Исх. №12
от 21.03.2014г.

Финансовый анализ деятельности ТСЖ

Письменная информация (отчет) руководству Товарищества собственников жилья «Кубань» по результатам проведения анализа финансовой (бухгалтерской) отчетности Товарищества собственников жилья «Кубань» за период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г.

В соответствии с Договором №12 от 21.03.2014г. был проведен анализ финансовой деятельности Товарищества собственников жилья «Кубань» за период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г.

Анализ финансовой (бухгалтерской) отчетности проведен в соответствии с:

- Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» от 07.08.2001 № 119-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2002 № 696 «Об утверждении Федеральных Правил (стандартов) аудиторской деятельности» (в редакции Постановлений Правительства РФ №№ 405, 532);
- Стандартами (правилами) аудиторской деятельности, одобренными Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ (в части, не противоречащей действующему законодательству РФ);

1. Анализ проводил

№ п/п	Фамилия, имя, отчество специалиста	Данные квалификационного аттестата (при его наличии)	Обязанности в ходе проведения аудиторской проверки
1.	Бондаренко В.И.	№ К 008069, выданный МФ РФ 12 ноября 2003г. без ограничения срока действия	Общее руководство проверкой. Анализ: учредительных документов, формирования операционных и внереализационных расходов; учета расчетов с заказчиками; учета расчетов по налогу УСН, бухгалтерской (финансовой) отчетности аудит: учета основных средств, материалов, учета расчетов с подотчетными лицами, учета кассовых операций, начисления заработной платы и отчислений во внебюджетные фонды, учета расчетов по НДФЛ.

2. Информация о проверяемой Организации

Официальным наименованием проверяемого экономического субъекта является: Товарищество собственников жилья «Кубань» в дальнейшем именуемое Организация.

Юридический адрес: 350072, Краснодарский край, Краснодар г., им.40-летия Победы ул., дом № 37/3

Государственная регистрация: Свидетельство о Государственной регистрации Основной государственный регистрационный номер 1052306482304

Организация не имеет обособленные подразделения

Организация не имеет дочерние и зависимые организации:

Организация в 2013 году осуществляла следующие виды деятельности:

Перечень основных видов деятельности Организации	
По учредительным документам	**Фактически**
70.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда	70.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда

3. Методика проведения анализа хозяйственной деятельности

При проведении анализа мы руководствовались:

- Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» от 07.08.2001 № 119-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2002 № 696 «Об утверждении Федеральных Правил (стандартов) аудиторской деятельности» (в редакции Постановлений Правительства РФ №№ 405, 532);
- Стандартами (правилами) аудиторской деятельности, одобренными Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ (в части, не противоречащей действующему законодательству РФ);

Анализ хозяйственной деятельности за период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г. был проведен по следующим вопросам:

- финансовая (бухгалтерская) отчетность;
- учет ТМЦ;
- учет затрат;
- учет расчетов с поставщиками;
- учет кассовых операций и расчетов с подотчетными лицами;
- учет внереализационных доходов и расходов;
- учет расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами;
- учет расчета заработной платы;
- учет формирования финансовых результатов;

Анализ финансовой (бухгалтерской) отчетности

Финансовая и бухгалтерская отчетность соответствует требованиям законодательства РФ, Товарищество собственников жилья «Кубань» формирует регистры первичного бухгалтерского учета по следующим налогам: налоги с ФОТ, УСН.

Анализ документов по подотчетным суммам.

Согласно проведенного анализа первичных документов следует отметить, что данный раздел учета соответствует требованиям текущего законодательства.

Всего на конец периода остаток по подотчетным суммам составил: 615,12руб.

Авансовые отчеты составлялись вовремя, нарушений кассовой дисциплины не отмечено.

Анализ начислений и поступлений денежных средств от собственников жилья и хозяйственной деятельности.

Таблица 1

Текущие платежи жильцов		
1	Собственники жилья	2 960 370,62
Итого доходы		**2 960 370,62**
Хозяйственная деятельность		
1	ЗАО " КОМСТАР-Регионы"	3 500,00
2	Краснодарский филиал ОАО "Ростелеком"	6 000,00
3	ООО "Кубтелеком"	5 543,90
4	ООО "Русмедиа"	10 100,00
5	Филиал ОАО "Мобильные ТелеСистемы"Макро-Регион"Юг"	4 500,00
6	ООО "Скартел"	375 152,80
Итого доходы		**404 796,70**
Всего доходы		**3 365 167,32**

Исходя из вышеуказанной таблицы видно, что на протяжении всего периода отмечается положительная динамика по сбору коммунальных платежей в ТСЖ «Кубань».

ТСЖ «Кубань» за 2013г. получило 404796.70руб. доходов от хозяйственной деятельности, которые были направлены на уменьшение платежей жильцов по содержанию жилого дома, что не противоречить действующему законодательству РФ.

О возможности осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ для достижения целей, предусмотренных его уставом, говорится в **ст. 152 ЖК РФ**. где определен перечень разрешенных видов хозяйственной деятельности ТСЖ:

–обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;

–строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;

–сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

Перечень сформулирован как закрытый, хотя в действительности ТСЖ может осуществлять и иные виды деятельности. К примеру, на основании **ст. 137 ЖК РФ** ТСЖ имеет полное право:

–выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;

–продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

–заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия (если, конечно, это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в МКД).

В **п. 3 ст. 152 ЖК РФ** говорится о **доходе от хозяйственной деятельности** ТСЖ, который должен использоваться для оплаты общих расходов или направляться в специальные фонды.

Кроме того, указанная норма обособляет такой вид дохода ТСЖ, как **дополнительный доход**, который, минуя оплату общих расходов и специальные фонды, можно использовать на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные **гл. 14 ЖК РФ** и уставом самого товарищества. Содержание **п. 3 ст. 152 ЖК РФ** позволяет предположить, что в этой норме идет речь о двух видах доходов (о доходах от хозяйственной деятельности и иных доходах (дополнительных)).

В составе хозяйственной деятельности ТСЖ в **п. 2 ст. 152 ЖК РФ** определяет обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД. При этом управление общим имуществом в МКД, обеспечение владения, пользования, распоряжения им, а также осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества МКД – это изначальные цели создания ТСЖ (**п. 1 ст. 135 ЖК РФ**). Осуществление управления МКД – одна из обязанностей ТСЖ (**п. 2 ст. 138 ЖК РФ**). Кроме того, в обязанности ТСЖ согласно **ст. 138 ЖК РФ** входит обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД. Также ТСЖ должно обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Таким образом, фактически получается, что обслуживание, эксплуатация, ремонт, содержание, сохранение и приращение имущества МКД – это не просто один из разрешенных видов хозяйственной деятельности, а основная деятельность ТСЖ, для осуществления которой оно, собственно, и создается (часто она называется уставной деятельностью). Это исключает возможность квалификации данной деятельности в качестве предпринимательской.

Анализ расходов ТСЖ «Кубань»

Таблица 2

Расходы		
1	Обслуживание пожарной сигнализации	75 840,00
2	Обслуживание лифта	42 000,00
3	Обслуживание домофонов	20 400,00
4	Водоснабжение	337 380,89
5	Вывоз отходов	190 400,65
6	Электроэнергия	492 611,01
7	Теплоснабжение	1 169 069,15
8	Страхование имущества	5 000,00
9	Консультационные услуги	11 050,00
11	Текущий ремонт дома	29 580,42
13	РКО	9 216,76
14	Канцтовары и хозтовары	8 020,78
15	Электротовары	9 962,68
16	ПФР	149 534,00
17	ФСС	1 600,00
18	НДФЛ	95 011,00
19	УСН	23 796,00
20	За дезинсекцию и дератизацию жилого дома	6 000,00
22	Прочее	4 407,60
23	Выплата зарплаты	649 954,00
24	Авансовые отчеты	19 599,00
25	Возврат по неисполнению условия договора	5 000,00
26	Списание задолженности по протоколам членов правления	4373,57
	Итого расходы	**3 360 793,75**

Вывод: деятельность ТСЖ «Кубань» за период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г. является удовлетворительной, бухгалтерская отчетность объективно отражает результаты хозяйственной деятельности Организации. Фактов нецелевого использования денежных средств по ТСЖ «Кубань» не выявлено.

Следует особо отметить – ТСЖ «Кубань» за 2013г. получило 404796.70руб. доходов от хозяйственной деятельности, которые были направлены на уменьшение платежей жильцов по содержанию жилого дома, из чего можно сделать вывод о хозяйственной инициативности руководства ТСЖ.

Аудитор **Бондаренко В.И.**