислялись. Указанное нарушение привело к завышению дебиторской задолженности в активе баланса в части расчетов с бюджетом, а также остатка целевых средств.

Было рекомендовано отразить в учете начисление взносов, однако до настоящего момента этого сделано не было.

#### **Рекомендуем**

Отразить в учете начисления взносов по социальному страхованию и ОМС.

### **2.5. Анализ исполнения сметы ТСН «Южные дали» на 2019 год.**

#### Доходы.

Фактические поступления ТСН на текущие расходы в виде членских взносов и платежей собственников участков в 2019 году составили 3 651 041 руб. (исполнение сметы 91%) – в целом на уровне прошлого года. Недополучено средств (доходы) в размере 349 199 руб. Следует иметь в виду, что в составе поступивших денежных средств имело место частичное погашение задолженности прошлых периодов, что свидетельствует фактически о меньшем проценте выполнения сметы доходов.

Поступления целевых средств (дорожный фонд, обустройство ТКС и проч.) составили 1 386 176 руб. (69% от запланированного).

#### Расходы.

**Основная доля в составе текущих расходов приходится на ФОТ (включая взносы) – 33% и охрану – 26%, в совокупности 59%. И только оставшаяся часть (41%) на все остальные статьи.**

В целом расходование денежных средств осуществлялось в соответствии с утвержденной сметой на 2019 год.

Допущен **перерасход по следующим статьям:**

ТО газопровода	26 050 руб.
Уличное освещение и техобслуживание	149 509 руб.
Расходы на IT сопровождение	30 460 руб.
<b>ИТОГО перерасход</b>	<b>206 019 руб.</b>

При этом за счет отказа от услуг специализированного охранного предприятия и привлечение контролеров достигнута **экономия** по затратной статье:

Охрана, видеонаблюдение - 360 205 руб.

Ниже запланированных осуществлены расходы на:

Юридические услуги - 247 194 руб.

#### Целевые средства.

Как отмечалось в предыдущем отчете, при хроническом недофинансировании расходов на благоустройство и ремонт подъездных путей в 2018 году было принято решение о формировании целевого Дорожного фонда. Сформировалась парадоксальная ситуация, когда ремонт дорог из года в год финансировался в последнюю очередь, а фактически не финансировался. При невыполнении плана по доходам денежный разрыв между доходами и расходами относился именно на эту статью.

В сложившейся ситуации считаем, что выделение расходов на ремонт и содержание дорог в отдельную целевую статью в целом очень позитивно для нашего Товарищества. В частности, это позволило провести ремонт транзитных дорог.

Однако объем поступления средств в целевые фонды оставляет желать лучшего. Процент поступления целевых средств в 2019 году составил 69% от запланированного (1 669 800 руб.), что не позволяет в полном объеме проводить работы по благоустройству.

Опять сталкиваемся с необходимостью активной работы с неплательщиками.

В соответствии с пп.12 п.7 ст.18 Закона РФ от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" *«контроль за своевременным внесением взносов..., обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы... в судебном порядке»* относятся к полномочиям Правления Товарищества.

При этом, по нашему мнению, работа с неплательщиками велась недостаточно. Долго и не в полном объеме готовились исковые документы, в суд передана лишь небольшая часть.

Предъявлено претензий за 2019 г. в количестве- **21** на сумму 1 521 402.52 руб.

Удовлетворено претензий в 2019г. в количестве **6**,

–получено средств в досудебном порядке в 2019г. в сумме 388 146,86 руб.

Предъявлено исков в 2019 г. в количестве - **10** на сумму 1 019 967.65 руб.

(оплата 10 гос. пошлин)

Удовлетворено исков поданных в 2019г. на сумму 924 543,30 руб.

Реально получено средств от удовлетворенных исков за 2019 г. - 241 834.84 руб. (в том числе отзвы – добровольное возмещение задолженности в сумме 82 700 руб.)

#### **Вывод**

Уровень поступления платежей, как членских взносов, так и целевых средств, не позволяет в полной мере финансировать текущие расходы, а также затраты на благоустройство, в частности, поселковые дороги.

Работа Правления по взысканию задолженности с неплательщиков велась недостаточно.

## **2.6. Состояние договорной работы ТСН.**

В процессе проверки проверены действовавшие в 2019 году договоры, порядок их заключения, исполнения.

В ходе проверки установлено, что Правление, в нарушение Устава ТСН и Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ (пп.5 п. ст.18 ФЗ) не всегда участвует в принятии решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества. Лишь 2 договора из проверенных 7 рассмотрены на заседании Правления, остальные договоры заключены Председателем ТСН в единоличном порядке. Это является нарушением Устава со стороны Председателя и может быть основанием для признания этих договоров заключенными Председателем в собственных интересах и возврата расходованных по ним средств в ТСН.

В ходе проверки установлено, что Председатель ТСН к заключению договоров относится без должной осмотрительности, а именно: не составляются сметы (перечни работ) (например: договоры с Ампиловым С.М. на ремонт въездной группы и ограждение площадки ТКО, договор с ООО «Благодор» на выполнение работ по обустройству контейнерной площадки). Договор с Назаровым Р.В. на представление интересов ТСН в суде не отвечает интересам ТСН, как по содержанию обязательств исполнителя: обязательство представителя заключается только в посещении суда, так и по цене договора за эту работу, которую нельзя признать рыночной.

Также нельзя признать допустимым формальное оформление Актов выполненных работ по большинству договоров, из которых нельзя выяснить ни объемы, ни расценки, ни другие основания для ценообразования по договору.

ТСН совершенно не практикует заключение договоров посредством торгов, тендеров и иных конкурсных основах, что позволило бы получать наиболее выгодные условия, в т. ч. цену.

Рекомендуем:

1. Категорически прекратить практику заключения Договоров единолично Председателем ТСН без решения Правления ТСН;
2. Ранее заключенные договоры рассмотреть на заседании Правления и утвердить их условия, либо расторгнуть (изменить);
3. Заключение договоров осуществлять на основании конкурсных процедур: тендера, торгов и т.п.;
4. Исключить случаю заключения договоров без сметных расчетов и последующего надлежащего оформления актов выполненных работ.

## **3. АНАЛИЗ БУХГАЛТЕРСКОЙ И НАЛОГОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность ТСН «Южные дали» за 2019 год включает:

- бухгалтерский баланс на 31.12.2019;
- отчет о финансовых результатах за период с 01.01.2019 по 31.12.2019;
- отчет о целевом использовании денежных средств за период с 01.01.2019 по 31.12.2019.

По результатам анализа бухгалтерской отчетности комиссия отмечает следующее:

При отсутствии аналитического учета в разрезе участков (см. замечания в разделе 2.3.4 «Анализ взаиморасчетов с собственниками участков») не представляется возможным в полной мере подтвердить достоверность сумм дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2019г.

Имеют место нарушения, допущенные при составлении Отчета о целевом использовании средств:

Отсутствует увязка между Бухгалтерским балансом и Отчетом о целевом использовании средств.

В соответствии с п.34 Информации Минфина РФ «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций», утвержденных 17.06.2012г. № ПЗ-1/2011 (в действующей редакции) остатки средств по статьям на начало и конец отчетного года Отчета о целевом использовании средств должны равняться статье «Целевые средства» соответствующих граф раздела III «Целевое финансирование» Бухгалтерского баланса.

Расхождение на 31.12.2019г. составило 1 246 тыс. руб.

На ту же сумму показатель по строке 1350 «Целевые средства» Бухгалтерского баланса расходится с данными бухгалтерского учета.

Указанное расхождение ведет также к некорректному отражению в Бухгалтерском балансе суммы кредиторской задолженности.

По запросу ревизионной комиссии суммы дебиторской задолженности в аналитике по годам для проверки представлены не были. Предположительно имеет место задолженность с истекшим сроком исковой давности (свыше трех лет). Указанную задолженность следовало списать в соответствии с п.п. 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н.

Считаем целесообразным одновременно отразить суммы просроченной задолженности за балансом для учета фактической задолженности и на случай поступления денежных средств.

Общество использует УСН с объектом налогообложения «доходы». Налог за 2019 год начислен в размере 60 743 руб.

В отчете за 2017 год Обществу было предложено перейти на объект налогообложения «доходы минус расходы», что позволило бы сэкономить порядка 30 тыс. руб. на сумме налога в год. Этого сделано не было ни в 2018, ни в 2019 годах.

Фактически средства индивидуальных дачников также являются целевыми, Общество не ведет предпринимательской деятельности, направленной на извлечение прибыли. Средства привлекаются на покрытие текущих расходов. Таким образом, отсутствует сам объект налогообложения. Можно попробовать не платить налог по УСН в виду отсутствия доходов, сдавать пустую налоговую декларацию. Налоговыми рисками в этом случае будет пеня за несвоевременную уплату налога, и это только в том случае, если налоговые органы все-таки расценят поступления от индивидуальных дачников как доходы в рамках предпринимательской деятельности. Велика вероятность того, что средства будут признаны целевыми поступлениями.

В частности, в соответствии с п.1.1 ст.346.15 Налогового кодекса РФ:  
*«При определении объекта налогообложения не учитываются:*

...

*4) доходы, полученные товариществами собственников жилья, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими товариществами (некоммерческими партнерствами), жилищными, садоводческими, огородническими, дачными или иными специализированными потребительскими кооперативами от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями».*

#### **Рекомендуем**

Внести исправления в бухгалтерский учет в соответствии с изложенными в настоящем разделе рекомендациями.

Формировать отчетность в соответствии с требованиями Законодательства.

Поменять объект налогообложения по УСН на «доходы минус расходы», что позволит сэкономить порядка 30 тыс. руб. на сумме налога. Либо принять позицию, что Общество не осуществляет предпринимательской деятельности при передаче услуг индивидуальным дачникам, считать полученные средства целевыми. В этом случае налогооблагаемая база по УСН отсутствует.

Проводить активно работу с ИП по вступлению в члены ТСН, что также позволит снизить налоговую нагрузку (налоговые риски).

#### **4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ**

4.1. Повысить эффективность работы по взысканию дебиторской задолженности. По злостным неплательщикам – подготовка и направление исков в суд.

4.2. Наладить эффективное использование возможностей учетной программы 1С, в частности ведение лицевых счетов с целью формирования актуального состояния расчетов по каждому участку, организовать возможность быстрого доступа к указанной информации всех собственников участков.

4.3. Поменять объект налогообложения по УСН на «доходы минус расходы», что позволит сэкономить порядка 30 тыс. руб. на сумме налога. Либо принять позицию, что Общество не осуществляет предпринимательской деятельности при передаче услуг индивидуальным дачникам, считать полученные средства целевыми. В этом случае налогооблагаемая база по УСН отсутствует.

4.4. Категорически прекратить практику заключения Договоров единолично Председателем ТСН без решения Правления ТСН;

4.5. Заключение договоров осуществлять на основании конкурсных процедур: тендера, торгов и т.п.;

4.6. При формировании отчетности за 2020 год бухгалтеру необходимо принять к сведению рекомендации, ввести исправления в бухгалтерский учет.

#### **ВЫВОДЫ**

Доходы в виде членских взносов и платежей собственников участков в 2019 году поступили не в полном объеме, что привело к недофинансированию отдельных плановых статей расходов и целевых фондов.

Правлением велась работа по взысканию задолженности с неплательщиков, однако, по нашему мнению, принятых мер было крайне недостаточно. Долго и не в полном объеме

готовились исковые документы, в суд была передана лишь небольшая часть. Часть сумм уже потеряны для нас в связи с истечением срока исковой давности.

Расходы в целом осуществлялись в рамках заключенных договоров в соответствии с утвержденной сметой на 2019 год. По отдельным статьям допущен **перерасход**:

ТО газопровода	26 050 руб.
Уличное освещение и техобслуживание	149 509 руб.
Расходы на IT сопровождение	30 460 руб.
<b>ИТОГО перерасход</b>	<b>206 019 руб.</b>

При этом за счет отказа от услуг специализированного охранного предприятия и привлечение контролеров достигнута **экономия** по наиболее затратной статье:

Охрана, видеонаблюдение - 360 205 руб.

Много нареканий к порядку ведения учета и формирования отчетности. Имеет место неувязка форм отчетности, расхождения с данными бухгалтерского учета.

Приобретенная версия программы 1С позволяет формировать данные о состоянии расчетов в разрезе лицевых счетов (с этой целью программа приобреталась). Однако до настоящего момента эти функции программы не используются. Учет ведется в отдельных табличках Excel.

Имели место отдельные случаи неэффективного расходования средств, отраженные в соответствующих разделах настоящего отчета. Правлению ДНП следует принять меры по устранению имеющихся недостатков в организации учета, пересмотреть условия отдельных хозяйственных договоров, оптимизировать работу с неплательщиками по взысканию дебиторской задолженности (см. рекомендации).

Учитывая изложенное, ревизионная комиссия пришла к выводу, что работу Правления ТСН «Южные Дали» за 2019г. следует считать удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 9 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а 1 экз. - остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии Колыбельникова Н.В.

Член ревизионной комиссии Товпеко В.Ф.

Член ревизионной комиссии Филоненко С. Ю.

Ознакомлен, один экземпляр Заключения получил:  
Председатель ТСН Семенов М. Н.