



Письменная информация (Отчет)

Руководству Товарищества собственников недвижимости
«Товарищество собственников жилья Да Винчи»
по итогам инициативной аудиторской проверки
(по техническому заданию)
финансово-хозяйственной деятельности
за 2023, 2024, 2025 года

Заказчик: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»,
ИНН 5032318980, КПП 503201001
ОГРН 1205000051288,
Россия, 143005, Московская область,
г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ш.
Можайское, д. 122, помещ. 50

Получатель: Председатель правления
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

Исполнитель: ООО «РосКо-Консалтинг и аудит»

г. Москва – 2026



Оглавление

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»	6
3. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ (СВК) И СИСТЕМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА (СБУ)	10
3.1. Нормативно-правовая регламентация деятельности внутреннего контрольного органа	10
3.2. Фактическая оценка непрерывности и эффективности процедур внутреннего контроля	11
3.3. Анализ стабильности кадрового обеспечения органов управления и сопутствующих операционных рисков	13
3.4. Оценка процедур инвентаризации активов и обязательств	14
3.5. Оценка системы бухгалтерского учета (СБУ)	16
3.6. Итоговое заключение аудитора о состоянии СБУ и СВК	17
4. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ АУДИТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАКАЗЧИКА	18
4.1. Аудит учредительных и организационных документов	18
4.1.1. Проверка соответствия Устава действующему законодательству	18
Структура органов управления и их полномочия	20
4.1.2. Проверка соответствия фактических видов деятельности видам деятельности, предусмотренными Уставом	21
4.1.3. Проверка наличия всех лицензий, необходимых для осуществления деятельности	22
4.1.4. Проверка достоверности сведений о месте нахождения исполнительных органов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»	23
Выявленные нарушения и регуляторные риски для ТСН:	23
4.1.5. Аудит системы корпоративного управления и легитимности органов товарищества	24
Подтверждение сроков полномочий членов правления в период с 21.09.2022 по 20.09.2024	24
Подтверждение сроков полномочий членов правления в период с 21.09.2024 по 20.09.2026	25
Анализ корпоративных рисков. Правовая оценка непрерывности операционной деятельности и легитимности органов управления в период с 21.09.2024 по 30.12.2025	26
4.1.6. Анализ планово-сметной документации и установление базовых лимитов расходов Товарищества	29
4.2. Экспертиза Учетной политики для целей бухгалтерского учета и налогообложения: проверка соответствия формы и сроков принятия документов по учетной политике требованиям нормативных правовых актов	35
5. АУДИТ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	37
5.1. Аудит основных средств, доходных вложений в материальные ценности	37
5.1.1. Проверка учета основных средств при покупке имущества общего пользования	41
5.1.2. Проверка учета основных средств, не относящихся к имуществу общего пользования	44
5.2. Аудит нематериальных активов	45
6. АУДИТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ (ДАЛЕЕ – МПЗ)	45
7. АУДИТ РАСХОДОВ	54
7.1. Аудит затрат ТСН	54
7.1.1. Аудит отражения затрат в бухгалтерском учете	54
7.1.2. Аудит наличия финансовых нарушений уставного регламента Товарищества	67
7.2. Аудит расходов будущих периодов (РБП)	74
8. АУДИТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	75
8.1. Аудит кассовых операций	75
8.2. Аудит операций по расчетным счетам	78
8.3. Аудит операций по специальным счетам. Аудит формирования фонда капитального ремонта	83
Оценка финансовой эффективности и правомерности действий:	89
8.4. Аудит денежных средств в пути	90
9. АУДИТ РАСЧЕТОВ	94
9.1. Аудит расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, дебиторами и кредиторами	94
9.1.1. Анализ методики выбора контрагентов. Анализ обоснованности признания расходов. Аудит крупных и/или нетипичных операций	94
9.1.2. Аудит учетной (бухгалтерской) достоверности расчетов с поставщиками (счет 60)	122
9.1.3. Аудит расчетов с покупателями (счет 62)	126
9.1.4. Аудит расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (счет 76)	131



9.1.5. Расчеты по оплате труда (сч. 70).....	145
9.1.6. Расчеты с подотчетными лицами (сч. 71).....	149
9.1.7. Расчеты с персоналом по прочим операциям (сч. 73).....	160
9.2. АУДИТ РАСЧЕТОВ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ ПОЛУЧЕННЫМ (СЧ. 66, 67).....	164
9.3. АУДИТ РАСЧЕТОВ С УЧРЕДИТЕЛЯМИ.....	164
10. АУДИТ ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ.....	164
10.1. Прочие доходы (СЧЕТ 91.01).....	164
10.1.1. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы».....	166
10.1.2. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статьям «Возмещение госпошлины, судебных расходов».....	168
10.1.3. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Возмещение расходов на представительство в суде».....	169
10.1.4. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций «Прочие внереализационные доходы (расходы)».....	171
10.1.5. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Комиссия платежных систем».....	172
10.1.6. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций «Исправительные записи по операциям прошлых лет».....	174
10.1.7. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций по сдаче в аренду общедомового имущества (ОДИ).....	175
10.2.1. Проверка обоснованности включения в прочие расходы операций «Штрафы, пени и неустойки».....	177
10.2.2. Проверка обоснованности включения в прочие расходы операций «Исправительные записи по операциям прошлых лет».....	178
11. АУДИТ КАПИТАЛА.....	178
11.1 АУДИТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА.....	178
11.2. АУДИТ ОЦЕНОЧНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СЧЕТ 96).....	178
11.3. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК).....	180
11.4. АУДИТ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ (СЧЕТ 86).....	182
11.4.1. Тарифы применяемые ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» при начислении платы за помещения.....	182
11.4.2. Проверка сопоставимости используемых в Товариществе учетных баз.....	184
11.4.2. Проверка обоснованности разовых сборов.....	186
12. АУДИТ ОПЕРАЦИЙ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ И ВЗАИМОЗАВИСИМЫМИ ЛИЦАМИ 203	
12.1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ПРИЗНАНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» И ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	203
12.2. АНАЛИЗ КАДРОВОЙ ИНТЕГРАЦИИ И КАДРОВЫХ ПОТОКОВ МЕЖДУ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» И ДОЧЕРНИМ ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС».....	203
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА КАДРОВЫХ ПОТОКОВ ВЫЯВЛЕНЫ:.....	204
12.3. СТРУКТУРА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ МЕЖДУ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» И ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС».....	204
12.4. ОЦЕНКА КОНЦЕНТРАЦИИ ВЫРУЧКИ И ФИНАНСОВОЙ ЗАВИСИМОСТИ ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС».....	205
12.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЦЕПОЧЕК КООПЕРАЦИИ СО СКВОЗНЫМИ ПОДРЯДЧИКАМИ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» И «СКС СЕРВИС ПЛЮС».....	206
12.6. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ АУДИТОРА О СОПУТСТВУЮЩИХ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ И НАЛОГОВЫХ РИСКАХ.....	206
13. РАСЧЕТЫ С БЮДЖЕТОМ (СЧ. 68, 69).....	208
14. ВЫРАЖЕНИЕ МНЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».....	211



1. Вводная часть

Мы были привлечены по Договору №90160 от 31.03.2026 г. для осуществления анализа и проверки хозяйственно-финансовой деятельности, налоговой и бухгалтерской отчетности (инициативный аудит) Товарищества собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Да Винчи», (сокращенно – ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», далее - ТСН) (ОГРН 1205000051288), Россия, 143005, Московская область, г. о. Одинцовский, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122, помещ. 50, в соответствии с Техническим заданием (приложение 1 к Договору №90160 от 31.03.2026 г.).

Цель выполнения: выражение мнения

- о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности по результатам проведения исполнителем проверки в соответствии с применимыми в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности;

- соответствия первичной документации требованиям действующего законодательства РФ,

- своевременности и полноты расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами,

- правильности, своевременности и достоверности отражения хозяйственных операций, в том числе выявление хозяйственных операций, осуществленных в нарушение порядка, установленного действующим законодательством РФ, нормативными документами, приведших к искажению показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности,

а также определения полноты отражения информации об имуществе и обязательствах заказчика в бухгалтерской (финансовой) отчетности, выявления отклонений показателей, имеющих существенное значение за период с 01.01.2023 по 31.12.2025.

Цель проведенного нами инициативного аудита не состояла в том, чтобы выразить мнение о полном соответствии деятельности ТСН законодательству. Поэтому такое мнение мы не высказываем. Сведения, сообщаемые нами, включают только те вопросы, которые привлекли наше внимание.

Ответственность за подготовку и достоверность баз данных, документов, финансовой и налоговой отчетности несет руководство ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

Аудит (по техническому заданию) проводился в соответствии с Международными стандартами аудита (далее - МСА) на основании положений следующих нормативных актов:

- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;

- Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- Приказ Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

- Приказ Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40928);

- Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от



18.10.2022 N АКПИ22-661 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими пункта 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, Приказа Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр»;

- Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 N 99-ФЗ;

- Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- Приказ Минстроя России от 27 июня 2016 г. №454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт»;

- Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»;

- «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ;

- «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ;

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 N 402-ФЗ;

- Федеральные стандарты бухгалтерского учета РФ;

- Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н (ред. от 11.04.2018) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;

- Положения по бухгалтерскому учету;

- Приказ Минтруда РФ от 16.04.2025 N 251Н Постановление Минтруда РФ от 31.12.2002 N 85 «Об утверждении перечней должностей и работ, замещаемых или выполняемых работниками, с которыми работодатель может заключать письменные договоры о полной индивидуальной или коллективной (бригадной) материальной ответственности, а также типовых форм договоров о полной материальной ответственности».

Особое замечание аудитора. Увеличение сроков проведения аудиторской проверки в связи с технической нестабильностью доступа к информационным базам.

В ходе проведения настоящей аудиторской проверки специалисты ООО «РосКо-Консалтинг и аудит» столкнулись с существенными задержками при выполнении запланированных процедур.

Данные задержки и последующее продление общих сроков проверки вызваны объективными факторами на стороне Товарищества, а именно: сменой Председателя правления ТСН от 08.06.2026 г. (что повлекло за собой временную блокировку учетных записей и необходимость переоформления прав доступа), а также проведением незапланированных технических и регламентных работ на стороне хостинг-провайдера 1c.index-plus.org. Вследствие наложения этих событий фиксировались систематические отключения и отсутствие стабильного доступа Аудитора к электронным базам данных в программных комплексах «1С: Предприятие 8.3», а именно:

http://1c.index-plus.org/BUH_DAVINCHI_56476/ru/

http://1c.index-plus.org/JKH_DAVINCHI_56476/ru/

http://1c.index-plus.org/ZP_DAVINCHI/ru/

Данный фактор привел к необходимости **существенного продления общего срока проведения аудиторской проверки** в связи со следующими последствиями:

1. **Многократное прерывание процедур.** Постоянная блокировка учетных записей требовала регулярных административных согласований и повторного открытия доступов. Это



сделало невозможным оперативное проведение сквозного тестирования цепочек проводок и привело к простоям в работе аудиторской группы, увеличив нормативное время проверки.

2. Необходимость проведения дополнительных процедур верификации. Нестабильность настройки прав доступа и администрирования ИБ «1С» создала повышенный риск скрытого внесения несанкционированных исправлений «задним числом» в периоды между сессиями работы аудиторов. Для исключения данного риска аудиторская группа была вынуждена проводить повторные (дублирующие) проверки уже изученных ранее периодов и сопоставлять их со статичными регистрами.

Следствие влияния технических факторов на график проверки (Оговорка о продлении сроков). В связи с вышеизложенными техническими препятствиями, находившимися вне зоны контроля Аудитора, фактические трудозатраты и сроки завершения аудита были соразмерно увеличены. Настоящий Отчет сформирован в полном объеме, однако прерывистый характер доступа к базам данных потребовал выделения дополнительного времени для детальной сверки промежуточных итогов (ОСВ, карточек счетов, первичных документов) и подтверждения актуальности данных на момент выгрузки финальных отчетов.

Особое замечание Аудитора. Изменение формата проведения проверки в связи с предотвращением рисков для соблюдения принципа независимости аудита и неизменности первичных данных.

В ходе проведения очного этапа проверки в помещении ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» были зафиксированы обстоятельства, которые, по мнению Аудитора, создали риски для надежности процедур контроля и ограничения объема аудита:

1. Несмотря на прекращение своих полномочий, Юсупова Н.А. периодически присутствовала в помещении ТСН при работе Аудитора с архивом. Были зафиксированы действия со стороны Юсуповой Н.А., имеющие признаки внесения подписей в документы (в частности, авансовых отчетов) непосредственно в процессе проведения проверки.

2. В ходе работы с архивом бывшим руководством Товарищества создавалась нерабочая обстановка, выражавшаяся в устных обращениях к Аудитору вне установленного регламента и действиях, затрудняющих работу с документальным массивом.

3. Вынужденное изменение формата проверки. В связи с выявлением рисков, способных повлиять на неизменность и сохранность первичной документации, Аудитор довел данную информацию до действующего на тот момент Председателя Правления ТСН Козлова И.Г. В целях обеспечения сохранности доказательной базы и независимости аудита, действующим руководством ТСН было принято решение о прекращении очного этапа и переводе аудита в дистанционный формат.

Ситуация, связанная с возможным оформлением первичных документов непосредственно в ходе аудита, снижает уровень надежности системы внутреннего контроля и первичного учета за проверяемый период. Дальнейшие аудиторские процедуры были завершены дистанционно на основании массива документов, который был зафиксирован (фотокопирован) Аудитором на начальном этапе проверки. Объем сформированных фотокопий первичной документации признан достаточным для выражения аудиторского мнения.

2. Общие сведения о ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

Полное наименование– Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Да Винчи».

Краткое наименование– ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

Местонахождение – Россия, 143005, Московская область, г. о. Одинцовский, г. Одинцово,



ш. Можайское, д. 122, помещ. 50

Устав – Устав ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», утвержденный решением членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (Протокол годового общего собрания членов №1 от 20.09.2022 г.)

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 30.06.2020 года. Инспекция ФНС №22 по Московской области.

ИНН – 5032318980

КПП - 503201001

ОГРН – 1205000051288

Учредители: собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122

Уставный капитал – не формируется в соответствии с законодательством РФ

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:

С 02.07.2026 по настоящее время: Председатель правления Григорьева Дина Сергеевна

с 08.06.2026 по 01.07.2026: Председатель правления Лебедева Юлия Владимировна

с 30.01.2026 по 07.06.2026: Председатель правления Козлов Игорь Геннадьевич

с 22.01.2026 по 29.01.2026: Председатель правления Лебедева Юлия Владимировна

с 21.11.2023 по 21.01.2026: Председатель правления Юсупова Нелли Альбертовна

с 13.11.2023 по 20.11.2023: Председатель правления Григорьев Артем Андреевич

с 07.06.2022 по 12.11.2023: Председатель правления Юсупова Нелли Альбертовна

с 16.06.2021 по 06.06.2022: Председатель правления Елизаров Илья Леонидович

с 05.11.2020 по 15.06.2021: Председатель правления Григорьев Артем Андреевич

с 30.06.2020 по 04.11.2020: Председатель правления Еремин Сергей Александрович

Аффилированные компании (действующие):

1) ООО СТРАТАЖЕМ ЭВЕНС, ИНН: 7709595061, Юридический адрес: Россия, 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 5, помещ. 5

Доля владения 100.00% Козлов Игорь Геннадьевич с 12.08.2021 г.

Основной вид деятельности: 79.1 Деятельность туристических агентств и туроператоров

В 2024, 2025 годах деятельность не велась. В 2023, 2024, 2025 годах расчетов с ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» не было.

Дочерняя компания: **ООО СКС СЕРВИС ПЛЮС**, ИНН 5032321630, Юридический адрес: Россия, 143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122, эт/пом/оф подвал-1/50/3.

Доля владения:

75% ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» с 22.09.2020 г.

25% Квашнин Сергей Владимирович (ИНН 772133926888) с 22.09.2020 г.

Руководство:

с 02.12.2024 по настоящее время: Генеральный директор Орлов Евгений Сергеевич (ИНН 263401074425),

с 22.09.2020 по 01.12.2024: Генеральный директор Квашнин Сергей Владимирович (ИНН 772133926888)



Основной вид деятельности: 81.10 Деятельность по комплексному обслуживанию помещений

Ведение бухгалтерского учета:

С 01.01.2021 г. по настоящее время: ООО «ИНДЕКС-ПЛЮС» (ИНН 5028030734) по Договору возмездного оказания услуг по бухгалтерскому обслуживанию №202106/1 от 01.06.2021 г.

Среднесписочная численность (по данным РСВ):

2023 – 12 человек

2024 – 2 человека

2025 – 2 человека

Сведения о видах экономической деятельности по выписке из ЕГРЮЛ:

Основной вид деятельности:

68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Дополнительные виды деятельности:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен

43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе)

68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества

80.20 Деятельность систем обеспечения безопасности

81.10 Деятельность по комплексному обслуживанию помещений

81.21 Деятельность по общей уборке зданий

81.22 Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая

81.29.9 Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки

Сведения о действующих лицензиях

Сведения о лицензиях и разрешениях отсутствуют

Интеллектуальная собственность

Сведения отсутствуют

Перечень Домов на обслуживании, по данным <https://dom.gosuslugi.ru/>



Поиск дома по адресу Поиск дома по управляющей организации Поиск дома по ОМС

Поиск

ЮЛ: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (ОГРН 1205000051288, КПП 503201001) ✕ Поиск в реестре

Свернуть поиск Очистить Найти

Всего записей: 1

📍 143005, обл Московская, г Одинцово, ш Можайское, д. 122

	Кадастровый номер:	50:20:0030106:636	Состояние:	Исправный
	Год ввода в эксплуатацию:	2014	Управляющая организация:	ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
	Серия/Тип проекта здания:	индивидуальный проект		
	Количество этажей:	28		
	Дом находится в собственности субъекта РФ и...:	Нет	Количество помещений (жилых/нежилых):	1460/1225
	Дом находится в муниципальной собственности и...:	Нет		

Изменения в структуре управления Товариществом (События после отчетной даты).

Принимая во внимание, что аудит проводится в 2026 году, аудитором зафиксированы существенные изменения в финансово-хозяйственной деятельности и способе управления общим имуществом Товарищества, произошедшие после окончания проверяемого периода (2023–2025 гг.).

«11» февраля 2026 года ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в лице Председателя правления Козлова И. Г. заключило **Договор управления многоквартирным домом** с коммерческой управляющей организацией **ООО «УК Азалия Групп»** (ИНН: 9716003062; ОГРН: 1247700775442).

На дату составления и выдачи настоящей письменной информации функции по непосредственному оперативному управлению, содержанию, ремонту общего имущества МКД по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 122, а также расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) фактически переданы управляющей компании.

Данный факт не влияет на выводы аудитора относительно законности и достоверности учета за проверяемый период (2023–2025 гг.), когда Товарищество осуществляло управление МКД самостоятельно.

Поиск дома по адресу Поиск дома по управляющей организации Поиск дома по ОМС

Поиск

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ДА ВИНЧИ" ✕ Поиск в реестре

Свернуть поиск Очистить Найти

Всего записей: 1

📍 143005, обл Московская, г Одинцово, ш Можайское, д. 122

	Кадастровый номер:	50:20:0030106:636	Состояние:	Исправный
	Год ввода в эксплуатацию:	2014	Управляющая организация:	ООО "УК АЗАЛИЯ ГРУПП"
	Серия/Тип проекта здания:	индивидуальный проект		
	Количество этажей:	28		
	Дом находится в собственности субъекта РФ и...:	Нет	Количество помещений (жилых/нежилых):	1460/1225
	Дом находится в муниципальной собственности и...:	Нет		



3. Оценка системы внутреннего контроля (СВК) и системы бухгалтерского учета (СБУ)

Мы рассматривали систему внутреннего контроля Товарищества исключительно с целью выработки своего мнения относительно надежности контрольной среды. Проверка системы внутреннего контроля, выполненная аудитором, не предназначена для определения полной эффективности систем бухгалтерского учета и внутреннего контроля в отношении управленческих целей.

Для оценки надежности контрольной среды аудитором выполнены тесты по следующим направлениям:

- стиль и основные принципы управления;
- организационная структура;
- распределение ответственности и полномочий;
- кадровая политика и практика;
- порядок подготовки бухгалтерской отчетности;
- порядок подготовки внутренней отчетности для целей управления;
- согласование с требованиями, установленными применимым законодательством и внешними регулирующими органами.

Разграничение ответственности за организацию и состояние внутреннего контроля в ТСН

В соответствии со ст. 19 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», экономический субъект обязан организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни. В ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» данная обязанность и ответственность распределяется следующим образом:

1. **Коллегиальная ответственность (Правление Товарищества).** На основании ст. 147 ЖК РФ Правление осуществляет руководство деятельностью ТСН и обязано обеспечить строгое соблюдение законодательства и требований Устава. Правление несет ответственность за общую организацию СВК, утверждение внутренних регламентов (включая регламенты закупок и проявления должной осмотрительности) и контроль за исполнением смет.

2. **Персональная ответственность (Председатель правления).** Как лицо, имеющее право действовать от имени организации без доверенности и подписывать финансовые документы, Председатель правления несет единоличную ответственность за операционное состояние внутреннего контроля, соблюдение утвержденных лимитов одобримости сделок и достоверность первичного учета.

3.1. Нормативно-правовая регламентация деятельности внутреннего контрольного органа

В ходе аудита организационной структуры и процедур внутреннего контроля ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» проанализированы механизмы независимого финансового мониторинга, закрепленные в учредительных документах организации.

Система внутреннего контроля (СВК) Товарищества предусматривает функционирование обособленного постоянно действующего контрольно-ревизионного подразделения — **Ревизионной комиссии**. В соответствии с Разделом 18 Устава Товарищества, деятельность Ревизионной комиссии регламентирована следующими ключевыми положениями:

- **Порядок формирования и статус (п. 18.1, п. 18.1.1).** Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок **не более чем на два года** строго из



числа членов Товарищества собственников жилья. В целях обеспечения независимости контроля и исключения конфликта интересов уставлен императивный запрет на вхождение в состав комиссии членов Правления Товарищества. Из своего состава комиссия избирает Председателя ревизионной комиссии (п. 18.2).

- **Периодичность и предмет проверок (п. 18.3.1).** В обязанности комиссии вменено проведение ревизий финансово-хозяйственной деятельности Товарищества **не реже чем один раз в год**.

- **Сфера аналитического контроля и отчетность (п. 18.3.2).** Ревизионная комиссия осуществляет проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и представляет Общему собранию членов Товарищества официальное заключение по результатам контроля:

- Исполнения хозяйственных планов (обслуживаний, ремонтов, строительных и реконструкционных работ, иных видов работ и договоров);
- Правильности расходования материальных и денежных средств;
- Правомерности и эффективности использования общедомового имущества Товарищества.

- **Экспертиза сметного планирования (п. 18.3.3, п. 18.3.4):** Комиссия наделена полномочиями по подготовке и предоставлению Общему собранию экспертного заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчета о финансовой деятельности, а также о размерах обязательных платежей и взносов. Локальный орган внутреннего контроля обязан ежегодно отчитываться о своей деятельности перед Общим собранием членов Товарищества.

Предусмотренная в Товариществе Ревизионная комиссия является независимым органом *внешнего по отношению к Правлению* контроля (надзора). Ревизионная комиссия должна оценивать результаты работы исполнительных органов, но **не нести правовой и финансовой ответственности** за недостатки, сбои, отсутствие регламентов или уязвимости в текущей системе внутреннего контроля ТСН. Вся полнота ответственности за неэффективность СВК лежит на Правлении и Председателе правления Товарищества.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: установлено, что положения Раздела 18 Устава ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в полной мере соответствуют требованиям ст. 147 и ст. 150 Жилищного кодекса РФ. Сформированная в учредительных документах модель Ревизионной комиссии обладает достаточным объемом правовых полномочий для осуществления полноценной независимой внутренней проверки и контроля за действиями исполнительных органов (Правления и Председателя правления).

3.2. Фактическая оценка непрерывности и эффективности процедур внутреннего контроля

В ходе аудита фактического функционирования элементов СВК Товарищества проведена проверка соблюдения требований Раздела 18 Устава ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и ст. 150 ЖК РФ в части непрерывности и полноты осуществления ревизионных процедур.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: установлено, что требования Раздела 18 Устава Товарищества исполнительными и контрольными органами ТСН в проверяемом периоде **не исполняются**, а система внутреннего финансового мониторинга носит фрагментарный и дезорганизованный характер:

1. **Нарушение стандартов раскрытия информации.** На официальном сайте ТСН в разделе раскрытия информации (<https://tsn-dv.ru/info/disclosure>) публично размещены только два исторических отчета Ревизионной комиссии за начальные периоды деятельности:

- за период с 01.08.2020 по 31.03.2021 гг. <https://static.tsn-dv.ru/files/page/15/75.pdf>;
- за период с 01.04.2021 по 31.12.2021 гг. <https://static.tsn-dv.ru/files/page/15/107.pdf>.



За последующие периоды официальные отчеты коллегиального органа на сайте ТСН отсутствуют, что лишает собственников возможности контроля за использованием целевых средств.

2. Нераскрытие результатов контроля перед собственниками (2024 год). К проверке был предоставлен индивидуальный *Отчет ревизора Сухова Р.Ю. за 2024 год от 15.07.2025 г.* Однако, согласно пояснениям бывшего Председателя правления ТСН Юсуповой Н.А., данный документ **не выносился на обсуждение и не рассматривался на Общем собрании членов ТСН.** Данный факт является нарушением п. 14.2.7 и п. 18.3.2 Устава, согласно которым утверждение заключений ревизионной комиссии/ревизора относится к исключительной компетенции Общего собрания. Собственники помещений в МКД не имели возможность дать оценку действиям Правления.

3. Полное отсутствие контроля за 2023 и 2025 финансовые годы:

- *За 2023 год:* Отчет контрольного органа, по сведениям от бывшего Председателя ТСН Юсуповой Н. А., составлялся, но на проверку аудиторам не предоставлен и, в нарушение требований жилищного законодательства, не направлялся в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ Московской области).
- *За 2025 год:* согласно пояснениям бывшего Председателя правления Юсуповой Н.А., отчет Ревизионной комиссии **не подготавливался.**

Аудитор отмечает отсутствие непрерывного финансового контроля со стороны Ревизионной комиссии в 2023 - 2025 годах.

Важные обстоятельства. Разграничение ответственности и недопустимость замещения функций внутреннего ревизионного контроля процедурами внешнего аудита

Напоминаем, что проведение настоящего внешнего аудита осуществлялось в соответствии с Федеральным законом № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и Международными стандартами аудита (МСА). Целью нашей проверки является выражение независимого мнения о достоверности Бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества на основе выборочного тестирования и установленного уровня существенности.

Настоящая аудиторская проверка по своему правовому статусу, целям и объему не является и не может являться полноценной заменой ежегодной сплошной ревизии, обязанность проведения которой императивно возложена ст. 150 ЖК РФ и Разделом 18 Устава ТСН исключительно на внутренний контрольный орган — Ревизионную комиссию (ревизора) Товарищества.

Настоящий отчет независимого Аудитора подсвечивает ключевые зоны финансово-хозяйственных, налоговых и корпоративных рисков, выявленные в рамках утвержденной аудиторской выборки. Аудитор не осуществляет сплошное ретроспективное восстановление кадровой, сметной и операционной хронологии и не несет ответственности за выявление абсолютно всех локальных технических и аналитических ошибок, допущенных в учете Товарищества, выявление которых относится к исключительной компетенции органов внутреннего контроля экономического субъекта (ст. 19 ФЗ № 402-ФЗ).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Инициировать выборы Ревизионной комиссии и внутреннюю проверку. На ближайшем Общем собрании членов ТСН провести выборы нового состава Ревизионной комиссии (п. 18.1 Устава). Обязать вновь избранный состав, используя настоящую Письменную информацию (отчет) в качестве базового ориентира для проведения внутренней детальной проверки и упорядочения кассовых, первичных и договорных документов, провести сплошную



ретроспективную проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2023 -2025 годы с обязательной публикацией отчетов.

2. **Раскрыть Отчет за 2024 год.** Опубликовать имеющийся Отчет ревизора Сухова Р.Ю. от 15.07.2025 г. на официальном сайте ТСН и включить вопрос о его утверждении в повестку дня ближайшего собрания.

3. **Усилить персональную ответственность органов управления.** Напомнить Правлению Товарищества, что в соответствии со ст. 19 ФЗ № 402-ФЗ, обязанность по поддержанию СВК в рабочем состоянии лежит на исполнительных органах.

3.3. Анализ стабильности кадрового обеспечения органов управления и сопутствующих операционных рисков

В ходе аудита системы внутреннего контроля был проведен ретроспективный анализ стабильности кадрового состава высшего исполнительного органа управления Товарищества (Председателя правления) за период с 2020 по 2026 годы на предмет оценки непрерывности процедур контроля и сохранения преемственности ведения учета.

Хронология смены руководства ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (по данным ЕГРЮЛ):

- С 02.07.2026 г. по настоящее время: Председатель правления Григорьева Диан Сергеевна;

- С 08.06.2026 г. по 01.07.2026 г. (24 дня): Председатель правления Лебедева Юлия Владимировна;

- С 30.01.2026 г. по 07.06.2026: Председатель правления Козлов Игорь Геннадьевич;

- С 22.01.2026 г. по 29.01.2026 г. (7 дней): Председатель правления Лебедева Юлия Владимировна;

- С 21.11.2023 г. по 21.01.2026 г.: Председатель правления Юсупова Нелли Альбертовна;

- С 13.11.2023 г. по 20.11.2023 г. (7 дней): Председатель правления Григорьев Артем Андреевич;

- С 07.06.2022 г. по 12.11.2023 г.: Председатель правления Юсупова Нелли Альбертовна;

- С 16.06.2021 г. по 06.06.2022 г.: Председатель правления Елизаров Илья Леонидович;

- С 05.11.2020 г. по 15.06.2021 г.: Председатель правления Григорьев Артем Андреевич;

- С 30.06.2020 г. по 04.11.2020 г.: Председатель правления Еремин Сергей Александрович.

Обращаем особое внимание на тот факт, что в течение периода проведения настоящего аудита (начиная с 08.06.2026 г.) в Товариществе произошло две смены высшего должностного лица, зафиксированные в ЕГРЮЛ, а в начале 2026 года полномочия переходили между тремя разными руководителями.

С ноября 2023 года в двух случаях срок полномочий лица (Григорьев А.А. в 2023 г. и Лебедева Ю.В. в январе 2026 г.) ограничивался одной календарной неделей.

Сверхвысокая частота ротации лиц, наделенных правом действовать от имени Товарищества без доверенности и имеющих доступ к финансово-расчетным инструментам, квалифицируется Аудитором как **фактор критического операционного риска**, который влечет за собой следующие негативные последствия:

1. **Нарушение преемственности контроля и управления документацией.** Постоянная смена руководства препятствует организации прозрачной и регламентированной процедуры приема-передачи дел, первичных учетных документов, архивных баз данных «1С», ключей ЭЦП и оригиналов хозяйственных договоров. Это приводит к дефициту управленческой информации, возникновению скрытых рисков и потере контроля над операционными транзакциями.

2. **Дестабилизация банковского обслуживания и платежной дисциплины.** Каждый факт смены Председателя правления обязывает Товарищество осуществлять перерегистрацию



карточек с образцами подписей в обслуживающих банках, отзыв и перевыпуск электронных цифровых подписей (ЭЦП). В условиях жесткой корпоративной борьбы и краткосрочных переходов полномочий (в пределах 7 дней) возникает риск хаотичной смены доступов к расчетным счетам (включая специальные счета фонда капремонта 55.04). Это может парализовать текущие расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и линейными подрядчиками, что, в свою очередь, приведет к начислению пеней и инициированию судебных исков в адрес Товарищества.

3. Нестабильность договорной политики. Каждое новое должностное лицо при вступлении в должность реализует собственную политику в отношении выбора подрядчиков, согласования тарифов и подписания дополнительных соглашений. Отсутствие единого долгосрочного вектора управления контрактами разрушает сметную дисциплину Товарищества.

4. Уязвимость системы внутреннего контроля перед внешними регуляторами. Внутрикorporативная нестабильность ослабляет защитные функции ТСН перед ГЖИ Московской области и ИФНС. Оперативная несогласованность действий при смене руководства может привести к срыву сроков предоставления обязательной отчетности, ответов на требования налоговых органов и несвоевременному уведомлению надзорных ведомств о движении целевых средств, что может привести к административным штрафам на юридическое лицо.

Напоминаем, что в соответствии с Международными стандартами аудита, в обязанности внешнего аудитора не входит правовая оценка легитимности процедур избрания, переизбрания или оспаривания полномочий тех или иных Председателей правления, равно как и оценка этической стороны корпоративных споров внутри ТСН. Аудитор констатирует исключительно финансово-экономические и учетные последствия кадровой нестабильности, влияющие на степень достоверности Бухгалтерской отчетности.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

Правлению ТСН разработать и утвердить внутреннее Положение о порядке приема-передачи дел и документов при смене Председателя Правления. Предусмотреть обязательное составление сплошного двустороннего Акта приема-передачи с участием независимых членов Правления и Ревизионной комиссии, в котором предусмотреть фиксацию полного перечня передаваемых оригиналов договоров, актов, банковских токенов и актуальное состояние базы «1С».

3.4. Оценка процедур инвентаризации активов и обязательств

В ходе анализа элементов системы внутреннего контроля ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за период 2023–2025 гг. аудитором выявлен **критический недостаток в процедурах контроля за сохранностью активов**, а именно: полное отсутствие системы периодического мониторинга и инвентаризации имущества Товарищества.

По результатам аудита: установлено, что В ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на протяжении трех последовательных финансовых лет Правлением и Председателем ТСН не инициировались и **не проводилась инвентаризация основных средств**. К проверке не были предоставлены обязательные первичные регистры инвентаризационного контроля (приказы о создании комиссий по форме ИНВ-22, инвентаризационные описи по форме ИНВ-1, сличительные ведомости по форме ИНВ-19).

Выявленные нарушения и системные риски для СБУ и СВК:

1. Прямое нарушение законодательства РФ и Учетной политики. Согласно ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и п. 27 Приказа Минфина № 34н, проведение инвентаризации активов и обязательств является **императивным**



и строго обязательным перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Ведение учета без проведения ежегодных инвентаризаций признается грубым нарушением правил представления отчетности.

2. Высокий риск утраты, порчи или хищения имущества. Отсутствие регулярного сопоставления данных бухгалтерского учета с фактическим наличием имущества создает среду, благоприятную для бесконтрольного выбытия, порчи, разукрупнения или нецелевого использования технологического оборудования и спецтехники.

3. Неэффективность информационной системы. Бухгалтерская служба ТСН фактически изолирована от оперативного контроля за движением имущества на объекте, так как учет ведется исключительно «на бумаге» на основании первичных документов поступления, без обратной связи от материально ответственных лиц.

4. Недостоверность Бухгалтерского баланса. Без проведения инвентаризации строка 1150 «Основные средства» (или строка 1210 «Запасы», если часть инвентаря учтена в оборотных активах) носит сугубо бумажный, расчетный характер. Бухгалтерская служба Товарищества не может гарантировать пользователям отчетности и собственникам, что числящееся на балансе оборудование физически существует, находится в рабочем состоянии и не пришло в негодность. Это нарушает базовый принцип достоверности финансовой отчетности.

В соответствии с Международными стандартами аудита (МСА 265 «Информирование о недостатках в системе внутреннего контроля») данный факт квалифицируется Аудитором как **значительный недостаток системы внутреннего контроля**, который представляет собой серьезную уязвимость и напрямую влияет на снижение надежности всей финансовой (бухгалтерской) отчетности Товарищества.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Внедрить Положение об инвентаризации. Разработать и утвердить внутренний регламент (Стандарт ТСН) по контролю за сохранностью имущества, жестко зафиксировав сроки, состав комиссий и ответственность за проведение проверок (не только годовых, но и внезапных выборочных).

2. Инициировать внеплановую сплошную инвентаризацию. Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» издать официальный приказ о назначении независимой инвентаризационной комиссии с обязательным включением в неё представителей нового состава Ревизионной комиссии. Провести фактический пересчет, обмер и маркировку (присвоение инвентарных номеров) всех объектов основных средств и малоценных активов, фактически находящихся в ведении Товарищества и в зонах общего имущества МКД, с последующим сопоставлением полученных результатов с данными бухгалтерского и забалансового учета.

3. Формализовать материальную ответственность. По результатам инвентаризации составить сличительные ведомости. Закрепить материально-технические ценности за конкретными должностными лицами службы эксплуатации и администрации ТСН с подписанием **Договоров о материальной ответственности**.

4. Внедрить жесткий регламент при смене руководства. Закрепить во внутренних правилах ТСН, что любая последующая смена Председателя Правления в обязательном порядке должна сопровождаться локальной инвентаризацией подотчетных основных средств на дату передачи полномочий в ЕГРЮЛ.

3.5. Оценка системы бухгалтерского учета (СБУ)

В ходе аудита СБУ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» были проанализированы форма ведения учета,



степень автоматизации учетных процессов, а также проведена экспертиза локально-нормативной базы Товарищества на предмет соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Установлено:

1. **Бухгалтерское обслуживание** ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» с **01.06.2021** года осуществляется компанией ООО «Индекс-Плюс» по Договору №202106/1 от 01.06.2021 года.

2. **Программное обеспечение и автоматизация.**

Бухгалтерский учет в Товариществе ведется с применением автоматизированной системы бухгалтерского учета «1С: Предприятие 8.3» (Конфигурация: «Бухгалтерия предприятия», редакция 3.0). Формирование регистров бухгалтерского учета, а также регламентированной бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляется в автоматическом режиме.

Кадровый учет, начисление заработной платы, начисление налогов с заработной платы, формирование отчетности по заработной платы осуществляется с применением автоматизированной системы 1С: Зарплата и управление персоналом (редакция 3.1.)

Управленческий учет в ТСН в части начисления на лицевые счета собственникам жилых и нежилых помещений МКД ведется с применением автоматизированной системы учета 1С-Рарус: Учёт в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК

Аудитор отмечает, что данные из автоматизированной системы «1С-Рарус: Учёт в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» выгружаются в основную базу «1С: Предприятие 8.3» исключительно в консолидированном (сводном) виде — общими показателями, без детализации по лицевым счетам и конкретным собственникам.

Отсутствие сквозной аналитики между учетными базами влечет за собой следующие критические риски:

- **Информационная непрозрачность.** Невозможность оперативной сверки и подтверждения корректности формирования сальдо по каждому лицевому счету непосредственно в бухгалтерской базе.

- **Риск искажения отчетности.** Высокая вероятность возникновения технических ошибок, скрытых расхождений и задвоения данных при синтаксическом переносе и ручной корректировке сводных показателей.

- **Уязвимость в судебных спорах.** Затруднение формирования легитимной доказательной базы и первичных бухгалтерских регистров по конкретным должникам при взыскании дебиторской задолженности в судебном порядке.

- **Трудоемкость внутренней проверки.** Необходимость постоянного ручного сопоставления данных двух изолированных систем, что исключает возможность автоматизированного внутреннего контроля

3. **Наличие нормативной базы.** Учетные политики Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023, 2024 и 2025 календарные годы сформированы своевременно и предоставлены в распоряжение Аудитора для анализа их структуры и содержания. Подробная оценка соответствия данных документов требованиям действующего законодательства приведена в специализированном разделе настоящего Отчета

Анализ системы внутреннего контроля. Разграничение зон ответственности между руководством ТСН и внешней обслуживающей организацией.

В ходе аудита системы бухгалтерского учета (СБУ) Товарищества был детально изучен Договор № 202106/1 от 01.06.2021 г., регламентирующий передачу функций учета на аутсорсинг ООО «Индекс-Плюс». Аудитор осуществил правовой и функциональный анализ данного Договора с целью четкого разграничения ответственности за формирование показателей отчетности Товарищества.



1. Зона ответственности Руководства ТСН «ТСЖ Да Винчи».

Согласно условиям договора и действующему законодательству РФ, за руководством Товарищества закреплены базовые контрольные функции, напрямую влияющие на достоверность учета:

- **Первичный документооборот и кадровый учет.** Обязанности по сбору, истребованию и надлежащему оформлению первичных документов от поставщиков (материалов, подрядчиков, актов ОС) полностью возложены на Заказчика (п. 5, 9, 14, 18, 24, 28 Приложения №1). Также ТСН самостоятельно ведет кадровое делопроизводство, включая составление трудовых договоров, должностных инструкций и штатного расписания (п. 74–77).

- **Гарантия достоверности и кассовая дисциплина.** Руководство ТСН гарантирует полноту и достоверность всех передаваемых Исполнителю данных (п. 3.7). Подписание денежных документов, инкассация, ведение журнала кассира-операциониста и фактическое проведение инвентаризации (осмотр имущества) также относятся к исключительной компетенции Товарищества (п. 31–35, 43, 60 Приложения №1).

- **Принятие управленческих решений.** В соответствии с п. 3.11.7 Договора, выбор правовых, налоговых и финансовых последствий при применении различных трактовок законодательства является персональной ответственностью руководства ТСН.

2. Зона ответственности обслуживающей организации (ООО «Индекс-Плюс»)

На аутсорсинг переданы функции технической обработки и систематизации предоставленных данных:

- **Регистрация операций в ИБ «1С».** Исполнитель осуществляет ввод полученных от ТСН документов в базу данных «1С: Предприятие 8.3» в течение 10 рабочих дней с момента их получения (п. 3.9), а также производит расчет заработной платы, начисление налогов и взносов (п. 64, 72 Приложения №1).

- **Формирование и сдача отчетности:** На ООО «Индекс-Плюс» возложены обязанности по составлению и отправке по электронным каналам связи регламентированной налоговой отчетности по УСН (15%), а также «зарплатной» отчетности в ФНС и Социальный фонд (п. 2.1.3, Приложение №5).

- **Предоставление ИТ-инфраструктуры.** Исполнитель отвечает за аренду сервера баз данных, обеспечение доступа пользователей и ежедневное резервное копирование ИБ «1С» (п. 2.1.2).

Аудитор обращает внимание пользователей отчета, что ООО «Индекс-Плюс» полностью **освобождается от ответственности** за несвоевременную сдачу отчетности или ошибки в расчетах, *если руководство ТСН предоставило первичные документы не полностью, с нарушением графиков или передало недостоверную/неточную информацию* (п. 7.4, 7.5).

3.6. Итоговое заключение аудитора о состоянии СБУ и СВК

Состояние системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля в ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за проверяемый период оценивается как недостаточно эффективное.

Выявленные дефекты — кадровое непостоянство, отсутствие обязательных инвентаризаций основных средств, формальный характер работы Ревизионной комиссии, использование отдельных баз для начисления услуг собственникам и бухгалтерского учета.

Данные недостатки существенно ослабляют защитные и контрольные функции Товарищества. Они приводят к потере преимущества учета, несанкционированному выходу за рамки утвержденной сметы расходов, а также генерируют критические риски правомерности и притворности сделок при проверках ФНС (ст. 54.1 НК РФ). В совокупности это снижает



уровень прозрачности операционной деятельности ТСН, размывает персональную ответственность должностных лиц и повышает риски искажения аналитических данных Бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

По результатам проведенного анализа состояние системы бухгалтерского учета (СБУ) и системы внутреннего контроля (СВК) в ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за проверяемый период классифицируется как **недостаточно эффективное**.

Ключевыми проблемами и недостатками являются:

- Критическая частота смены руководства;
- Отсутствие обязательных инвентаризаций основных средств и малоценных активов;
- Формальный подход к осуществлению контрольных функций со стороны Ревизионной комиссии;
- Использование изолированных баз данных для начисления коммунальных услуг и ведения регламентированного бухгалтерского учета.

Указанные недостатки существенно ослабляют защитные и контрольные функции Товарищества, формируя следующие критические риски:

1. **Утрата преемственности:** систематическая потеря сквозных учетных данных при смене ответственных лиц.
2. **Финансовая дисциплина:** риск несанкционированного превышения утвержденных статей сметы доходов и расходов.
3. **Налоговые риски:** высокая вероятность признания сделок неправомерными или притворными в ходе мероприятий налогового контроля со стороны ФНС РФ (в рамках ст. 54.1 НК РФ).
4. **Искажение отчетности:** снижение общего уровня прозрачности операционной деятельности ТСН, размытие персональной ответственности должностных лиц и высокий риск недостоверности аналитических показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4. Общие вопросы аудита деятельности Заказчика

4.1. Аудит учредительных и организационных документов

4.1.1. Проверка соответствия Устава действующему законодательству

Аудитором изучены следующие документы:

- Устав ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», утвержденный Решением членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», оформленного протоколом годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» №1 от 20.09.2022 года.

Устав ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» содержит следующие общие положения:

- 1) Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и/или машино-мест в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2) Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, а также иные реквизиты юридического лица.



- 3) Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Московская область, город Одинцово.
- 4) Товарищество вправе заниматься видами деятельности, которые соответствуют целям, ради которых оно создано. Доход, полученный Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежит распределению между членами Товарищества и направляется на осуществление его уставных целей и задач.
- 5) Товарищество и его работники/исполнители по договорам осуществляют функции оператора персональных данных

Цель деятельности ТСН: совместное управление собственниками жилых и нежилых помещений и/или машино-мест общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования (эксплуатации) и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг, а также осуществление иной деятельности, нацеленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Основные виды деятельности Товарищества:

- управление недвижимым имуществом,
- управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда включая, но не ограничиваясь такими видами деятельности, как передача в аренду или пользование, выдача согласований и разрешений на использование общедомового имущества и др.

Основное содержание деятельности Товарищества:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений и/или машино-мест прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений и/или машино-мест затрат по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами ресурсоснабжающих организаций;
- обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и/или машино-местами, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории как собственниками помещений и/или машино-мест, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений и/или машино-мест в многоквартирном доме;
- выполнение функции заказчика работ по содержанию, ремонту, надстройке и реконструкции общего имущества в многоквартирном доме, осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;
- организация крытых и открытых стоянок для транспорта собственников помещений/нанимателей;
- организация охраны жилого дома, придомовой территории;



- передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов зданий, придомовой территории;
- представление общих интересов собственников помещений и/или машино-мест в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами; защита прав и интересов членов Товарищества и собственников помещений и/или машино-мест многоквартирного дома;
- заключение сделок (договоров, контрактов, соглашений и др.) с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Товарищества и исполнение возникших по ним обязательств;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников помещений и/или машино-мест;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом Товарищества, кредитов, предоставляемых банками, в том числе под залог недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, и под гарантии государственных и муниципальных органов власти;
- осуществление иной деятельности, не запрещенной и/или не противоречащей действующему законодательству РФ.

Структура органов управления и их полномочия

Общее собрание членов Товарищества (высший орган управления):

- внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных



действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

- определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам работы за год;
- рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

Правление Товарищества (коллегиальный исполнительный орган):

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава;
- осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности для утверждения Общим собранием;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров от имени Товарищества, за исключением аварийных ситуаций и их предотвращения (п. 17.5 Устава).

Председатель правления Товарищества (единоличный исполнительный орган):

- обеспечение выполнения решений Правления и Общего собрания членов Товарищества;
- действие от имени Товарищества без доверенности;
- подписание от имени Товарищества платежных документов и совершение сделок, которые не требуют обязательного одобрения Правления или Общего собрания;
- разработка и вынесение на утверждение Общего собрания (Правления) правил внутреннего распорядка, положения об оплате труда и иных внутренних документов.

Ревизионная комиссия / Ревизор (контрольный орган):

- проведение не реже одного раза в год плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представление Общему собранию членов Товарищества заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей;
- отчет перед Общим собранием о своей деятельности.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: установлено, что Устав соответствует законодательству РФ.

4.1.2. Проверка соответствия фактических видов деятельности видам деятельности, предусмотренными Уставом.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: установлено, что виды деятельности, осуществляемые ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» соответствуют видам деятельности, предусмотренными Уставом Товарищества.



4.1.3. Проверка наличия всех лицензий, необходимых для осуществления деятельности

В ходе аудиторской проверки было проанализировано соответствие деятельности ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» требованиям законодательства РФ в части лицензирования и получения специальных разрешений.

Согласно ч. 1 ст. 192 Жилищного кодекса РФ, лицензированию подлежит исключительно предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая управляющими организациями.

Поскольку ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в соответствии со ст. 123.12 Гражданского кодекса РФ и ст. 135 Жилищного кодекса РФ является некоммерческой организацией, созданной собственниками помещений для совместного управления общего имущества, деятельность Товарищества по управлению многоквартирным домом **не является предпринимательской и не требует получения государственной лицензии.**

Вместе с тем, правомерность деятельности Товарищества в период с 01.01.2023 по 31.12.2025 гг. без лицензии обусловлена соблюдением следующих обязательных условий, проверенных в ходе аудита:

- **Статус управления:** Товарищество осуществляло управление домом самостоятельно, без привлечения сторонней управляющей организации.
- **Легитимность:** сведения о ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и управляемом им многоквартирном доме внесены в установленном порядке в Реестр объектов жилищного фонда на портале ГИС ЖКХ, а также в реестр уведомлений органа государственного жилищного надзора (ГЖИ). Это официально подтверждает статус Товарищества как законной организации, осуществляющей управление данным МКД.
- **Информационная открытость:** Товарищество выполняет требования по раскрытию информации в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

События после отчетной даты (важная информация):

В ходе проведения аудиторской проверки установлено, что после окончания проверяемого периода, а именно **11 февраля 2026 года**, между ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в лице председателя правления Козлова И. Г. и ООО «УК Азалия Групп» (ИНН 9716003062, ОГРН 1247700775442) в лице генерального директора Сиренко Е. В. был заключен Договор управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 122.

В соответствии с ч. 1 ст. 192 ЖК РФ, деятельность привлеченной коммерческой управляющей организации подлежит обязательному государственному лицензированию. В рамках процедур проверки законности управления МКД аудитором осуществлен встречный анализ легитимности контрагента:

- ООО «УК Азалия Групп» имеет действующую лицензию № **Л045-01580-50/02078605** (срок действия до 03.04.2030 г.), выданную Министерством по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области.
- Основной вид деятельности организации по ОКВЭД (68.32.1 — Управление эксплуатацией жилого фонда) соответствует предмету заключенного договора.

По результатам аудита: установлено, что в период с 01.01.2023 по 31.12.2025 гг. ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» обладало всеми необходимыми законными основаниями для осуществления своей уставной деятельности. Требования к наличию у самого Товарищества лицензий на управление многоквартирным домом законодательством РФ не установлены.



4.1.4. Проверка достоверности сведений о месте нахождения исполнительных органов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

Согласно официальным сведениям ЕГРЮЛ и Уставу Товарищества, зарегистрированным в ИФНС, официальным местом нахождения ТСН является адрес: **143005, Московская область, г.о. Одинцовский, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122, помещ. 50.**

В ходе проведения фактического осмотра установлено, что указанное помещение № 50 на данный момент полностью передано в пользование сторонней коммерческой организации и **фактически занято предприятием общественного питания (кофейней).**

Исполнительные органы управления Товарищества (Председатель правления, административный персонал, документация ТСН) фактически располагаются и осуществляют операционную деятельность в ином объекте — **помещении № 96** данного многоквартирного дома.

Выявленные нарушения и регуляторные риски для ТСН:

• Риск внесения записи о недостоверности сведений в ЕГРЮЛ (ФЗ № 129-ФЗ).

Налоговые органы регулярно проводят камеральные и выездные проверки на предмет фактического нахождения юридических лиц по их юридическим адресам. При выявлении факта отсутствия ТСН в помещении 50 (особенно с учетом размещения там коммерческой кофейни), ИФНС по г. Одинцово направит в адрес ТСН уведомление о необходимости предоставления достоверных сведений. Если ТСН не отреагирует в течение 30 дней, в ЕГРЮЛ будет внесена **запись о недостоверности сведений.**

• Риск принудительного исключения из ЕГРЮЛ в административном порядке.

Несмотря на то, что ТСН относится к некоммерческим организациям, управляющим жилищным фондом, на него в полном объеме распространяются требования Федерального закона № 129-ФЗ. Согласно п. 5 ст. 21.1 Закона № 129-ФЗ, наличие в ЕГРЮЛ записи о недостоверности сведений об адресе организации более 6 месяцев дает регистрирующему органу (ИФНС) законное право в одностороннем внесудебном порядке исключить ТСН из реестра юридических лиц.

Данное действие полностью блокирует операционную деятельность по управлению МКД, аннулирует лицензии (при их наличии), прекращает договоры с ресурсоснабжающими организациями и влечет за собой трехлетнюю дисквалификацию Председателя правления (пп. «ф» п. 1 ст. 23 Закона № 129-ФЗ). Исключительное право собственников принимать решение о ликвидации в данном случае юридически несостоятельно, так как речь идет о принудительной санкции со стороны государства за недостоверность ЕГРЮЛ.

• Блокировка расчетных счетов банками (ФЗ № 115-ФЗ).

При появлении в ЕГРЮЛ отметки о недостоверности адреса, обслуживающие банки автоматически блокируют дистанционное банковское обслуживание (ДБО) и закрывают доступ к онлайн-банку ТСН, что полностью парализует расчеты с поставщиками.

• Риск неполучения юридически значимой корреспонденции.

Вся официальная почта (судебные повестки, претензии РСО, предписания ГЖИ Московской области и ИФНС) отправляется строго на юридический адрес (помещение 50). ТСН несет риски неполучения критически важных документов со всеми вытекающими судебными последствиями.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Внести изменения в сведения ЕГРЮЛ. Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» незамедлительно подготовить и направить в регистрирующий налоговый орган Заявление по форме **№ Р13014** о смене места нахождения (изменении адреса юридического лица внутри одного МКД) с помещения 50 на фактическое **помещение 96.**



2. Обеспечить правовые основания нахождения в помещении 96 (договор аренды, Протокол заседания Правления или решение Общего собрания, подтверждающее выделение данного помещения под размещение аппарата управления Товарищества).

4.1.5. Аудит системы корпоративного управления и легитимности органов товарищества.

4.1.5.1. Проверка правовых оснований формирования коллегиального исполнительного органа и соблюдения сроков его полномочий

В ходе проведения аудита системы корпоративного управления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» были проанализированы уставные требования, регулирующие порядок формирования и сроки деятельности коллегиального исполнительного органа — Правления Товарищества.

В соответствии с **пунктом 16.3 Устава ТСН «ТСЖ Да Винчи»:**

1. Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании членов Товарищества.
2. Установлен фиксированный срок деятельности состава Правления, который составляет **2 года** (соответствует предельным ограничениям, закрепленным в ч. 2 ст. 147 Жилищного кодекса РФ).
3. Численный состав Правления должен составлять **не менее 3 и не более 20 членов**.
4. Допускается избрание в состав Правления юридических лиц, от имени которых могут действовать руководители (как единоличный исполнительный орган) либо представители по надлежащим образом оформленной доверенности.

Подтверждение сроков полномочий членов правления в период с 21.09.2022 по 20.09.2024.

На основании Протокола годового общего собрания членов товарищества собственников недвижимости «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в форме очно-заочного голосования (143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 122) от 20.09.2022 года, размещенного на сайте Товарищества <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/protokol-osc1ot20092022.pdf>, установлено, что состав Правления в количестве 13 человек был сформирован по результатам голосования на годовом общем собрании членов товарищества, проходившем в форме очно-заочного голосования в период с 12 мая 2022 года (дата начала очного этапа) по 10 сентября 2022 года (дата окончания сбора решений членов товарищества).

Итоги голосования зафиксированы в Протоколе годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 20 сентября 2022 года.

В соответствии с указанным протоколом, в голосовании приняли участие члены товарищества, обладающие 41 832,00 квадратных метров голосов, что составляет 55,76% от общей площади помещений членов товарищества. Данный показатель удовлетворяет требованиям статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации о наличии кворума для принятия легитимных решений. За избрание предложенного состава Правления высказалось большинство участников собрания — 90,26% от числа голосовавших.

В отсутствие в решении общего собрания членов товарищества иных указаний о дате начала реализации полномочий, течение срока деятельности избранного состава Правления исчисляется на основании статьи 191 Гражданского кодекса Российской Федерации — со дня, следующего за датой принятия решения (20 сентября 2022 года). Таким образом, двухлетний уставный срок полномочий данного состава Правления определен временным периодом с 21 сентября 2022 года



по 20 сентября 2024 года включительно.

Состав членов Правления в период с 21.09.2022 года по 20.09.2024 года, в количестве 13 человек: Баранова Н.А., Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Кравец А.А., Лазариди Ф.Ю., Миронов П.А., Морозов А.Г., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А., Павловский Р.Л., Косолапова О.В.

3. Слушали: Юсупову Н.А. по 3 вопросу повестки дня - Избрание членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

Предложено: Избрать членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»: 3.1. Баранова Н.А. (кв. 643), 3.2. Волкова О.Е. (кв. 1009), 3.3. Елизарова К.И. (кв. 427), 3.4. Елизаров И.Л. (кв. 427), 3.5. Кравец А.А. (кв. 389), 3.6. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226), 3.7. Миронов П.А. (кв. 122), 3.8. Морозов А.Г. (кв. 1326), 3.9. Синельник Д.А. (кв. 1393), 3.10. Шерстнева Ю.С. (кв. 1303), 3.11. Юсупова Н.А. (кв. 671), 3.12. Павловский Р.Л. (кв. 952), 3.13. Косолапова О.В. (машиноместо 380-2)

Решили (Постановили) по 3 вопросу: Избрание членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

Избрать членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»:

3.1. Баранова Н.А. (кв. 643)
3.2. Волкова О.Е. (кв. 1009)
3.3. Елизарова К.И. (кв. 427)
3.4. Елизаров И.Л. (кв. 427)
3.5. Кравец А.А. (кв. 389)

3.6. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)
3.7. Миронов П.А. (кв. 122)
3.8. Морозов А.Г. (кв. 1326)
3.9. Синельник Д.А. (кв. 1393)
3.10. Шерстнева Ю.С. (кв. 1303)
3.11. Юсупова Н.А. (кв. 671)
3.12. Павловский Р.Л. (кв. 952)
3.13. Косолапова О.В. (машиноместо 380-2)

"За"		"Против"		"Воздержался"	
"Голосов"	"%"	"Голосов"	"%"	"Голосов"	"%"
37 756,12	90,26	2 280,52	5,45	1 795,36	4,29

Критерий принятия решения: Большинство голосов от принявших участие в собрании.
Решение принято.

На основании Протокола № 7/2023-П от 14.07.2023 года заседания Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и Трудового договора №61 от 23.08.2023 Миронов П.А. исключен из состава членов Правления с 23.08.2023 года.

Уточненный состав членов Правления в период с 21.09.2022 года по 22.08.2023 года, в количестве 13 человек: Баранова Н.А., Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Кравец А.А., Лазариди Ф.Ю., Миронов П.А., Морозов А.Г., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А., Павловский Р.Л., Косолапова О.В.

Состав членов Правления в период с 23.08.2023 года по 20.09.2024 года, в количестве 12 человек: Баранова Н.А., Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Кравец А.А., Лазариди Ф.Ю., Морозов А.Г., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А., Павловский Р.Л., Косолапова О.В.

Подтверждение сроков полномочий членов правления в период с 21.09.2024 по 20.09.2026.

В рамках первоначального комплексного запроса рабочей документации Аудитором было запрошено предоставление всех копий Протоколов общих собраний членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за проверяемый и предшествующие периоды.

На момент завершения процедур проверки и формирования настоящего отчета документы, подтверждающие факт проведения Общего собрания членов Товарищества по вопросу



переизбрания или продления полномочий членов Правления на двухлетний период с 21 сентября 2024 года по 20 сентября 2026 года, аудиторам **предоставлены не были**.

Юсуповой Н.А., являющейся Председателем Правления по данным ЕГРЮЛ в период с 21.11.2023 года по 21.01.2026 года, **были даны пояснения о том, что Правление после 21.09.2024 года не переизбиралось до 30.12.2025 года**.

Аудитором изучен Протокол № 1 годового общего отчетно-выборного собрания членов ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 30 декабря 2025 года, размещенный на сайте Товарищества <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%87%D0%B5%D0%B5/protokol-osc-122025.pdf>

Согласно Вопросу №8 повестки дня указанного Протокола, членами Товарищества был избран новый состав Правления в количестве 12 человек: Анисимова М.А., Жур Е.И., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Иванов П.А., Козлов И.Г., Косолапова О.В., Кузнецов М.В., Лебедева Ю.В., Морозов А.Г., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А. сроком на 2 года.

В соответствии с частью 4 статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации, кворум для принятия решения имелся (приняли участие члены, владеющие 53,95% голосов), за утверждение состава Правления проголосовало большинство участников собрания — 79,34% от числа голосовавших.

8. **Вопрос, поставленный на голосование:**
Избрание членов правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать членов правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»: Анисимова М.А. (кв. 785); Жур Е.И. (кв.707); Елизарова К. И. (кв. 427); Елизаров И. Л. (кв. 427); Иванов П.А. (кв. 198); Козлов И.Г. (кв. 150); Косолапова О.В. (кв. 339); Кузнецов М.В. (кв.1061); Лебедева Ю.В. (кв.295); Морозов А.Г. (кв. 1326); Шерстнева Ю.С. (кв. 1303); Юсупова Н.А. (кв. 671).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

За		Против		Воздержались	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
32591.38	79.34%	5402.17	13.15%	3241.82	7.51%

Решение по этому вопросу согласно ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса РФ принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Решение по вопросу 8 принято.

По восьмому вопросу: Избрание членов правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

Принято решение: Избрать членов правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»: Анисимова М.А. (кв. 785); Жур Е.И. (кв.707); Елизарова К. И. (кв. 427); Елизаров И. Л. (кв. 427); Иванов П.А. (кв. 198); Козлов И.Г. (кв. 150); Косолапова О.В. (кв. 339); Кузнецов М.В. (кв.1061); Лебедева Ю.В. (кв.295); Морозов А.Г. (кв. 1326); Шерстнева Ю.С. (кв. 1303); Юсупова Н.А. (кв. 671).

Анализ корпоративных рисков. Правовая оценка непрерывности операционной деятельности и легитимности органов управления в период с 21.09.2024 по 30.12.2025.

В ходе проведения проверки установлен факт истечения двухлетнего уставного срока полномочий членов Правления и Председателя Правления Товарищества (20 сентября 2024 года) при отсутствии документов о своевременном проведении общего собрания по вопросу их переизбрания вплоть до 30 декабря 2025 года.

На основании системного анализа норм действующего законодательства РФ Аудитор определяет правовой статус органов управления в указанный переходный период следующим образом.



1. Нормативно-правовое обоснование непрерывности управления.

В соответствии с частью 2 статьи 147 Жилищного кодекса РФ Правление Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный Уставом Товарищества, но не более чем на два года. При этом указанная норма не содержит положения о том, что по истечении данного срока полномочия Правления прекращаются автоматически при отсутствии вновь избранного состава.

Согласно статьям 123.12, 123.14 Гражданского кодекса РФ ТСН является юридическим лицом, управление которым осуществляется его органами. Требование о непрерывности функционирования органов управления Товарищества напрямую вытекает из системного толкования следующих императивных положений законодательства Российской Федерации:

- *Часть 1 статьи 161 ЖК РФ*: устанавливает фундаментальное требование о том, что управление многоквартирным домом должно осуществляться непрерывно. Оно обязано обеспечивать безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества, что невозможно без операционной деятельности исполнительного органа.
- *Часть 2.2 статьи 161 ЖК РФ*: возлагает на Товарищество прямую ответственность за предоставление коммунальных услуг и содержание общего имущества. Данная обязанность носит постоянный характер и не может быть приостановлена из-за внутренних корпоративных процедур или задержки переизбрания Правления.
- *Часть 1 статьи 135 ЖК РФ и пункт 3 статьи 49 ГК РФ*: определяют ТСЖ как юридическое лицо, чья правоспособность возникает в момент создания и прекращается исключительно в момент внесения записи о ликвидации в ЕГРЮЛ. Действующее законодательство не предусматривает механизма автоматической заморозки правоспособности организации или приостановки ее деятельности по причине истечения двухлетнего срока полномочий членов Правления.
- *Пункт 1 статьи 1 ГК РФ*: закрепляет базовый принцип стабильности гражданского оборота и недопустимости произвольного вмешательства в него. Остановка расчетов ТСЖ с внешними контрагентами исключительно по мотиву завершения уставного срока Правления привела бы к массовому нарушению прав как собственников помещений, так и третьих лиц (включая ресурсоснабжающие организации).

Таким образом, по смыслу части 2 статьи 147, статьи 145 ЖК РФ во взаимосвязи со статьями 123.12, 123.14 ГК РФ, а также требованиями статей 49, 161 ГК РФ и статьи 161 ЖК РФ, истечение срока, на который было избрано Правление ТСЖ, само по себе не влечет автоматического прекращения его полномочий.

До момента избрания общим собранием нового состава Правления ранее избранное Правление продолжает осуществлять свои функции в объеме, необходимом для обеспечения непрерывного управления Товариществом, а принимаемые им решения не могут признаваться недействительными исключительно по мотиву истечения срока его избрания.

Прежний состав Правления и Председатель Товарищества сохраняют статус «фактически действующих» исполнительных органов до момента проведения легитимных выборов. **В данный переходный период их действия признаются правомерными, если они были строго ограничены рамками операционного управления, направленного на жизнеобеспечение многоквартирного дома.** К таким ординарным функциям относятся:

- Исполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями (начисление и расчеты за КУ в соответствии со ст. 155 ЖК РФ);
- Выплата заработной платы штатному персоналу по ранее утвержденным ставкам в рамках выполнения обязательств работодателя (ст. 22 ТК РФ);
- Проведение неотложных ремонтных и аварийных работ для обеспечения безопасных условий проживания граждан (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

2. Оценка рисков при совершении сделок за рамками операционного управления в



условиях ограничения уставных полномочий (с 21.09.2024 по 30.12.2025 гг.).

В ходе проведения аудиторских процедур на основании официальных пояснений Председателя Правления Юсуповой Н.А. было подтверждено, что в период с 21.09.2024 года по 30.12.2025 года Общие собрания членов ТСН по вопросу переизбрания или пролонгации полномочий органов управления Товарищества фактически не проводились.

Разделяя позицию о недопустимости остановки жизнеобеспечения многоквартирного дома, Аудитор обращает внимание, что вышеуказанный принцип непрерывности защищает исключительно текущие исполнительские функции. В связи с подтвержденным фактом отсутствия Протокола общего собрания членов ТСН о продлении полномочий, деятельность коллегиального органа управления (Правления) в указанный период перешла в зону **повышенных правовых рисков**, глубина которых напрямую зависит от характера принимаемых решений:

- **Риск деления решений на ординарные и неординарные.** В силу принципа непрерывности управления, решения Правления, направленные на текущее жизнеобеспечение дома, сохраняют свою силу. Однако любые управленческие решения и протоколы заседаний Правления, принятые с 21 сентября 2024 года по 30 декабря 2025 года и выходящие за рамки стандартного операционного управления (включая изменения внутренних регламентов учета, структуры штатного расписания или локальных тарифов без решения ОСС в силу ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), содержат высокие риски их последующего судебного оспаривания заинтересованными сторонами на основании *статьи 174 Гражданского кодекса РФ* (выход за пределы ограничений полномочий, установленных Уставом).

- **Риск оспаривания целевого характера расходов.** Списания денежных средств на регулярные операционные нужды признаются правомерными. При этом финансирование любых дополнительных затрат, утвержденных Правлением в период с 21 сентября 2024 года по 30 декабря 2025 года (включая заключение долгосрочных или крупных договоров подряда на модернизацию, не связанных с экстренным устранением аварий), несет в себе риски оспаривания со стороны собственников помещений и последующей квалификации таких расходов как не имеющих надлежащего корпоративного одобрения.

- **Риск ограничения представительских полномочий единоличного исполнительного органа.** Статус Председателя Правления Товарищества в указанный временной интервал признается юридически уязвимым в части совершения крупных или нетипичных сделок. Данное обстоятельство обусловлено требованиями *части 1 статьи 149 Жилищного кодекса РФ*, согласно которым Председатель Правления избирается исключительно из числа действующих членов Правления. Ввиду подтвержденного истечения двухлетнего уставного срока всего состава коллегиального органа, объем полномочий Председателя сужается до рамок операционного управления. Выявленные обстоятельства содержат в себе существенные риски возможного признания недействительными финансово-хозяйственных договоров, дополнительных соглашений, доверенностей и платежных документов, подписанных от имени ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в этот период, на основании *статей 174 и 183 Гражданского кодекса РФ*, если судом будет установлен факт выхода должностного лица за пределы полномочий, необходимых для жизнеобеспечения МКД.

Таким образом, в соответствии со сложившейся правоприменительной практикой и принципом непрерывности деятельности юридических лиц, прежний состав Правления и Председатель Товарищества сохраняют статус «фактически действующих» исполнительных органов до момента проведения легитимных выборов.

Текущие финансово-хозяйственные операции ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», направленные на поддержание жизнедеятельности МКД **в период с 21.09.2024 г. по 30.12.2025 г.**, а именно:

- исполнением обязательств перед ресурсоснабжающими организациями,
- выплатой заработной платы штатному персоналу по ранее утвержденным ставкам,



- проведением неотложных ремонтных и аварийных работ, признаются Аудитом правомерными и не могут быть аннулированы только по причине истечения двухлетнего срока.

Вместе с тем, совершенные в указанный период **сделки, выходящие за рамки стандартной операционной деятельности (включая финансовые заимствования, выдачу нецелевых авансов или изменение внутренних регламентов учета), обладают высокой судебной уязвимостью** из-за длительного непроведения процедур корпоративного переизбрания и несут в себе повышенные риски оспаривания, так как не имеют под собой прямого уставного подтверждения полномочий.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

В целях снижения рисков судебных споров, Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» рекомендуется инициировать проведение очередного Общего собрания членов Товарищества, включив в повестку дня вопрос о последующем одобрении (в порядке *статьи 183 Гражданского кодекса РФ*) ключевых хозяйственных решений и сделок, фактически совершенных исполнительными органами в период с 21 сентября 2024 года по 30 декабря 2025 года.

4.1.5.2. Анализ структуры коллегиального исполнительного органа — Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

По результатам аудита: установлено присутствие в составе Правления двух членов, представляющих один объект недвижимости (кв. № 427: Елизарова К.И. и Елизаров И.Л.).

С точки зрения норм Жилищного кодекса РФ, совместное нахождение собственников одного помещения в составе Правления не является прямым нарушением, при условии подтверждения их права собственности в ЕГРН и членства в ТСН.

Однако, с точки зрения систем внутреннего контроля и минимизации рисков корпоративной зависимости, включение близких родственников или собственников одного объекта в коллегиальный орган управления создает предпосылки для снижения объективности при принятии управленческих решений.

Родственные связи между членами Правления могут приводить к консолидированному голосованию по спорным вопросам (включая финансово-хозяйственные), что снижает эффективность принципа сдержек и противовесов внутри исполнительного органа.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

Общему собранию членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» при проведении будущих плановых выборов нового состава Правления рекомендовать придерживаться принципа «один объект недвижимости (квартира/помещение) — один представитель в Правлении».

Исключение практики избрания родственников и собственников одного помещения позволит повысить уровень независимости, прозрачности и репрезентативности коллегиального органа управления в интересах всех жителей многоквартирного дома.

4.1.6. Анализ планово-сметной документации и установление базовых лимитов расходов Товарищества.

В ходе аудита финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» проведена проверка правовых оснований для расходования денежных средств Товарищества. В соответствии с п.п. 2, 3 пункта 1 статьи 137 и п.п. 8.1. пункта 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ, обязанность по утверждению годового плана финансово-хозяйственной деятельности и сметы доходов и расходов возложена на исключительную компетенцию Общего собрания членов Товарищества.



Аудитором установлено, что единственным легитимным и утвержденным в установленном законом порядке документом является **Смета доходов и расходов на 2023 год**, размещенная на сайте ТСН <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/smeta-2023.pdf> и утвержденная **Протоколом № 01-2023 годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»** (Вопрос №6) от 10.08.2023 г., размещенного на сайте ТСН <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/oshP%202023.pdf>

Особое примечание Аудитора по составу документа.

Текст Сметы доходов и расходов на 2023 год не интегрирован непосредственно в текстовую часть Протокола годового ОСЧ № 01-2023 от 10.08.2023 г. При этом, согласно официальному реестру приложений (пункт 8 Приложений на стр. 6 Протокола), Смета была утверждена в качестве самостоятельного приложения к Протоколу на 5 листах.

Ввиду отсутствия физической сшивки Сметы с оригиналом Протокола, Аудитор провел перекрестную верификацию источников данных. Установлено, что представленный на проверку проект Сметы (содержащий плановые годовые расходы в сумме 81 705 321,46 руб., с учетом профицита за 2022 год) по своей структуре, наименованиям статей и итоговым показателям полностью идентичен документу, который был официально размещен на информационных ресурсах Товарищества (сайте ТСН) для ознакомления собственников.

На основании сквозного анализа волеизъявления собственников по Вопросу № 6 («За» — 55,70% голосов), а также публичного статуса документа, Аудитор с высокой степенью вероятности признает представленный массив данных именно тем легитимным финансовым приложением, которое было утверждено решением ОСЧ. Данные показатели принимаются в качестве условного базового ориентира для целей проведения последующих аналитических процедур.

Базовые сметные показатели для проведения последующих аудиторских процедур.

В целях проведения сквозного сравнительного анализа и верификации целевого использования средств по всем разделам настоящего отчета (включая аудит затрат, расчетов по оплате труда и расчетов с подрядчиками и т. п.), за нормативный эталон принимаются укрупненные показатели Сметы на 2023 год, утвержденной Протоколом ОСЧ № 01-2023 от 10.08.2023 г.:

Наименование работ (услуг)	Периодичность работ (услуг)	Единица измерения работ (услуг)	Плановое количество / объем	Исполнитель	Стоимость в месяц руб. план	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м. в месяц) план	Стоимость на 2023 г. (руб.) План
Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МК		м2	43375,3		880 850,00	6,66	10 570 199,96
Клининговые услуги внутренних помещений	Ежедневно, 2 раза в день			ИП Камышан	657 500,00	4,97	7 890 000,00
Дератизация и дезинсекция	Ежемесячно	шт.	21	ТСН	8 000,00	0,06	96 000,00
Аренда поломоечных машин	Ежемесячно	шт.	2	ТСН	122 000,00	0,92	1 464 000,00
расходный материал по клинингу (инвентарь, химия)		шт.	3	ТСН	35 000,00	0,26	420 000,00
аренда и замена ковров ООО Филто	6 месяцев (ноябрь-апрель)	шт.		ТСН	28 333,33	0,21	339 999,96
вывоз строительных отходов	Ежемесячно	м3	16	ТСН	19 600,00	0,15	235 200,00
ремонт и обслуживание поломоечных машин	1 раз в год			ТСН	10 416,67	0,08	125 000,00
Содержание придомовой территории в зимний период	01 ноября – 31 марта	м2	12623,5		336 070,83	2,54	4 032 850,00
Уборка придомовой территории в зимний период	Во время снегопада – каждые два часа. По окончании снегопада – 2 раза в день			ИП Камышан	273 958,33	2,07	3 287 500,00
Закупка реагентов на зиму	По необходимости			ТСН	10 000,00	0,08	120 000,00
Закупка песка	По необходимости			ТСН	6 666,67	0,05	80 000,00



Закупка ГСМ				ТСН	10 445,83	0,08	125 350,00
Вывоз снега	По необходимости			ТСН	35 000,00	0,26	420 000,00
Содержание придомовой территории в летний период	01 апреля – 31 октября	м2	12623,5		448 541,67	3,39	5 382 500,00
Уборка придомовой территории в летний период (тропинок).	2 раза в смену, ежедневно			ИП Камышан	383 541,67	2,90	4 602 500,00
Закупка предметов малых арх. Форм для благоустройства	По необходимости			ТСН	10 000,00	0,08	120 000,00
Расходный материал на покрасочные работы	По необходимости			ТСН	20 000,00	0,15	240 000,00
Закупка грунта	По необходимости			ТСН	20 000,00	0,15	240 000,00
Закупка семян для газона, саженцев для озеленения	По необходимости			ТСН	15 000,00	0,11	180 000,00
Содержание лифтового хозяйства					428 750,00	3,24	5 145 000,00
Комплексное техническое обслуживание лифтов, ЛДСС, периодический осмотр лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов	Ежемесячно	шт.	63	ООО "ПРЕМИУМ СЕРВИС ПЛЮС"	400 000,00	3,03	4 800 000,00
Освидетельствование и экспертиза лифтов	Ежегодно	шт.	63	ООО "РУСЬ-ЭО"	26 250,00	0,20	315 000,00
Обязательное страхование опасных производственных объектов	Ежегодно	шт.	63	САО "ВСК"	2 500,00	0,02	30 000,00
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, в том числе:					272 692,00	2,06	3 272 304,00
Обслуживание и ремонт тепловых пунктов	По мере необходимости	шт.	1	ТСН	36 000,00	0,27	432 000,00
Расход. мат. и инст-ты по сантехнике	По мере необходимости			ТСН	25 000,00	0,19	300 000,00
Расход. мат. и инст-ты на общестр. работы	По мере необходимости			ТСН	26 692,00	0,20	320 304,00
Расход. матер-лы и инст-ты по электр-ке	По мере необходимости			ТСН	25 000,00	0,19	300 000,00
Ремонт фасадов МКД	По мере необходимости			ТСН	10 000,00	0,08	120 000,00
Расход. материалы и инструменты для технического обслуживания общих коммуникаций, устройств, помещений жилого дома	закупка по мере по мере обнаружения дефектов			ТСН	150 000,00	1,13	1 800 000,00
Расходы на управление жилым домом					3 407 022,31	25,77	40 884 267,76
Комиссия платеж системы текущ деат-ть	Ежемесячно			ПАО "СБЕРБАНК"	6 600,00	0,05	79 200,00
Комиссия банка по спецсчету капремонта	Ежемесячно	шт.	1	ПАО "СБЕРБАНК"	6 600,00	0,05	79 200,00
Услуги юриста	По мере необходимости				100 000,00	0,76	1 200 000,00
Аттестация и обучение сотрудников	1 раз в год	шт.	22	ТСН	11 250,00	0,09	135 000,00
Приложение ДОМИЛЕНД	Ежемесячно	шт.	1	ДОМИЛЕНД	11 666,67	0,09	140 000,00
Почтовые расходы	По мере необходимости			Почта России	5 000,00	0,04	60 000,00
Приложение ДомОнлайн	Ежемесячно	шт.	1	СПИ	7 750,00	0,06	93 000,00
Веб-сервер	ежегодно	шт	1		416,67	0,00	5 000,00
Аренда, 116 квм постоянная +переменная	Ежемесячно	м2	116	ДАДАЕВА	140 000,00	1,06	1 680 000,00
Услуги связи	Ежемесячно	шт.	2	МЕГАФОН, МНС	10 000,00	0,08	120 000,00
Отправка уведомлений должникам за ЖКУ	Ежемесячно	шт.		ТСН	5 000,00	0,04	60 000,00
Закупка офисной техники, расходных материалов для офисной техники	По мере необходимости	шт.		ПОЧТА РОССИИ	10 000,00	0,08	120 000,00
Содержание и ремонт офисной техники	По мере необходимости	шт.		ТСН	10 000,00	0,08	120 000,00
Техподдержка сайта	По мере необходимости	шт.		ИП НИКОЛАЕВА	12 000,00	0,09	144 000,00
Штрафы, пени	По мере необходимости			ТСН	500,00	0,00	6 000,00
Канцтовары	Ежемесячно			ТСН	7 500,00	0,06	90 000,00
Подбор персонала	По мере необходимости			СУПЕРДЖОБ	1 875,00	0,01	22 500,00
Стоки Одинцовское городское хозяйство	ежемесячно	шт	1	ОГХ	40 000,00	0,30	480 000,00



Обращение с опасными отходами	По мере необходимости	м3		ЭКМУС	5 833,34	0,04	70 000,06
Проектные работы и согласования	По мере необходимости	шт.		ТСН	4 166,67	0,03	50 000,00
Бухгалтерское обслуживание	Ежемесячно	шт.	1	ООО "ИНДЕКС ПЛЮС"	80 000,00	0,61	960 000,00
ФОТ АУП	Ежемесячно			ТСН	1 837 316,00	13,90	22 047 792,00
Страховые взносы с ФОТ АУП	Ежемесячно			ТСН	610 356,38	4,62	7 324 276,50
Премияльные и оплата работы в выходные и праздничные дни, сверхурочные (аварийные ситуации)	Ежемесячно			ТСН	183 731,60	1,39	2 204 779,20
ФОТ Правления ТСН, в т.ч.	Ежемесячно			ТСН	230 000,00	1,74	2 760 000,00
Страховые взносы с ФОТ Правления ТСН	Ежемесячно			ТСН	69 460,00	0,53	833 520,00
Видеонаблюдение и СКД и Охрана					1 068 250,00	8,08	12 819 000,00
Обслуживание слаботочной системы АПС по договору	Ежемесячно			ООО СКС-СЕРВИС ПЛЮС	180 000,00	1,36	2 160 000,00
Закупка запчастей и оборудования СКУД, АПС, видеонаблюдения	Ежемесячно			ТСН	22 500,00	0,17	270 000,00
Ремонт и дооснащение дополнительными датчиками въездную группу				ТСН	15 750,00	0,12	189 000,00
Охрана	Ежемесячно			ЧОП КСБ-ЦЕНТР	850 000,00	6,43	10 200 000,00
Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества на:							
Холодное водоснабжение	Ежемесячно	куб.м.		ТСН			
Горячее водоснабжение (физическая вода)	Ежемесячно	куб.м.		ТСН	Оплата исходя из показаний общедомовых приборов учета		
Горячее водоснабжение (подогрев)	Ежемесячно	Гкал		ТСН			
Водоотведение	Ежемесячно	куб.м.		ТСН			
Электроэнергия	Ежемесячно	кВт		ТСН			
ИТОГО ПЛАНОВЫХ РАСХОДОВ							82 106 121,96
Профицит за период с 01.01.2022 по 31.12.2022					33 400,02	0,25	400 800,26
С учетом профицита 2022					6 808 776,79	51,50	81 705 321,46

• **Раздел 1. Санитарное содержание помещений общего пользования (Клининг):** 880 850,00 руб./месяц (10 570 199,96 руб./год); Основной соисполнитель: *ИП Камышан* (657 500,00 руб./месяц).

• **Раздел 2. Содержание придомовой территории в зимний период:** 336 070,83 руб./месяц (4 032 850,00 руб./год); Основной соисполнитель: *ИП Камышан* (273 958,33 руб./месяц).

• **Раздел 3. Содержание придомовой территории в летний период:** 448 541,67 руб./месяц (5 382 500,00 руб./год); Основной соисполнитель: *ИП Камышан* (383 541,67 руб./месяц).

• **Раздел 4. Содержание лифтового хозяйства:** 428 750,00 руб./месяц (5 145 000,00 руб./год); Основной соисполнитель: *ООО "ПРЕМИУМ СЕРВИС ПЛЮС"* (400 000,00 руб./месяц).

• **Раздел 5. Техническое обслуживание общих коммуникаций и устройств:** 272 692,00 руб./месяц (3 272 304,00 руб./год).

• **Раздел 6. Расходы на управление жилым домом (включая ФОТ АУП и налоги):** 3 407 022,33 руб./месяц (40 884 267,76 руб./год). Включает:

- ФОТ (оклады, премии, выходы в выходные, страховые взносы) (2 631 403,98 руб./месяц),
- Вознаграждение Правления, в т.ч. страховые взносы (299 460 руб./месяц),
- Бухгалтерское обслуживание *ООО "ИНДЕКС ПЛЮС"* (80 000,00 руб./месяц).

• **Раздел 7. Видеонаблюдение, СКД и Охрана:** 1 068 250,00 руб./месяц (12 819 000,00 руб./год); Основной соисполнитель: *ЧОП КСБ-ЦЕНТР* (850 000,00 руб./месяц).

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ГОДОВЫХ РАСХОДОВ ПО СМЕТЕ (ПЛАН): 82 106 121,96руб. (без учета профицита 2022 года).



В связи с отсутствием утвержденных смет на последующие периоды, пролонгация действия Сметы 2023 года признается условно-допустимой **исключительно** в части финансирования ординарных, неотложных расходов по жизнеобеспечению МКД в рамках зафиксированных выше лимитов.

Анализ структуры сметного планирования и оценка рисков СВК.

В ходе проведения экспертизы представленной Сметы на 2023 год Аудитором выявлены методологические, процедурные и правовые недостатки.

1. **Неправомерное указание исполнителя по лицензируемому виду деятельности (Дератизация и дезинсекция).** В строке Сметы по статье «Дератизация и дезинсекция» в качестве непосредственного Исполнителя указано «ТСН». В соответствии с Федеральным законом № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», деятельность по оказанию данных услуг подлежит обязательному государственному лицензированию. ТСН «ТСЖ Да Винчи» не является специализированной организацией и не имеет указанной лицензии. Самостоятельное выполнение данных работ силами Товарищества законодательно запрещено. Указание «ТСН» в графе «Исполнитель» свидетельствует об ошибке при формировании сметной документации, скрывающей реального подрядчика либо фиксирующей нелегитимный способ исполнения.

2. **Противоречие условий (Аренда и замена ковров).** В строке Сметы по статье «Аренда и замена ковров» непосредственно в текстовом наименовании статьи прямо указан сторонний контрагент — ООО «Филто». При этом в смежной графе «Исполнитель» по этой же строке зафиксировано «ТСН».

3. **Отсутствие специализированного исполнителя по лицензируемому виду деятельности (Вывоз строительных отходов).** В строке Сметы по статье «Вывоз строительных отходов» в графе «Исполнитель» также зафиксировано «ТСН». Согласно Федеральному закону № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», сбор и транспортирование отходов I–IV классов опасности требуют обязательного наличия лицензии. Назначение Товарищества исполнителем по данной статье без указания конечного лицензированного оператора является методологическим дефектом. Самостоятельный вывоз мусора силами ТСН содержит риски наложения сверхкрупных экологических штрафов по ст. 8.2 КоАП РФ.

4. **Утверждение сметных назначений без предварительного отбора контрагентов и идентификационных данных.** Тот факт, что по ряду специализированных статей вместо реальных исполнителей указано «ТСН», а по статьям со сторонними подрядчиками (ИП Камышан, ООО "ПРЕМИУМ СЕРВИС ПЛЮС", ЧОП КСБ-ЦЕНТР) **полностью отсутствуют уникальные идентификаторы налогоплательщиков (ИНН, ОГРН/ОГРНИП)** и даже полные инициалы предпринимателей, может свидетельствовать о том, что на момент проведения ОСЧ предварительный конкурентный отбор подрядчиков, анализ их ценовых предложений и верификация лицензий руководством ТСН не производились.

- **Процедурные последствия.** Согласно п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, смета является документом целевого планирования. Определение лимитов «вслепую» (без ИНН контрагентов) лишает утвержденную смету признаков прозрачности. Поскольку в ЕГРЮЛ и ЕГРИП зарегистрированы тысячи одноименных организаций и полных однофамильцев, сам факт голосования за Смету **не может признаваться автоматическим одобрением конкретных сделок**, заключенных впоследствии Председателем. Волеизъявление собственников было направлено на абстрактный ценовой лимит, но не на конкретный хозяйствующий субъект.

- **Порядок выбора и утверждения контрагентов.** Поскольку Общее собрание членов ТСН утвердило только предельные финансовые лимиты, полномочия по выбору конкретных подрядных организаций, ИНН и определению условий договоров перешли на исполнительский уровень — к компетенции Правления (*пункт 16.11.6 Устава и пункт*



1 статьи 148 ЖК РФ). Окончательное решение о выборе конкретного юрлица и заключении с ним договора должно оформляться коллегиальным **Протоколом заседания Правления ТСН** (п. 16.11.8 Устава).

- **Квалификация нарушений по ст. 174 ГК РФ.** Согласно пункту 17.5 Устава Товарищества, Председатель Правления не вправе единолично заключать сделки на сумму свыше 100 000,00 рублей без согласования с Правлением. Ввиду идентификационного дефекта сметы (отсутствия ИНН), данное ограничение распространяется **абсолютно на все договоры Товарищества свыше 100 000 рублей**, включая крупные контракты на клининг, охрану и лифтовое обслуживание. Любой действующий договор, по которому Аудиторам не предоставлен Протокол заседания Правления с решением о выборе и одобрении конкретного ИНН, классифицируется как заключенный Председателем единолично с прямым превышением уставных полномочий. Такие сделки несут в себе высокий **риск признания их недействительными по статье 174 ГК РФ**, а в переходный период (с 21.09.2024 по 30.12.2025 гг.), когда легитимные сроки полномочий самого Правления истекли, риски судебных споров возрастают многократно.

5. Нарушение хронологии планирования и ретроспективный характер утверждения Сметы. Смета доходов и расходов на 2023 год была вынесена на обсуждение и одобрена собственниками только **10 августа 2023 года**, в то время как её действие условно распространено «задним числом» на период с 01 января 2023 года.

В силу требований п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ и п. 14.2.7 Устава, смета является документом *предварительного* целевого планирования и должна утверждаться до начала отчетного года. Фактически, в период с 01.01.2023 г. по 10.08.2023 г. (более 7 месяцев) Августовское голосование по своей сути являлось не планированием, а ретроспективным одобрением уже произведенных трат, что свидетельствует о системном сбое в работе системы внутреннего контроля (СВК) Товарищества.

Методологическое предупреждение. Взаимосвязь сметных лимитов и регистров бухгалтерского учета.

Аудитор обращает внимание, что наличие в регистрах бухгалтерского учета (счета 60, 70, 71, 76) операций, не предусмотренных Сметой, не является автоматическим признаком недостоверности самой бухгалтерской отчетности Товарищества.

Обслуживающая организация (ООО «Индекс-Плюс») производила техническую регистрацию фактов хозяйственной жизни на основании первичных документов (актов), подписанных Председателем Правления, что соответствует ст. 9 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Окончательная правовая квалификация данных затрат как «нецелевых», признание соответствующих договоров недействительными (по статье 174 ГК РФ) и принудительное исключение сумм из состава подтвержденных расходов Товарищества относятся к сфере корпоративного и жилищного права и возможны исключительно на основании вступившего в законную силу решения суда.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ

1. Инициировать избрание Ревизионной комиссии и провести процедуру последующего одобрения расходов. В целях минимизации рисков признания расходов нецелевыми и оспаривания сделок, Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» рекомендуется организовать проведение очередного Общего собрания членов Товарищества со следующей последовательностью:



- **Первоочередное избрание легитимного состава Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества** (в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ и разделом 18 Устава);

- **Проведение Ревизионной комиссией сплошной документарной проверки фактически произведенных работ, оказания услуг, наличия (подтверждение факта использования) закупленных ТМЦ** и составления детального Отчета об исполнении Сметы за периоды отсутствия утвержденного плана и подтвержденных корпоративных полномочий (с 01.01.2023 г. по 10.08.2023 г., а также с 21.09.2024 г. по 30.12.2025 г.). Данный отчет должен быть детализирован по статьям расходов в строгой привязке к Смете-2023, по конкретным видам фактически выполненных работ/услуг, по привлеченным контрагентам с обязательным указанием их ИНН, точных сумм и приложением сгруппированного реестра актов выполненных работ, а также содержать сведения о подтверждении фактически произведенных работ, оказания услуг, наличия (подтверждение факта использования) закупленных ТМЦ

- **Вынесение итогового Заключение Ревизионной комиссии на утверждение Общего собрания членов Товарищества** (в порядке п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ и ст. 183 ГК РФ). Данный двухэтапный порядок контроля позволит собственникам принимать решения об одобрении ранее совершенных расходов не «вслепую», а на основании независимой внутренней ревизии, что обеспечит легкую и беспрепятственную идентификацию трат жильцами и закроет риски судебных споров.

2. **Обеспечить полную идентификацию контрагентов при проектировании смет.** Не применять практику включения в Смету абстрактных наименований («ИП Камышан», «Охрана») или перекладывания функций специализированных служб на «ТСН». Каждая расходная строка Сметы, предполагающая привлечение третьих лиц, должна содержать полное наименование контрагента, его **ИНН** и **ОГРН/ОГРНИП**. Процедура предварительного сбора коммерческих предложений должна предшествовать созыву ОСЧ.

3. **Исключить практику ретроспективного планирования.** Проект Сметы доходов и расходов на очередной календарный год должен выноситься на обсуждение собственников **до момента наступления планируемого периода** (в ноябре-декабре предшествующего года), чтобы не допускать работы Товарищества без утвержденной сметы и не легализовать фактически произведенные расходы «задним числом» (соблюдая требования п. 15.1 Устава).

4. **Обеспечить неразрывность и публичность сметного фонда.** В соответствии с требованиями ст. 143.1 ЖК РФ, Смета доходов и расходов должна физически сшиваться с оригиналом Протокола ОСЧ в качестве его неотъемлемого приложения. Регламент публикации отчетности на сайте ТСН и в ГИС ЖКХ должен обеспечивать размещение Протоколов ОСЧ **исключительно в полном объеме совместно со всеми приложениями** (скан-копии сшитых оригиналов с сохранением подписей).

4.2. Экспертиза Учетной политики для целей бухгалтерского учета и налогообложения: проверка соответствия формы и сроков принятия документов по учетной политике требованиям нормативных правовых актов.

При проведении экспертизы Учетных политик мы проверили

- соответствие структуры и содержания документов требованиям действующего законодательства РФ о бухгалтерском и налоговом учете (включая профильные ФСБУ и положения Налогового кодекса РФ);

- наличие обязательных приложений: утвержденного рабочего плана счетов, применяемых форм первичных учетных документов и регистров, а также графиков документооборота;

- способы ведения учета: закрепленные методы оценки активов, обязательств, начисления



амортизации основных средств и признания доходов/расходов;

- последовательность применения: неизменность учетной политики от одного финансового года к другому (динамику за 2023, 2024 и 2025 годы);
- единство методологии: взаимосвязь между внутренними правилами ведения учета и их фактическим воплощением в используемых базах данных 1С.

Аудитору были предоставлены:

- Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год утверждена Приказом Председателя правления Юсуповой Н.А. от 27.12.2022 г. № б/н «Об учетной политике ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (Приложение 1, 2 к Приказу №б/н от 27.12.2022г.).
- Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2024 год утверждена Приказом Председателя правления Юсуповой Н.А. от 27.12.2023 г. № б/н «Об учетной политике ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (Приложение 1, 2 к Приказу №б/н от 27.12.2023г.).
- Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2025 год утверждена Приказом Председателя правления Юсуповой Н.А. от 27.12.2024 г. № б/н «Об учетной политике ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (Приложение 1, 2 к Приказу №б/н от 27.12.2024г.).

По результатам аудита были выявлены нарушения и системные методологические дефекты.

Проведенный анализ показал, что положения предоставленных Учетных политик разработаны с существенными нарушениями требований действующего законодательства РФ (Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), Федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и Налогового кодекса РФ).

Установлено **несоответствие** между декларируемыми в Учетной политике правилами и фактическим отражением хозяйственных операций в автоматизированной бухгалтерской системе «1С: Предприятие 8.3». Ключевые методологические дефекты СБУ сводятся к следующим факторам:

- **Отсутствие отражения отраслевой специфики ЖКХ.** В Учетной политике Товарищества полностью отсутствует регламентация порядка начисления, признания и учета обязательных и целевых взносов собственников помещений (как на содержание общего имущества, так и на капитальный ремонт). Не закреплено обязательное применение счета 76 («Расчеты с дебиторами и кредиторами») для ведения пофамильного аналитического учета расчетов с населением.

- **Отсутствие методологического регламента ведения раздельного учета целевых и коммерческих потоков.** Вопреки требованиям п. 2 ст. 251 НК РФ, регламентирующим обособление целевого финансирования, в Учетной политике не прописаны алгоритмы ведения раздельного учета доходов и расходов по уставной (сметной) и коммерческой (предпринимательской) деятельности Товарищества.

- **Отсутствие регламентации транзитных денежных потоков.** В учетной политике на 2023–2025 гг. не отражен порядок применения счета 57 («Переводы в пути»).

- **Использование недействующей нормативно-правовой базы.** Система внутреннего контроля не выявила и не заблокировала применение устаревшего законодательства при формировании учетных процедур. В Учетных политиках на 2023–2025 гг. в качестве нормативного обоснования ошибочно указаны стандарты и нормативные акты, полностью утратившие силу:

- ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (утратило силу с 01.01.2022 г. в связи с обязательным переходом на ФСБУ 6/2020).
- ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» (отменено с 01.01.2021 г. в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 «Запасы»).



- **Методические указания Минфина РФ № 135н** по учету спецодежды и специнструмента (утратили силу с 01.01.2021 г.).

- **Методологические несоответствия в учете малоценных активов.** Внутренний контроль ТСН допустил утверждение противоречивых и недействующих способов списания имущества. В разделах учета спецодежды, спецоснастки и специнструмента не прописаны четкие критерии разделения активов по сроку службы (более или менее 12 месяцев). При этом для спецодежды со сроком полезного использования менее года ошибочно закреплен недействующий «линейный способ» списания.

- **Отсутствие забалансового контроля активов.** В системе внутреннего контроля Товарищества полностью отсутствует утвержденный регламент обязательного забалансового учета ТМЦ после их списания в производство. Это создает риски утери контроля за фактическим наличием и сохранностью материальных ценностей ТСН.

- **Не утвержден рабочий план счетов и график документооборота.**
- **Не приложены используемые регистры налогового учета**
- **Не приложены Формы первичных документов, используемых в ТСН**

Более подробный детальный анализ конкретных ошибок, допущенных при составлении Учетных политик, изложен в соответствующих профильных разделах настоящего Отчета.

Аудитор напоминает, что в соответствии со ст. 8 ФЗ № 402-ФЗ обязанность по формированию и утверждению Учетной политики лежит на Руководстве ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

На основании изученного Договора № 202106/1 (п. 98 Приложения №1) с ООО «Индекс-Плюс», осуществляющей бухгалтерское обслуживание Товарищества, техническая разработка, корректировка или актуализация Учетной политики не входят в фиксированную ежемесячную стоимость абонентского обслуживания и признаются Дополнительной услугой (ДОП), выполняемой ООО «Индекс-Плюс» исключительно по отдельному запросу (требованию) Заказчика.

В ходе проведения аудиторских процедур было установлено, что в проверяемом периоде ООО «Индекс-Плюс» выставляло в адрес ТСН «ТСЖ Да Винчи» акты выполненных работ, а Товариществом производилась оплата **исключительно в рамках фиксированного абонентского обслуживания**. Документы, подтверждающие заказ, выполнение и оплату дополнительных услуг (в соответствии с п. 98 Приложения №1 к Договору), Аудитору не представлены.

Вся полнота ответственности за отсутствие актуализированной Учетной политики, адаптированной под специфику управления многоквартирным домом, в полном объеме лежит на Руководстве ТСН «ТСЖ Да Винчи» (в соответствии со ст. 8 ФЗ № 402-ФЗ и условиями п. 98 Приложения №1 Договора). Обслуживающая бухгалтерская компания не несет ответственности за несовершенство методологической базы учета Товарищества.

5. Аудит внеоборотных активов

5.1. Аудит основных средств, доходных вложений в материальные ценности

При проведении аудита основных средств и доходных вложений в материальные ценности мы осуществили следующие процедуры:

- Проверили документы, подтверждающие права Товарищества на объекты основных средств, доходных вложений в материальные ценности;
- Проверили наличие и сохранность основных средств, доходных вложений в материальные



ценности;

- Проверили правильность начисления амортизации;
- Проверили правильность определения балансовой стоимости основных средств, доходных вложений в материальные ценности;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации об объектах основных средств и доходных вложений в материальные ценности в бухгалтерской отчетности.

В соответствии с положениями Учетных политик для целей бухгалтерского учета ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на 2023, 2024, 2025 года, в части методологии учета основных средств регламентирован следующий порядок:

Стоимостной лимит основных средств	Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы стоимостью не более 100 000 руб.	п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" (утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. N 26н)
Способ начисления амортизации основных средств	Амортизация основных средств начисляется линейным способом (первоначальная стоимость умножается на норму амортизации).	п. 18, 19 ПБУ 6/01 "Учет основных средств" (утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. N 26н); п. 48 "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ" (утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н)
Переоценка стоимости основных средств	Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.	п. 14, 15 ПБУ 6/01 "Учет основных средств" (утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. N 26н); п. 49 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. приказом МФ РФ от 29.07.1998 N 34н)

По результатам аудита: установлено, что текст Учетных политик для целей бухгалтерского учета на 2023, 2024, 2025 года, в части учета основных средств полностью базируется на нормах ПБУ 6/01 «Учет основных средств», которое *утратило силу и не подлежало применению, начиная с 01.01.2022 года.*

Товарищество обязано осуществлять учет в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В ходе проверки регистров бухгалтерского учета по счетам 01 «Основные средства» и 02 «Амортизация основных средств» установлено, что фактически Товарищество начисляло амортизацию линейным способом. Данный факт признается аудитором правомерным, так как в соответствии с п. 24 действующего ФСБУ 6/2020 некоммерческие организации (включая ТСН) обязаны начислять амортизацию в общем порядке (в отличие от старого ПБУ 6/01, которое требовало от НКО начислять износ за балансом). Таким образом, фактический учет основных средств соответствовал ФСБУ 6/2020.

Основные средства числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 01счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2023 г. составили:



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01.01	1 761 000,00		1 230 654,00		2 991 654,00	
ИБП ДТН3320S-Series 20kVA			327 963,00		327 963,00	
ИБП ДТН3330S-Series 30kVA			374 457,00		374 457,00	
Попомежная машина аккумуляторная Метлана М50В в комплекте с АКБ И 3У литий	242 500,00				242 500,00	
Пульт АСУД-248 ПК (8)	115 500,00				115 500,00	
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № Y4U320Z03L1102219	1 208 000,00				1 208 000,00	
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)	195 000,00				195 000,00	
Шкаф батарейный D-650-500-1050 3 полки			194 355,00		194 355,00	
Шкаф батарейный D-800-800-950 3 полки			333 879,00		333 879,00	
Итого	1 761 000,00		1 230 654,00		2 991 654,00	

Начисленная амортизация (данные регистра 02 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2023 г. составила:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02.01 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02.01		634 687,41		333 275,04		967 962,45
Попомежная машина аккумуляторная Метлана М50В в комплекте с АКБ И 3У литий		131 354,13		60 625,02		191 979,15
Пульт АСУД-248 ПК (8)				11 550,00		11 550,00
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № Y4U320Z03L1102219		503 333,28		241 600,02		744 933,30
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)				19 500,00		19 500,00
Итого		634 687,41		333 275,04		967 962,45

← → ☆ Поступление основных средств 00ДВ-000620 от 19.12.2023 15:14:29

Записать		Ак	Печать	ЭДО
Накладная, УПД №:	440	от:	19.12.2023	Оригинал: ☒ получен
Номер:	00ДВ-000620	от:	19.12.2023 15:14:29	Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН
Контрагент:	ТЕМПЕСТО-ЦЕНТР ООО	Местонахождение ОС:	Служба эксплуатации	МОЛ: Юсупова Нелли Альбертовна
Договор:	Без договора	Расчеты:	Срок 19.12.2023. 60.01. 60.02. зачет аванса автоматически	
Способ отражения расходов по амортизации:	Амортизация ОС (98.01 разовый сбор ИБП)	НДС не выделять		
☐ Объекты предназначены для сдачи в аренду При поступлении нескольких объектов необходимо каждый из них отражать отдельной строкой.				
Добавить				

N	Основное средство	Сумма	Счет учета	Счет амортизации	Срок службы, мес.
1	ИБП ДТН3330S-Series 30kVA	374 457,00	01.01	02.01	60
2	Шкаф батарейный D-800-800-...	333 879,00	01.01	02.01	60
3	ИБП ДТН3320S-Series 20kVA	327 963,00	01.01	02.01	60
4	Шкаф батарейный D-650-500-...	194 355,00	01.01	02.01	60

Основные средства числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 01счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2024 г. составили:



← → ☆ Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 2024 г. ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Период:	01.01.2024	31.12.2024	Счет:	01.01	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН
СформироватьПоказать настройкиПечатьРегистр учета					
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 2024 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
01.01	2 991 654,00		4 421 919,44		7 413 573,44
ИБП ДТН3320S-Series 20kVA	327 963,00				327 963,00
ИБП ДТН3330S-Series 30kVA	374 457,00				374 457,00
Клапан Siemens регулирующий, 2-ходовой, фланцевый, седельный			153 800,00		153 800,00
Попомоечная машина аккумуляторная ASTOR M60 HP			317 000,00		317 000,00
Попомоечная машина аккумуляторная Метлана М50В в комплекте с АКБ и 3У литий	242 500,00				242 500,00
Пульт АСУД-248 ПК (8)	115 500,00				115 500,00
Система фильтрации ХВС для ГВС			3 801 119,44		3 801 119,44
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № Y4U320Z03L1102219	1 208 000,00				1 208 000,00
Фильтр для воды Аруан ГФ-80 Ду80, 130мм			150 000,00		150 000,00
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)	195 000,00				195 000,00
Шкаф батарейный D-650-500-1050 3 полки	194 355,00				194 355,00
Шкаф батарейный D-800-800-950 3 полки	333 879,00				333 879,00
Итого	2 991 654,00		4 421 919,44		7 413 573,44

Начисленная амортизация (данные регистра 02 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2024 г. составила:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02.01 за 2024 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
02.01		967 962,45		789 619,33	1 757 581,78
ИБП ДТН3320S-Series 20kVA			65 592,60		65 592,60
ИБП ДТН3330S-Series 30kVA			74 891,40		74 891,40
Клапан Siemens регулирующий, 2-ходовой, фланцевый, седельный			3 845,01		3 845,01
Попомоечная машина аккумуляторная ASTOR M60 HP			26 416,68		26 416,68
Попомоечная машина аккумуляторная Метлана М50В в комплекте с АКБ и 3У литий	191 979,15		50 520,85		242 500,00
Пульт АСУД-248 ПК (8)	11 550,00		11 550,00		23 100,00
Система фильтрации ХВС для ГВС			190 055,97		190 055,97
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № Y4U320Z03L1102219	744 933,30		241 600,02		986 533,32
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)	19 500,00		19 500,00		39 000,00
Шкаф батарейный D-850-500-1050 3 полки			38 871,00		38 871,00
Шкаф батарейный D-800-800-950 3 полки			66 775,80		66 775,80
Итого		967 962,45		789 619,33	1 757 581,78

Основные средства числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 01счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2025 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 2025 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
01.01	7 413 573,44				7 413 573,44
ИБП ДТН3320S-Series 20kVA	327 963,00				327 963,00
ИБП ДТН3330S-Series 30kVA	374 457,00				374 457,00
Клапан Siemens регулирующий, 2-ходовой, фланцевый, седельный	153 800,00				153 800,00
Попомоечная машина аккумуляторная ASTOR M60 HP	317 000,00				317 000,00
Попомоечная машина аккумуляторная Метлана М50В в комплекте с АКБ и 3У литий	242 500,00				242 500,00
Пульт АСУД-248 ПК (8)	115 500,00				115 500,00
Система фильтрации ХВС для ГВС	3 801 119,44				3 801 119,44
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № Y4U320Z03L1102219	1 208 000,00				1 208 000,00
Фильтр для воды Аруан ГФ-80 Ду80, 130мм	150 000,00				150 000,00
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)	195 000,00				195 000,00
Шкаф батарейный D-850-500-1050 3 полки	194 355,00				194 355,00
Шкаф батарейный D-800-800-950 3 полки	333 879,00				333 879,00
Итого	7 413 573,44				7 413 573,44

Начисленная амортизация (данные регистра 02 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2025 г. составила:



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02.01 за 2025 г.						
Выходные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Основные средства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02.01		1 757 581,78		1 503 501,44		3 261 083,22
ИБП ДТН3320S-Series 20kVA		65 592,60		65 592,60		131 185,20
ИБП ДТН3330S-Series 30kVA		74 891,40		74 891,40		149 782,80
Клапан Siemens регулирующий, 2-ходовой, фланцевый, седельный		3 845,01		15 380,04		19 225,05
Попомочная машина аккумуляторная ASTOR M60 HP		26 416,68		79 250,04		105 666,72
Попомочная машина аккумуляторная Mettana M50B в комплекте с АКБ и 3У литий		242 500,00				242 500,00
Пульт АСУД-248 ГК (8)		23 100,00		11 550,00		34 650,00
Система фильтрации ХВС для ГВС		190 055,97		760 223,88		950 279,85
Трактор "БЕЛАРУС-320.4" заводской № У4У320203Л 1102219		986 533,32		221 466,68		1 208 000,00
Фильтр для воды Арун ГФ-80 Ду80, 130мм				150 000,00		150 000,00
Частотный преобразователь OVFR03B-402 ULTRA DRIVE (с платой DCPB)		39 000,00		19 500,00		58 500,00
Шкаф батарейный D-650-500-1050 3 полки		38 871,00		38 871,00		77 742,00
Шкаф батарейный D-800-800-950 3 полки		66 775,80		66 775,80		133 551,60
Итого		1 757 581,78		1 503 501,44		3 261 083,22

5.1.1. Проверка учета основных средств при покупке имущества общего пользования.

В ходе аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества установлена некорректная методология учета приобретаемого оборудования и долгосрочных активов.

В нарушение ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», Инструкции по применению Плана счетов (Приказ Минфина № 94н), а также вопреки прямым требованиям Раздела 3 Устава самого Товарищества, в ТСН применяется ошибочная схема проводок при покупке имущества общего пользования (в частности, ИБП и Шкафы батарейные, как часть системы бесперебойного электроснабжения; Система фильтрации ХВС для ГВС и аналогичного оборудования).

Фактически применяемая в Товариществе схема отражения операций по покупке имущества общего пользования в бухгалтерском учете выглядит следующим образом:

Дебет 08 — Кредит 60 — отражены капитальные вложения в оборудование;

Дебет 01 — Кредит 08 — объект включен в состав собственных основных средств на балансе ТСН;

Дебет 86 — Кредит 98 — целевые средства собственников распределены в состав доходов будущих периодов;

Дебет 98 — Кредит 02 — произведено списание доходов будущих периодов параллельно начислению амортизации.

Данная методология учета содержит отклонения от действующих стандартов бухгалтерского учета и положений жилищного законодательства, регулирующих учет в некоммерческих организациях сферы ЖКХ (ТСН/ТСЖ). По мнению Аудитора, применение указанных записей приводит к несоответствию отражаемых данных экономическому смыслу операций и структуре капитала Товарищества.

Правовое обоснование и квалификация нарушения (Разъяснения для бухгалтерской службы)

Для целей корректного ведения учета бухгалтерской службе ТСН необходимо разделять приобретаемое имущество на две категории исходя из его **физического места нахождения, функции и гражданско-правового статуса**:

1. **Общедомовое имущество (Имущество собственников).** Если ИБП (или иное механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование) устанавливается в подвале, электрощитовой, чердаке или на придомовой территории и **обеспечивает бесперебойную**



работу общедомовых систем (лифтов, автоматических ворот, насосов, систем общего видеонаблюдения), *обслуживает более одного жилого и (или) нежилого помещения*, то на основании пунктов 3.1 и 3.2 Раздела 3 Устава ТСН и ст. 36 ЖК РФ оно является **общей долевой собственностью владельцев помещений**.

ТСН не является его собственником и не контролирует его как экономический актив организации (п. 1 ст. 5 Закона № 402-ФЗ, п. 4 ФСБУ 6/2020). Минфина России (Письма от 30.12.2020 № 03-05-05-01/116416, от 23.12.2014 № 03-03-05/66683) запрещает ставить такое имущество на балансовый счет 01. Оно подлежит единовременному списанию за счет целевых взносов и отражению **строго за балансом**.

2. Собственное имущество организации («Имущество Правления ТСН»). Если ИБП (или компьютер, принтер, мебель) приобретается для административных нужд аппарата управления, устанавливается в кабинете правления и защищает от скачков напряжения технику председателя или бухгалтера, оно **признается собственностью самого юридического лица** (ст. 123.12 ГК РФ). Только в этом случае вступает в силу ФСБУ 6/2020.

Такое имущество учитывается на счете 01 и амортизируется, **если его стоимость превышает лимит стоимости ОС**, установленный в учетной политике ТСН (п. 5 ФСБУ 6/2020). Имущество стоимостью ниже лимита списывается на расходы текущего периода сразу, без начисления амортизации.

Применяемая в настоящее время в Товариществе схема со счетами 98 и 02 для общедомового оборудования является грубой методологической ошибкой.

Применение счета 98 «Доходы будущих периодов» при использовании целевых взносов членов товарищества на уставную деятельность стандартами бухгалтерского учета не предусмотрено. **Экономический смысл счета 98 заключается в признании будущих коммерческих доходов организации** (например, при безвозмездном получении имущества от коммерческих структур или получении бюджетных субсидий на коммерческую деятельность). Целевые взносы собственников МКД в ТСН не являются доходами организации ни в текущем, ни в будущих периодах, а представляют собой источники финансирования уставных расходов на содержание дома (счет 86).

Распределение целевых средств собственников в состав доходов будущих периодов искусственно увеличивает краткосрочные обязательства (кредиторскую задолженность) Товарищества.

Влияние на Бухгалтерскую отчетность (Искажение показателей)

Ошибочное использование счетов 01, 02 и 98 привело к существенному искажению форм годовой бухгалтерской отчетности Товарищества:

- **В Бухгалтерском балансе:**

- Необоснованно завышена строка **1150 «Основные средства»** (на величину остаточной стоимости общедомового имущества, которого на балансе юрлица быть не должно). Искажение отчетности составило:

- в 2023 году на 1 230 654,00 рублей (отклонение 60,82% по строке 1550, 0,81% от валюты баланса).

- в 2024 году на $5\,031\,773,44 - 436\,186,77 = 4\,595\,586,67$ рублей (отклонение 81,26% по строке 1550, 2,68 % от валюты баланса).

- в 2025 году на $5\,031\,773,44 - 1\,442\,541,45 = 3\,589\,231,99$ рублей (отклонение 86,44% по строке 1550, 1,5% от валюты баланса).

- Некорректно сформирован показатель строки 1530 «Доходы будущих периодов» (из-за наличия остатка на счете 98), что приводит к искусственному завышению объема краткосрочных обязательств Товарищества. Искажение отчетности составило:

- в 2023 году показатель равен 0.



- в 2024 году на 4 595 586,67 рублей (отклонение 15,76% по строке 1520, 2,68 % от валюты баланса).
- в 2025 году на 3 589 231,99= 3 589 231,99 рублей (отклонение 10,66% по строке 1520, 1,5% от валюты баланса).

В соответствии с Учетными политиками ТСН ошибка признается существенной, поскольку величина искажения отдельных строк Бухгалтерского баланса многократно превышает установленный организацией лимит в 5%. Указанное искажение является грубым нарушением требований законодательства к ведению бухгалтерского учета и составлению отчетности (ст. 15.11 КоАП РФ), в связи с чем бухгалтерская отчетность ТСН за 2023, 2024 и 2025 гг. подлежит обязательной корректировке.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. На основании Раздела 3 Устава ТСН и ст. 36 ЖК РФ исключить объекты общего имущества собственников из состава балансовых основных средств (счет 01).

2. Посредством оформления Бухгалтерской справки сторнировать некорректные проводки текущего периода с использованием счетов 98, 08, 01 и 02 по данным объектам. Накопленные ошибки прошлых лет исправить в порядке, предусмотренном ПБУ 22/2010.

3. Стоимость приобретенного общедомового оборудования списывать единовременно в дебет счета 86 «Целевое финансирование» (через затратный счет 20) в периоде ввода оборудования в эксплуатацию.

4. Организовать оперативный забалансовый учет указанных объектов на специально открытом **забалансовом счете 013 «Общее имущество собственников в МКД»** по первоначальной стоимости приобретения.

5. Внести изменения в Положение об учетной политике ТСН, дополнив раздел «Учет основных средств и целевого финансирования» следующим обязательным пунктом:

«Пункт Х.Х. Порядок учета общего имущества собственников МКД

- На основании ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ФСБУ 6/2020 «Основные средства», а также пунктов 3.1 и 3.2 Раздела 3 Устава Товарищества, приобретаемое за счет целевых взносов жителей механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме (включая ИБП, насосы, элементы систем безопасности, автоматические ворота и т.д.), **признается общим имуществом собственников и не является собственностью ТСН как юридического лица.**

- Указанные объекты **не подлежат отражению на балансовом счете 01 «Основные средства»** и по ним **не начисляется амортизация**, так как они не формируют балансовые активы организации.

- Затраты на приобретение и модернизацию общего имущества собственников МКД признаются целевыми расходами Товарищества и **списываются единовременно в полной стоимости** в периоде ввода оборудования в эксплуатацию записью: **Дебет счета 86 «Целевое финансирование» (через затратный счет 20 «Основное производство») — Кредит счета 60 (76).**

- В целях обеспечения надлежащего контроля за сохранностью, движением и техническим состоянием указанных объектов, их оперативный учет ведется **за балансом** на специально открытом **забалансовом счете 013 «Общее имущество собственников помещений в МКД»** по первоначальной стоимости приобретения (без начисления износа и амортизации). Аналитический учет на счете 013 ведется по каждому инвентарному объекту и местам его физического нахождения».

5.1.2. Проверка учета основных средств, не относящихся к имуществу общего пользования.



В ходе проведения аудиторских процедур в отношении ведения бухгалтерского учета основных средств установлено, что фактически в Товариществе применяется порядок, при котором начисление амортизации по объектам основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем их признания в бухгалтерском учете.

Для имущества, не относящегося к общему имуществу собственников, данный подход полностью соответствует методологии, предусмотренной абзацем 2 пункта 27 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

По результатам аудита: установлено, что в Учетных политиках для целей бухгалтерского учета на 2023, 2024, 2025 года, в части учета основных средств, не закреплён конкретный момент начала начисления амортизации (с даты признания в учете или с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания), выбор которого прямо предписан федеральным стандартом. Отсутствие фиксации данного параметра при наличии альтернативных вариантов в законодательстве снижает качество системы внутреннего контроля и прозрачности учета Товарищества.

Аудитор рекомендует обеспечить приведение текстовой части Учетной политики в соответствие с действующим законодательством, исключив из нее недействующие стандарты (ПБУ 6/01) и закрепив в ней легитимный линейный способ начисления амортизации со ссылкой на ФСБУ 6/2020.

В новую (актуализированную) Учетную политику Товарищества необходимо ввести обязательное дополнение, изложив его в следующей редакции: *«Начисление амортизации по объектам основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета (в соответствии с абз. 2 п. 27 ФСБУ 6/2020)»*.

По результатам аудита: установлено, что в ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» отсутствует документальное подтверждение проведения обязательной инвентаризации основных средств за 2023, 2024 и 2025 года. Руководством Товарищества не представлены приказы о назначении инвентаризационной комиссии, инвентаризационные описи (форма № ИНВ-1) и сличительные ведомости (форма № ИНВ-19). Инвентаризация объектов не проводилась ни разу за три проверяемых года.

Данный факт является нарушением требований действующего законодательства РФ:

1. *Ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»* — проведение инвентаризации является строго обязательным перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

2. *П. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (Приказ Минфина № 34н)* — обязывает организации подтверждать фактическое наличие имущества для обеспечения достоверности данных годового баланса.

Отсутствие инвентаризации несет в себе высокие риски для Товарищества:

- **Риск искажения отчетности:** Аудитор лишен возможности подтвердить реальное физическое наличие, комплектность и техническое состояние объектов, числящихся на балансе ТСН по состоянию на 31.12.2023 г., на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г.

- **Риск утраты и хищения имущества:** ввиду отсутствия контроля со стороны правления ТСН возрастает риск неотраженной порчи, разукрупнения или несанкционированного списания дорогостоящего инженерного и технологического оборудования.

- **Риск судебных споров:** члены ТСН (собственники помещений) имеют законные основания оспорить утверждение годовой отчетности на общем собрании ввиду неподтвержденности ее показателей фактическими данными.



АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ руководству ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» незамедлительно организовать и провести полную инвентаризацию всех числящихся на балансе (а также фактически находящихся на территории) основных средств и материальных ценностей. Результаты проверки необходимо оформить надлежащими первичными документами (описями ИНВ-1) и при наличии расхождений отразить излишки или недостачи в бухгалтерском учете текущего периода. В дальнейшем обеспечить строгое ежегодное проведение инвентаризации перед составлением годовой отчетности.

ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

В связи с непредоставлением документов по инвентаризации основных средств и невозможностью применения альтернативных аудиторских процедур для подтверждения фактического существования активов, Аудитор не имеет возможности подтвердить достоверность показателей бухгалтерского баланса ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» по строке 1150 «Основные средства» по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. Данное обстоятельство классифицируется как ограничение объема аудита.

По данной строке также выявлено качественное и количественное искажение. Неправомерное отражение объектов общего (общедомового) имущества на балансе организации приводит к искажению структуры активов и показателей отчетности ТСН о величине имущества, принадлежащего юридическому лицу на праве собственности.

Зеркально искажены показатели пассива баланса в результате некорректного формирования показателя строки 1530 «Доходы будущих периодов» из-за наличия остатка на счете 98, что приводит к искусственному завышению объема краткосрочных обязательств Товарищества.

Данные искажения признаются существенными для целей выражения аудиторского мнения с оговоркой.

5.2. Аудит нематериальных активов

Объект учета отсутствует.

6. Аудит материально- производственных запасов (далее – МПЗ)

При проведении аудита МПЗ мы осуществили следующие процедуры:

- Проверили правильность оформления материалов инвентаризации запасов и отражения результатов инвентаризации в учете;
- Проверили правильность определения стоимости запасов и их расходования (правильность оценки в учете и отчетности стоимости МПЗ; соответствие методов оценки МПЗ при их списании);
- Проверили соответствие используемых способов оценки по отдельным группам запасов при их выбытии способам, предусмотренным учетной политикой;
- Выборочно проверили первичные учетные документы (правильность документального оформления поступления, учета и выбытия) и сопоставили их с данными регистров бухгалтерского учета и отчетностью;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету запасов;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о запасах в бухгалтерской отчетности.

В соответствии с положениями Учетных политик для целей бухгалтерского учета ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на 2023, 2024, 2025 года, в части методологии учета основных средств



регламентирован следующий порядок:

Учет приобретаемой тары	Приобретаемая организацией тары учитывается по фактической себестоимости.	п. 166 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2001 г. N 119н)
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии (включая товары, кроме учитываемых по продажным ценам) производится по себестоимости каждой единицы.	п. 16 ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов" (утв. Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 г. N 44н); п. 58, 60 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 N 34н)
Учет специальной одежды	Специальная одежда, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, учитывается в организации линейным способом в течение срока ее полезного использования.	п. 21, 16 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды" (утв. Приказом Минфина РФ от 26.12.2002 г. N 135н)
Учет специальной оснастки	Стоимость специальной оснастки погашается организацией полностью в момент передачи в производство (эксплуатацию).	п. 24, 25 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды" (утв. Приказом Минфина РФ от 26.12.2002 г. N 135н)
Учет выдачи и возврата специнструментов	Операции выдачи специальных инструментов и специальных приспособлений в производство (эксплуатацию) и их возврата на склад оформляется соответствующими первичными учетными документами.	п. 50 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды" (утв. Приказом Минфина РФ от 26.12.2002 г. N 135н)

Напоминаем, что с точки зрения бухгалтерского учета (после вступления в силу ФСБУ 5/2019 и ФСБУ 6/2020), принципиального отличия в правилах списания специальной одежды, специальной оснастки и специальных инструментов нет — всё зависит исключительно от срока службы.

При этом у них разное функциональное назначение и материальный состав, что важно зафиксировать в Учетной политике для правильной аналитики.

Сравнительный анализ трех групп активов для ТСН

1. Различие по функциональному назначению и материальному составу

- Специальная одежда (и СИЗ):
 - *Что это:* Средства, предназначенные для индивидуальной защиты человека (тела, органов чувств, дыхания) от вредных факторов, грязи или травм.
 - *Примеры в ТСН:* Куртки, комбинезоны, защитные перчатки, каски, спецобувь, сигнальные жилеты для дворников, сантехников и электриков.
- Специальная оснастка:
 - *Что это:* Технические приспособления, которые сами по себе не работают, но они дополняют или расширяют возможности основного оборудования/инструмента, либо нужны для выполнения уникальных, нестандартных технологических операций ТСН.



- *Примеры в ТСН:* Пресс-клещи для обжима конкретных видов труб, специальные ключи для нестандартных задвижек в подвале, съемники подшипников для насосов, насадки на гидродинамический аппарат для промывки канализации, сварочные маски.
- **Специальный инструмент:**
 - *Что это:* Самостоятельные технические устройства (ручные или механизированные), обладающие индивидуальными свойствами и предназначенные для выполнения конкретных видов работ.
 - *Примеры в ТСН:* Профессиональные перфораторы, лазерные уровни для проверки усадки/фасадов, сварочные аппараты, тепловизоры (для поиска утечек тепла в МКД), бензокосы (газонокосилки), мультиметры электрика.

2. Сходства и различия в бухгалтерском и оперативном учете (Сравнительная таблица)

Критерий	1. Специальная одежда	2. Специальная оснастка	3. Специальный инструмент
Срок службы ≤ 12 мес.	Запасы (ФСБУ 5/2019). Списание на счет 86 в момент выдачи конкретному сотруднику.	Запасы (ФСБУ 5/2019). Списание на счет 86 в момент передачи в эксплуатацию.	Запасы (ФСБУ 5/2019). Списание на счет 86 в момент передачи в работу (редко для инструментов).
Срок службы > 12 мес.	Основные средства (ФСБУ 6/2020). Как правило, малоценные. Списание в затраты в момент покупки.	Основные средства (ФСБУ 6/2020). Как правило, малоценные. Списание в затраты в момент покупки.	Основные средства (ФСБУ 6/2020). Часто превышают лимит ОС или признаются малоценными ОС со списанием при покупке.
Специфика забалансового учета	Ведется строго персонифицировано за конкретным человеком (МОЛ) для контроля нормативных сроков носки.	Ведется для контроля за наличием в конкретной службе (например, «закреплено за слесарной мастерской»).	Ведется посерийно/поштучно с фиксацией инвентарных номеров для предотвращения хищений дорогой техники.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА разделов Учетной политики ТСН «Учет специальной одежды», «Учет специальной оснастки» и «Учет выдачи и возврата специнструментов» установлено следующее.

Товарищество методологически верно разделило материальные ценности на три самостоятельные группы учета (спецодежда, спецоснастка, специальный инструмент) в зависимости от их функционального назначения и характера использования.

При этом выявлено следующее.

• **Ссылка на утратившую силу нормативную базу.** Во всех трех анализируемых пунктах нормативным обоснованием указаны

- «Методические указания по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды» (утв. Приказом Минфина РФ от 26.12.2002 г. № 135н). Данный нормативный акт **утратил силу с 1 января 2021 года**. Ссылки на него являются нелегитимными.

- ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов». Данное Положение **отменено с 1 января 2021 года** в связи с переходом на обязательное применение ФСБУ 5/2019 «Запасы»

• **Неполнота раскрытия учетных процедур.** В текущей редакции документа не прописаны критерии разделения активов по сроку службы (более или менее 12 месяцев) и полностью отсутствует регламент обязательного забалансового контроля сохранности ценностей



после их списания. Для спецодежды со сроком полезного использования менее 12 месяцев ошибочно закреплен недействующий «линейный способ» списания.

С 01.01.2021 г. правила Приказа Минфина № 135н отменены. Учет данных групп активов регулируется исключительно:

1. **ФСБУ 5/2019 «Запасы»** — в отношении объектов со сроком полезного использования до 12 месяцев.
2. **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»** — в отношении объектов со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Наличие в Учетной политике ссылок на отмененное законодательство делает документ юридически несостоятельным при проверках ГЖИ, налоговых органов или при судебных спорах с собственниками.

Отсутствие в политике разделения объектов по сроку службы и правил забалансового учета создает риск неконтролируемого списания дорогостоящего инструмента и утери контроля за материально-ответственными лицами (МОЛ).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ полностью исключить из Учетной политики упоминания Приказа Минфина № 135н., ПБУ 5/01. Сохранить разделение на три функциональные группы, дополнив их актуальными требованиями ФСБУ 5/2019 и ФСБУ 6/2020.

Изложить данные разделы Учетной политики в следующей редакции:

«Порядок учета специальной одежды, специальной оснастки и специального инструмента: Товарищество осуществляет отдельный учет материальных ценностей по трем функциональным группам: Специальная одежда (и СИЗ), Специальная оснастка и Специальный инструмент. Порядок их списания и контроля зависит строго от срока полезного использования (СПИ):

1. Объекты со сроком полезного использования ДО 12 месяцев: Квалифицируются в качестве запасов (на основании ФСБУ 5/2019). Стоимость спецодежды, спецоснастки и инструментов данной категории списывается на расходы (за счет средств целевого финансирования по счету 86) одновременно в полной сумме в момент их передачи (выдачи) в эксплуатацию. Применение линейного способа списания для объектов с СПИ до 12 месяцев не допускается.

2. Объекты со сроком полезного использования БОЛЕЕ 12 месяцев: Квалифицируются в качестве основных средств (на основании ФСБУ 6/2020). Если стоимость такого объекта ниже лимита, установленного в ТСН для признания ОС, затраты на его приобретение признаются расходами текущего периода (списываются за счет средств целевого финансирования) в момент приобретения.

3. Организация оперативного и забалансового контроля: Выдача, перемещение и возврат объектов всех трех групп оформляются стандартными первичными документами. В целях обеспечения сохранности и контроля движения имущества, списанного на расходы, Товарищество организует обязательный забалансовый учет:

- *Специальная одежда: учитывается на забалансовом счете МЦ.02 персонифицировано (за конкретным сотрудником) для контроля нормативных сроков носки.*
- *Специальная оснастка: учитывается на забалансовом счете МЦ.03 с закреплением за конкретной службой ТСН (мастерской, участком).*
- *Специальный инструмент: учитывается на забалансовом счете МЦ.04 поштучно/посерийно с фиксацией инвентарных (заводских) номеров за материально-ответственным лицом (МОЛ) до момента физической утилизации».*

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА ведения бухгалтерского учета МПЗ установлено, что в ТСН «ТСЖ



ДА ВИНЧИ» в 2023, 2024, 2025 годах организован и велся детальный количественно-суммовой учет материальных ценностей с делением по субсчетам и местам хранения («Общий склад», «Офис», «Охрана»).

Учет ведется по следующим укрупненным группам запасов:

Субсчет 10.01 «Строительные материалы» — аккумулирует расходы на инженерные и строительные компоненты (запорная арматура, кабели, герметики, трубы, автоматические выключатели).

Субсчет 10.03 «Топливо» — отражает движение ГСМ для нужд Товарищества (бензин АИ-92, АИ-95, дизельное топливо).

Субсчет 10.06 «Прочие материалы» — используется для учета хозяйственных нужд, канцелярских товаров, картриджей и расходных материалов для офиса и охраны.

Субсчет 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» — содержит информацию об обеспечении сотрудников инструментом и техникой (включая перфораторы Makita, газонокосилки Caiman Ferro, снегоуборочные движки).

Субсчет 10.10 «Специальная одежда и специальная оснастка» — отражает наличие выданной рабочей одежды, защитной обуви и экипировки (костюмы «Джокер», куртки «Фристайл»).

Субсчет 10.21 «Малоценное оборудование и запасы»

МПЗ числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 10счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2023 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 за 2023 г.						
Счет	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
10	БУ	3 737 524,72		7 856 195,85	8 274 628,08	3 319 092,49
	Коп.	11 280,080		18 034,720	27 421,890	1 892,910
10.01	БУ	2 997 974,83		6 675 011,48	7 569 393,35	2 103 592,96
	Коп.	9 894,000		13 750,580	22 236,690	1 407,890
10.03	БУ	57 413,55		139 333,55	182 246,77	14 500,33
	Коп.	1 145,280		2 593,140	3 475,400	263,020
10.03.1	БУ	57 413,55		139 333,55	182 246,77	14 500,33
	Коп.	1 145,280		2 593,140	3 475,400	263,020
10.06	БУ	14 571,94		94 931,86	95 429,20	14 074,60
	Коп.	90,000		1 431,000	1 476,000	45,000
10.09	БУ	634 771,40		778 907,96	226 754,76	1 186 924,60
	Коп.	125,000		144,000	92,000	177,000
10.10	БУ	32 793,00		167 261,00	200 054,00	
	Коп.	24,000		116,000	140,000	
10.21	БУ			750,00	750,00	
	Коп.	1,800				1,800
10.21.1	БУ	750,00			750,00	
	Коп.	1,800				1,800
10.21.2	БУ		750,00	750,00		
	Коп.					
Итого	БУ	3 737 524,72		7 856 195,85	8 274 628,08	3 319 092,49
	Коп.	11 280,080		18 034,720	27 421,890	1 892,910

В ходе выборочной проверки регистров бухгалтерского учета по счету 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» за 2023 год в ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» установлен факт некорректного распределения материалов по субсчетам и исправления технических остатков:

- **Неверная классификация:** мелкие крепежные изделия и метизы (болты, гайки, шайбы на общую сумму 750,00 руб.), приобретенные по авансовому отчету, были ошибочно отнесены на субсчет 10.21, предназначенный для учета малоценного *оборудования и инвентаря*. Данные ценности по своей экономической природе относятся к обычным строительно-хозяйственным материалам.

- **Техническое списание:** на дату 01.01.2023 г. операцией № 00ДВ-000037 бухгалтер Товарищества произвел внутреннюю увязку субсчетов (Дт 10.21.2 — Кт 10.21.1) для обнуления переходящего остатка по этим позициям. Фактически данная операция носила характер «подчистки» мелких технических остатков прошлого периода внутри программы 1С.

Выявленный факт признается **несущественным**. Общая сумма операции (750,00 руб.) не оказывает никакого влияния на достоверность показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСН, не искажает валюту баланса и не влияет на общие результаты исполнения Сметы доходов и расходов Товарищества. Прямые финансовые или налоговые риски для ТСН отсутствуют.



Данный инцидент классифицируется исключительно как единичный недочет в настройке автоматизированного учета и распределения номенклатурных групп.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ в целях повышения чистоты бухгалтерского учета и корректности работы алгоритмов 1С:

1. Обычные строительные, ремонтные и расходные материалы (крепеж, краску, лампы, пену и т.д.) при оприходовании относить на стандартный субсчет **10.01 «Материалы на складе»** или **10.06 «Прочие материалы»**, не используя для них сложный технический механизм счета 10.21.

2. Закрытие и взаимное обнуление субсчетов по счету 10.21 производить штатными инструментами программы (регламентной операцией «Закрытие месяца») в рамках отчетного года, избегая ручных корректировок в первый день нового периода.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"									
Карточка счета 10.21.1 за 2023 г.									
Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Показатель	Дебет		Кредит		Текущее сальдо
					Счет		Счет		
Сальдо на начало				БУ					Д 750,00
				Коп.					Д 1,800
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Болт М6*40пр (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Болт М6*40пр (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	БУ	10.21.2		10.21.1	534,00	Д 216,00
				Коп.				1,300	Д 0,500
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Гайка шестигранная М6 (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Гайка шестигранная М6 (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	БУ	10.21.2		10.21.1	126,00	Д 90,00
				Коп.				0,300	Д 0,200
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Шайба пружинная гроверная DIN127 М6 Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Шайба пружинная гроверная DIN127 М6 Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	БУ	10.21.2		10.21.1	90,00	
				Коп.				0,200	
Обороты за период и сальдо на конец				БУ		0,00		750,00	0,00

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"									
Карточка счета 10.21.2 за 2023 г.									
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)									
Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт		Дебет		Кредит		Текущее сальдо
					Счет		Счет		
Сальдо на начало									К 750,00
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Болт М6*40пр (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Болт М6*40пр (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад		10.21.2	534,00	10.21.1		К 216,00
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Гайка шестигранная М6 (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Гайка шестигранная М6 (10кг) Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад		10.21.2	126,00	10.21.1		К 90,00
01.01.2023	Операция 00ДВ-000037 от 01.01.2023 23:59:59 Закрытие субсчетов на 10.21	<...> Шайба пружинная гроверная DIN127 М6 Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад	<...> Шайба пружинная гроверная DIN127 М6 Авансовый отчет 00ДВ-000015 от 12.08.2022 11:13:11 Общий склад		10.21.2	90,00	10.21.1		
Обороты за период и сальдо на конец						750,00		0,00	0,00

МПЗ числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 10счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2024 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 за 2024 г.							
Счет	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	БУ	3 319 092,49		6 959 282,32	8 143 643,71	2 134 731,10	
	Коп.	1 892,910		20 984,252	21 725,162	1 152,000	
10.01	БУ	2 103 592,96		6 043 249,46	7 199 127,92	947 714,50	
	Коп.	1 407,890		14 975,955	15 421,845	962,000	
10.03	БУ	14 500,33		292 267,33	306 767,66		
	Коп.	263,020		5 304,297	5 567,317		
10.03.1	БУ	14 500,33		292 267,33	306 767,66		
	Коп.	263,020		5 304,297	5 567,317		
10.06	БУ	14 074,60		102 864,13	113 833,73	3 105,00	
	Коп.	45,000		387,000	426,000	6,000	
10.09	БУ	1 186 924,60		221 523,00	224 536,00	1 183 911,60	
	Коп.	177,000		125,000	118,000	184,000	
10.10	БУ			299 378,40	299 378,40		
	Коп.			192,000	192,000		
Итого	БУ	3 319 092,49		6 959 282,32	8 143 643,71	2 134 731,10	
	Коп.	1 892,910		20 984,252	21 725,162	1 152,000	

МПЗ числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 10счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2025 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 за 2025 г.							
Счет	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	БУ	2 134 731,10		5 591 401,58	5 982 694,62	1 743 438,06	
	Коп.	1 152,000		12 635,775	12 599,095	1 188,680	
10.01	БУ	947 714,50		4 846 813,27	4 875 524,27	919 003,50	
	Коп.	962,000		9 816,705	9 759,505	1 019,200	
10.03	БУ			141 031,52	140 031,52	1 000,00	
	Коп.			2 214,070	2 200,590	13,480	
10.03.1	БУ			141 031,52	140 031,52	1 000,00	
	Коп.			2 214,070	2 200,590	13,480	
10.06	БУ	3 105,00		96 071,97	86 884,98	12 291,99	
	Коп.	6,000		358,000	341,000	23,000	
10.09	БУ	1 183 911,60		224 832,50	603 001,53	805 742,57	
	Коп.	184,000		61,000	124,000	121,000	
10.10	БУ			282 652,32	277 252,32	5 400,00	
	Коп.			186,000	174,000	12,000	
Итого	БУ	2 134 731,10		5 591 401,58	5 982 694,62	1 743 438,06	
	Коп.	1 152,000		12 635,775	12 599,095	1 188,680	

По результатам аудита учета специальной одежды в ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» установлены системные нарушения методологии учета, документального оформления и контроля.

1. Единовременное списание дорогостоящих комплектов (Нарушение ФСБУ 5/2019 и 6/2020)

Аудитором установлено, что спецодежда со сроком службы более 12 месяцев (например, зимние костюмы, куртки «Фристайл», сапоги) списывается на затраты (счет 25) в момент выдачи в эксплуатацию в полном объеме.

• *Пример:* Костюмы «Джокер», поступившие 27.10.2023 на сумму 57 420 руб., были полностью списаны 30.11.2023.

Спецодежда со сроком использования более года должна учитываться либо как основные средства (если стоимость выше лимита), либо как малоценные ОС с организацией контроля на забалансовом счете.

2. Некорректное использование номенклатурных групп.

В учете наблюдается смешение принципиально разных типов активов под схожими названиями.

• *Пример:* Позиция «Костюм» используется и для летних комплектов, и для дорогостоящих зимних (утепленных). Это препятствует контролю за нормами износа.

Невозможность отследить, соблюдаются ли нормативные сроки носки (например, выдача новой зимней куртки через 3 месяца вместо положенных 2 лет).

3. Формальный характер документального оформления (Списание «пакетами»)

Анализ карточки счета показывает, что списание материалов в производство происходит не по мере реальной выдачи сотрудникам, а «разово» в конце месяца или квартала огромными списками (например, акты списания от 30.11.2023 и 30.09.2024).



При таком подходе невозможно подтвердить факт получения одежды конкретным работником.

В ТСН не ведутся ведомости выдачи или личные карточки учета СИЗ.

4. Отсутствие контроля за возвратом и движением СИЗ.

В учете не отражены операции по возврату спецодежды на склад при увольнении сотрудников или при замене на новую.

Это способствует хищению имущества и возникновению необоснованных расходов на закупку новых комплектов.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ

1. При списании стоимости спецодежды с 10 счета в момент выдачи, необходимо **автоматически отражать её на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и принадлежности в эксплуатации»** в разрезе каждого материально-ответственного лица (сотрудника). Списание с забалансового счета производить только по истечении нормативного срока носки.

2. Обязать службу эксплуатации вести бумажные или электронные карточки **учета выдачи СИЗ**. Списание стоимости в БУ должно производиться только на основании подписи сотрудника в ведомости.

3. **Вести по номенклатурный учет специальной одежды.** В наименовании обязательно указывать год закупки, размер, артикул и прочие индивидуальные признаки (например, «Костюм зимний 2024, р.36»).

4. **Утвердить локальный акт с нормами бесплатной выдачи спецодежды**, исходя из типовых норм для ЖКХ, и контролировать закупки согласно этому графику.

5. Провести внеплановую проверку фактического наличия спецодежды у сотрудников службы эксплуатации и сопоставить её с данными актов списания за 2023–2025 гг.

По результатам аудита выявлено возможное завышение остатков по складу и риски скрытой недостачи (нецелевого использования) имущества.

Аудитором проведена экспертиза Оборотно-сальдовой ведомости (ОСВ) по счету 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» за период с 25.06.2025 г. по 31.12.2025 г. По результатам анализа субконто «Общий склад» установлено наличие признаков длящегося неправомерного аккумулирования бытовой техники в складских остатках Товарищества без передачи в фактическую эксплуатацию.

На конец отчетного периода (31.12.2025 г.) на «Общем складе» ТСН одновременно числятся две аналогичные номенклатурные позиции:

1. **Стиральная машина Candy CS34** — сальдо на начало и конец периода составляет 1,000 шт. на сумму **16 402,00 руб.** (кредитовый оборот за весь период равен 0).

2. **Стиральная машина Tuvio** — поступила на склад 25.06.2025 г. (Авансовый отчет № 00ДВ-000055). Сальдо на конец периода составляет 1,000 шт. на сумму **19 993,00 руб.** (кредитовый оборот за период равен 0).

Совокупная стоимость непереданной в эксплуатацию аналогичной бытовой техники, числящейся на балансе ТСН «на бумаге», составляет **36 395,00 рублей**.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов (Приказ Минфина № 94н) и действующими стандартами учета МПЗ, инвентарь, спецодежда и хозяйственные принадлежности подлежат списанию со счета учета запасов (счет 10) в Дебет счетов учета затрат (20, 26) или за счет целевого финансирования (86) **непосредственно в момент их фактического отпуска со склада (выдачи сотрудникам) в эксплуатацию**.

Отсутствие кредитовых оборотов (списания) по обеим позициям стиральных машин в течение всего 2025 года свидетельствует о том, что:



- **Юридически (по данным учета):** приборы официально в эксплуатацию не вводились, на баланс материально-ответственных лиц уставных служб (мастеров, клинеров) не передавались и физически должны находиться в упакованном виде на территории центрального склада ТСН.

- **Фактически:** наличие двух единиц идентичной крупной бытовой техники на складе ТСЖ при отсутствии актов ввода может указывать на критический риск нецелевого использования имущества физлицами за пределами МКД, либо на факт умышленного сокрытия недостачи материальных ценностей.

Данное нарушение искажает показатели годовой финансовой и сметной отчетности ТСН, завышая валюту баланса по разделу оборотных активов. При проведении проверки надзорными органами (ФНС или СФР) отсутствие данных приборов на физическом складе ТСН в ходе инвентаризации повлечет за собой квалификацию сделок как нереальных, признание расходов неправомерными с последующим доначислением зарплатных налогов и взносов, исходя из полной стоимости выявленной недостачи (36 395,00 руб.), возлагаемых на руководителя Товарищества

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ

1. Руководству ТСН совместно с Ревизионной комиссией провести **обязательную внеплановую физическую инвентаризацию** «Общего склада» с составлением сличительной ведомости (форма ИНВ-19) и фиксацией реального наличия стиральных машин Candy и Tuvio.

2. При подтверждении фактического наличия приборов — оформить их перевод в эксплуатацию актами по форме М-11 с указанием конкретных мест установки в технических помещениях МКД и организовать дальнейший забалансовый учет (на счете МЦ.04) для контроля их сохранности.

3. При выявлении факта физического отсутствия техники на складе и объекте — установить обстоятельства её отсутствия. В случае, если результаты проверки укажут на то, что ТМЦ фактически не поставлялись в Товарищество, либо были безвозвратно утрачены, — инициировать предусмотренную законодательством РФ процедуру привлечения виновных лиц к ответственности для возмещения ущерба в размере 36 395,00 рублей



7. Аудит расходов

7.1. Аудит затрат ТСН

7.1.1. Аудит отражения затрат в бухгалтерском учете.

При проведении аудита отражения затрат в бухгалтерском учете мы осуществили следующие процедуры:

- Провели экспертизу Учетных политик;
- Проверили обоснованность и документальное подтверждение расходов;
- Убедились, что затраты признаны в том отчетном периоде, к которому относятся;
- Проверили правильность классификации затрат

Экспертиза учетных политик. Проверка правильности классификации затрат.

В соответствии с положениями Учетных политик для целей бухгалтерского учета ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на 2023, 2024, 2025 года, в части методологии учета расходов Товарищества:

Списание обще-хозяйственных расходов	Списание общехозяйствен-ных расходов в бухгалтер-ском учете производится ежемесячно путем распреде-ления их на счета 20 "Основ-ное производство", 23 "Вспомогательное производ-ство", 29 "Обслуживающие производства и хозяйства".	Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н) (пояснения к счету 26)
База распреде-ления общехо-зяйственных расходов	Общехозяйственные расходы ежемесячно распределяются между объектами калькули-рования себестоимости про-порционально прямым стать-ям затрат.	Отраслевые методические рекомендации по вопросам планирования, учета и каль-кулирования себестоимости продукции (работ, услуг)

Учет расходов	Учет расходов ведется в рам-ках раздельного учета. Учет всех расходов отражается на счете 20 (Основное произ-водство) в разрезе статей за-трат (расходов) и номенкла-турных групп. При этом каждая номенклатурная группа соответствует одному виду услуг предоставляемых собственникам помещений в рамках целевого финанси-рования или прочим (дополни-тельным платным) услугам финансируемых не в рамках целевого финансирования.	
---------------	--	--



Ежемесячные регламентные операции по учету доходов и расходов	По итогам каждого месяца остатки по сч.20 (Основное производство), по услугам, оказываемым в рамках целевого финансирования, закрываются на сч.86.02 (Прочее целевое финансирование и поступления) по каждому виду услуг предоставляемых собственникам помещений. По услугам, оказываемым не в рамках целевого финансирования остатки сч.20 (Основное производство) закрываются на сч.90.02 (Себестоимость продаж). По номенклатурным группам, соответствующим видам услуг, оказываемым не в рамках целевого финансирования остаток по счетам сч.90 (Продажи) и сч. 91 (Прочие доходы и расходы) закрываются на счет 99 (Прибыли и убытки). Итоговый остаток счета 99 (Прибыли и убытки) закрывается на счет 84 (Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)). По итогам каждого месяца на сч.86.02 (Прочее целевое финансирование и поступления) образуется остаток отражающий избыток (недостаток) целевого финансирования методом начисления.	
---	--	--

В ходе проведения проверки регистров бухгалтерского учета и сводных проводок ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за период 2023, 2024, 2025 гг. установлено, что Товариществом применяется методология учета затрат, свойственная коммерческим производственным предприятиям. Учет ведется по модели полного поглощения затрат коммерческого цикла, без учета отраслевой специфики некоммерческой организации (НКО), осуществляющей деятельность исключительно в рамках выполнения утвержденной сметы.

По результатам анализа регистров бухгалтерского учета зафиксированы следующие методологические нарушения:

1. **Нарушение экономического назначения счета 25 «Общепроизводственные расходы».** Вопреки *Инструкции по применению Плана счетов (утв. Приказом Минфина РФ № 94н)*, по дебету указанного счета аккумулируются прямые целевые эксплуатационные расходы, включая регламентное содержание и ремонт общего имущества МКД (клининг, охрана, ТО лифтов, ТО ИТП и систем пожарной безопасности). Данный счет предназначен исключительно для обслуживания коммерческих производств. Согласно отраслевым стандартам (в т.ч. *Рекомендациям Госстроя РФ № 17-45*), расходы ТСЖ по уставной деятельности признаются прямыми целевыми расходами. Они должны собираться на **счете 20 «Основное производство»** и ежемесячно списываться в дебет **счета 86 «Целевое финансирование»**.

2. **Некорректная классификация транзитных коммунальных ресурсов.** В состав «общепроизводственных расходов» (счет 25) неправомерно включались затраты на коммунальные ресурсы, поступающие от ресурсоснабжающих организаций (тепловая и электрическая энергия, водоснабжение, водоотведение).

В соответствии с *подпунктом 4 пункта 1.1 статьи 346.15 Налогового кодекса РФ, статьями 135, 137 Жилищного кодекса РФ*, а также сложившейся судебной практикой (в т.ч. *Определением Верховного Суда РФ № 305-КГ17-22109*), суммы, поступающие от собственников



помещений в оплату потребляемых ими коммунальных услуг, не являются коммерческой выручкой, признаются транзитными (целевыми) поступлениями и не формируют ни доходов, ни расходов в собственном учете ТСЖ

Действующее законодательство и сложившаяся практика Минфина РФ допускают **два правомерных варианта** отражения транзитных коммунальных операций (выбранный способ подлежит обязательному закреплению в учетной политике):

• **Вариант 1 (без использования счета 20 — агентская схема).** Поскольку ТСЖ выступает посредником между жильцами и РСО, фактическая стоимость ресурсов не признается затратами Товарищества. Расходы проводятся напрямую по дебету **счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»**, а начисления собственникам — по кредиту этого же счета, минуя любые затратные счета (счет 20 не используется).

• **Вариант 2 (с использованием счетов 20 и 86).** Суммы начислений жильцам признаются плановыми целевыми поступлениями (**Дебет 76 — Кредит 86**). Предъявленная РСО фактическая стоимость ресурсов аккумулируется на отдельном аналитическом субсчете **счета 20 «Основное производство» (Дебет 20 — Кредит 60)**, после чего в полном объеме списывается за счет целевых средств (**Дебет 86 — Кредит 20**), обнуляя затратный счет на конец месяца.

Применение Товариществом счета 25 для сбора указанных затрат является нарушением методологии бухгалтерского учета НКО. Это приводит к существенному искажению оборотов по счетам расходов и не позволяет сопоставить фактические затраты с утвержденной сметой доходов и расходов.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 25 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Статьи затрат	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Подразделение						
25			199 714 387,45	199 714 387,45		
Амортизация			333 275,04	333 275,04		
Паркинг			60 625,02	60 625,02		
Служба эксплуатации			272 650,02	272 650,02		
Аренда поломойных машин			1 588 266,40	1 588 266,40		
Подъезды			1 588 266,40	1 588 266,40		
Благоустройство территории			184 974,00	184 974,00		
Администрация			1 974,00	1 974,00		
Служба эксплуатации			183 000,00	183 000,00		
Водоотведение			9 881 122,98	9 881 122,98		
Служба эксплуатации			9 881 122,98	9 881 122,98		
Водоснабжение			9 566 298,52	9 566 298,52		
Служба эксплуатации			9 566 298,52	9 566 298,52		
Дезобработка			114 655,20	114 655,20		
Подъезды			114 655,20	114 655,20		
Имущественные налоги			900,00	900,00		
Служба эксплуатации			900,00	900,00		
Консультационные услуги			865 000,00	865 000,00		
Администрация			865 000,00	865 000,00		
Обращение с ТКО			10 746 381,33	10 746 381,33		
Служба эксплуатации			10 746 381,33	10 746 381,33		
Обслуживание ковров			239 643,50	239 643,50		



Служба эксплуатации			239 643,50	239 643,50		
Освидетельствование лифтов			349 715,46	349 715,46		
Служба эксплуатации			349 715,46	349 715,46		
Охрана физическая			10 200 000,00	10 200 000,00		
Служба эксплуатации			10 200 000,00	10 200 000,00		
Прием поверхностного стока			341 790,90	341 790,90		
Служба эксплуатации			341 790,90	341 790,90		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			235 861,54	235 861,54		
Администрация			235 861,54	235 861,54		
Прочие услуги по обслуживанию			5 538,00	5 538,00		
Служба эксплуатации			5 538,00	5 538,00		
Ремонтные работы			890 559,80	890 559,80		
Подъезд №13			31 200,00	31 200,00		
Подъезд №14			31 200,00	31 200,00		
Подъезд №7			31 200,00	31 200,00		
Подъезд №8			31 200,00	31 200,00		
Подъезд №9			31 200,00	31 200,00		
Служба эксплуатации			734 559,80	734 559,80		
Санитарное содержание			146 092,43	146 092,43		
Служба эксплуатации			146 092,43	146 092,43		
СКУД и видеонаблюдение			400,00	400,00		
Служба эксплуатации			400,00	400,00		
Содержание общего имущества			17 782 188,86	17 782 188,86		
Служба эксплуатации			17 782 188,86	17 782 188,86		
Тепловая энергия			65 324 703,20	65 324 703,20		
Служба эксплуатации			65 324 703,20	65 324 703,20		
ТО и содержание ИТП, инженерных систем			252 000,00	252 000,00		
Служба эксплуатации			252 000,00	252 000,00		
ТО и содержание лифтов			12 050 850,00	12 050 850,00		
Служба эксплуатации			12 050 850,00	12 050 850,00		
ТО и содержание системы пожарной безопасности			2 169 500,00	2 169 500,00		
Служба эксплуатации			2 169 500,00	2 169 500,00		
ТО и содержание слаботочных систем			1 080 000,00	1 080 000,00		
Служба эксплуатации			1 080 000,00	1 080 000,00		
Уборка помещений и территории			16 180 000,00	16 180 000,00		
Служба эксплуатации			16 180 000,00	16 180 000,00		
Электроэнергия			39 184 670,29	39 184 670,29		
Служба эксплуатации			39 184 670,29	39 184 670,29		
Итого			199 714 387,45	199 714 387,45		

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 25 за 2024 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			



Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи затрат						
Подразделение						
25			209 931 355,92	209 931 355,92		
Амортизация			353 432,56	353 432,56		
Паркинг			50 520,85	50 520,85		
Служба эксплуатации			302 911,71	302 911,71		
Аренда половойных машин			1 696 222,56	1 696 222,56		
Подъезды			1 696 222,56	1 696 222,56		
Благоустройство территории			81 149,00	81 149,00		
Служба эксплуатации			81 149,00	81 149,00		
Водоотведение			10 048 244,93	10 048 244,93		
Служба эксплуатации			10 048 244,93	10 048 244,93		
Водоснабжение			8 896 926,90	8 896 926,90		
Служба эксплуатации			8 896 926,90	8 896 926,90		
Дезобработка			129 631,20	129 631,20		
Подъезды			129 631,20	129 631,20		
Имущественные налоги			900,00	900,00		
Служба эксплуатации			900,00	900,00		
Консультационные услуги			837 500,00	837 500,00		
Администрация			837 500,00	837 500,00		
Обращение с ТКО			11 433 393,04	11 433 393,04		
Служба эксплуатации			11 433 393,04	11 433 393,04		
Освидетельствование лифтов			197 665,26	197 665,26		
Служба эксплуатации			197 665,26	197 665,26		
Охрана физическая			11 400 000,00	11 400 000,00		
Служба эксплуатации			11 400 000,00	11 400 000,00		
Прием поверхностного стока			370 256,28	370 256,28		
Служба эксплуатации			370 256,28	370 256,28		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			135 686,00	135 686,00		
Администрация			135 686,00	135 686,00		
Прочие услуги по обслуживанию			152 984,00	152 984,00		
Служба эксплуатации			152 984,00	152 984,00		
Ремонт ОС и инструмента			16 300,00	16 300,00		
Служба эксплуатации			16 300,00	16 300,00		
Ремонтные работы			141 312,00	141 312,00		
Служба эксплуатации			141 312,00	141 312,00		
Санитарное содержание			106 049,15	106 049,15		
Служба эксплуатации			106 049,15	106 049,15		
Содержание общего имущества			32 818 896,65	32 818 896,65		
Служба эксплуатации			32 818 896,65	32 818 896,65		
Тепловая энергия			69 056 123,01	69 056 123,01		
Служба эксплуатации			69 056 123,01	69 056 123,01		
ТО и содержание лифтов			-1 556 521,67	-1 556 521,67		
Служба эксплуатации			-1 556 521,67	-1 556 521,67		
ТО и содержание системы пожарной			2 300 000,00	2 300 000,00		



безопасности						
Служба эксплуатации			2 300 000,00	2 300 000,00		
ТО и содержание слаботочных систем			4 320 000,00	4 320 000,00		
Служба эксплуатации			4 320 000,00	4 320 000,00		
Уборка помещений и территории			21 305 000,00	21 305 000,00		
Служба эксплуатации			21 305 000,00	21 305 000,00		
Услуги промышленного альпинизма			371 600,00	371 600,00		
Служба эксплуатации			371 600,00	371 600,00		
Электроэнергия			35 318 605,05	35 318 605,05		
Служба эксплуатации			35 318 605,05	35 318 605,05		
Итого			209 931 355,92	209 931 355,92		

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 25 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Статьи затрат	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Подразделение						
25			232 374 713,89	232 374 713,89		
Амортизация			497 146,76	497 146,76		
Служба эксплуатации			497 146,76	497 146,76		
Аренда половойных машин			1 766 784,00	1 766 784,00		
Подъезды			1 766 784,00	1 766 784,00		
Благоустройство территории			142 908,01	142 908,01		
Служба эксплуатации			142 908,01	142 908,01		
Водоотведение			11 912 096,51	11 912 096,51		
Служба эксплуатации			11 912 096,51	11 912 096,51		
Водоснабжение			7 106 670,17	7 106 670,17		
Служба эксплуатации			7 106 670,17	7 106 670,17		
Вывоз снега			170 600,00	170 600,00		
Служба эксплуатации			170 600,00	170 600,00		
Дезобработка			131 558,40	131 558,40		
Подъезды			131 558,40	131 558,40		
Имущественные налоги			900,00	900,00		
Служба эксплуатации			900,00	900,00		
Консультационные услуги			995 000,00	995 000,00		
Администрация			995 000,00	995 000,00		
Мат.расходы (тмц для тек.ремонта и содержания ОИ)			750,00	750,00		
Служба эксплуатации			750,00	750,00		
Образовательные услуги			5 500,00	5 500,00		
Служба эксплуатации			5 500,00	5 500,00		
Обращение с ТКО			11 614 586,34	11 614 586,34		
Служба эксплуатации			11 614 586,34	11 614 586,34		
Обслуживание ковров			148 837,50	148 837,50		
Служба эксплуатации			148 837,50	148 837,50		



Освидетельствование лифтов			456 960,85	456 960,85		
Служба эксплуатации			456 960,85	456 960,85		
Охрана физическая			12 536 000,00	12 536 000,00		
Служба эксплуатации			12 536 000,00	12 536 000,00		
Прием поверхностного стока			389 932,86	389 932,86		
Служба эксплуатации			389 932,86	389 932,86		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			192 570,00	192 570,00		
Администрация			192 570,00	192 570,00		
Прочие услуги по обслуживанию			845 340,00	845 340,00		
Администрация			1 500,00	1 500,00		
Служба эксплуатации			843 840,00	843 840,00		
Ремонт ОС и инструмента			39 000,00	39 000,00		
Служба эксплуатации			39 000,00	39 000,00		
Ремонтные работы			365 000,00	365 000,00		
Служба эксплуатации			365 000,00	365 000,00		
Санитарное содержание			188 060,00	188 060,00		
Служба эксплуатации			188 060,00	188 060,00		
Содержание и ремонт офисной техники			1 000,00	1 000,00		
Служба эксплуатации			1 000,00	1 000,00		
Содержание общего имущества			31 188 758,32	31 188 758,32		
Служба эксплуатации			31 188 758,32	31 188 758,32		
Спецодежда в эксплуатации			12 800,00	12 800,00		
Служба эксплуатации			12 800,00	12 800,00		
Тепловая энергия			70 898 491,46	70 898 491,46		
Служба эксплуатации			70 898 491,46	70 898 491,46		
ТО и содержание лифтов			5 199 900,00	5 199 900,00		
Служба эксплуатации			5 199 900,00	5 199 900,00		
ТО и содержание системы пожарной безопасности			2 160 000,00	2 160 000,00		
Служба эксплуатации			2 160 000,00	2 160 000,00		
ТО и содержание слаботочных систем			4 320 000,00	4 320 000,00		
Служба эксплуатации			4 320 000,00	4 320 000,00		
Уборка помещений и территории			25 680 000,00	25 680 000,00		
Служба эксплуатации			25 680 000,00	25 680 000,00		
Услуги промышленного альпинизма			15 960,00	15 960,00		
Служба эксплуатации			15 960,00	15 960,00		
Электроэнергия			43 391 602,71	43 391 602,71		
Служба эксплуатации			43 391 602,71	43 391 602,71		
Итого			232 374 713,89	232 374 713,89		

3. **Нарушение экономического назначения счета 26 «Общехозяйственные расходы».** На счете 26 «Общехозяйственные расходы» необоснованно аккумулируется 100% фонда оплаты труда (ФОТ) организации. В состав данных расходов включена заработная плата сотрудников Службы эксплуатации. Указанные затраты по своему экономическому содержанию



являются прямыми уставными расходами и подлежат отражению по дебету счета 20 «Основное производство».

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи затрат						
26	-0,01		24 785 262,46	24 785 262,45		
Комиссия банка				-0,01		
Администрация			5 615 263,33	5 615 263,33		
Аренда офиса			1 702 091,56	1 702 091,56		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			2 340,52	2 340,52		
Канцтовары			123 109,21	123 109,21		
Комиссия банка			123 610,31	123 610,31		
Комиссия платежных систем			308 776,31	308 776,31		
Оплата труда			1 174 259,31	1 174 259,31		
Почтовые расходы			53 689,13	53 689,13		
Програмное обеспечение (1С, Домилэнд, СБИС, онлайн-касса)			8 616,00	8 616,00		
Прочие услуги по обслуживанию			24 069,12	24 069,12		
Страховые взносы			351 077,80	351 077,80		
Техподдержка программного обеспечения			144 000,00	144 000,00		
Транспортные расходы			800,00	800,00		
Услуги связи			98 724,06	98 724,06		
Юридические услуги			1 500 100,00	1 500 100,00		
Бухгалтерия			2 324 876,65	2 324 876,65		
Бухгалтерские услуги			960 000,00	960 000,00		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			1 963,49	1 963,49		
Оплата труда			981 725,97	981 725,97		
Програмное обеспечение (1С, Домилэнд, СБИС, онлайн-касса)			86 669,40	86 669,40		
Страховые взносы			294 517,79	294 517,79		
Правление			2 916 404,40	2 916 404,40		
Оплата труда			2 243 388,00	2 243 388,00		
Страховые взносы			673 016,40	673 016,40		
Служба эксплуатации			13 928 718,08	13 928 718,08		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			20 632,81	20 632,81		
Оплата больничного			66 004,77	66 004,77		
Оплата труда			10 729 116,16	10 729 116,16		
Прочие услуги по обслуживанию			11 047,00	11 047,00		
Содержание общего имущества			5 700,00	5 700,00		
Страховые взносы			3 094 927,34	3 094 927,34		
Транспортные расходы			1 290,00	1 290,00		



Итого		0,01	24 785 262,46	24 785 262,45		
-------	--	------	---------------	---------------	--	--

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи затрат						
26			8 922 470,78	8 922 470,77	0,01	
Комиссия банка			842,99	842,98	0,01	
Администрация			5 309 165,60	5 309 165,60		
Аренда офиса			1 163 853,50	1 163 853,50		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			4 119,88	4 119,88		
Канцтовары			147 765,15	147 765,15		
Комиссия банка			106 585,23	106 585,23		
Оплата труда			2 063 928,55	2 063 928,55		
Почтовые расходы			34 893,44	34 893,44		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			20 616,00	20 616,00		
Прочие услуги по обслуживанию			38 160,96	38 160,96		
Содержание и ремонт офисной техники			570,00	570,00		
Страховые взносы			617 978,57	617 978,57		
Техподдержка программного обеспечения			144 000,00	144 000,00		
Услуги связи			139 494,32	139 494,32		
Юридические услуги			827 200,00	827 200,00		
Бухгалтерия			1 093 349,11	1 093 349,11		
Бухгалтерские услуги			1 012 000,00	1 012 000,00		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			81 349,11	81 349,11		
Правление			2 331 045,60	2 331 045,60		
Оплата труда			1 793 112,00	1 793 112,00		
Страховые взносы			537 933,60	537 933,60		
Служба эксплуатации			188 067,48	188 067,48		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			275,88	275,88		
Оплата труда			141 952,00	141 952,00		
Прочие услуги по обслуживанию			4 454,00	4 454,00		
Страховые взносы			41 385,60	41 385,60		
Итого			8 922 470,78	8 922 470,77	0,01	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи затрат						



26	0,01		11 103 630,02	11 103 630,07	-0,04	
<...>	0,01		194 567,96	194 568,01	-0,04	
Комиссия банка			314,16	314,18		
Оплата труда			149 426,00	149 426,02		
Страховые взносы			44 827,80	44 827,81		
Администрация			7 029 749,06	7 029 749,06		
Аренда офиса			837 915,48	837 915,48		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			4 498,87	4 498,87		
Канцтовары			223 005,79	223 005,79		
Комиссия банка			103 740,68	103 740,68		
Оплата труда			2 249 428,78	2 249 428,78		
Почтовые расходы			27 157,58	27 157,58		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			20 915,00	20 915,00		
Прочие услуги по обслуживанию			422 752,30	422 752,30		
Расходы на офис			800,00	800,00		
Содержание и ремонт офисной техники			11 300,00	11 300,00		
Страховые взносы			674 828,63	674 828,63		
Техподдержка программного обеспечения			144 000,00	144 000,00		
Услуги связи			145 029,75	145 029,75		
Юридические услуги			2 164 376,20	2 164 376,20		
Бухгалтерия			1 375 619,00	1 375 619,00		
Бухгалтерские услуги			1 272 000,00	1 272 000,00		
Програмное обеспечение (1С, Домиленд, СБИС, онлайн-касса)			103 619,00	103 619,00		
Правление			2 318 343,30	2 318 343,30		
Оплата труда			1 783 341,00	1 783 341,00		
Страховые взносы			535 002,30	535 002,30		
Служба эксплуатации			185 350,70	185 350,70		
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			278,44	278,44		
Оплата труда			139 227,89	139 227,89		
Прочие услуги по обслуживанию			4 076,00	4 076,00		
Страховые взносы			41 768,37	41 768,37		
Итого	0,01		11 103 630,02	11 103 630,07		0,04

4. Нарушение порядка обособления и признания затрат на счете 20 «Основное производство». Прямой учет затрат на счете 20.01 «Основное производство» в течение месяца не ведется. Финальное закрытие месяца производится регламентными операциями программы «1С: Бухгалтерия» по коммерческому типу: накопленные за месяц суммы списываются со счетов 25 и 26 в дебет счета 20.01



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Анализ счета 20.01 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Период			
20.01	Начальное сальдо		
Обороты за 2023	Начальное сальдо		
	25	199 714 387,45	
	26	24 785 262,45	
	86		224 499 649,90
	Оборот	224 499 649,90	224 499 649,90
	Конечное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	25	209 931 355,92	
	26	8 922 470,77	
	86		218 853 826,69
	Оборот	218 853 826,69	218 853 826,69
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	25	232 345 771,89	
	26	11 103 630,07	
	86		243 449 401,96
	Оборот	243 449 401,96	243 449 401,96
	Конечное сальдо		
	Оборот	686 802 878,55	686 802 878,55
	Конечное сальдо		

5. **Нарушение внутренних положений Учетных политик Товарищества.** Учетными политиками для целей БУ на 2023, 2024, 2025 года утверждено ежемесячное распределение общехозяйственных расходов на счета 20, 23, 29 пропорционально прямым затратам. Данное положение противоречит уставному статусу ТСН. При этом в документе декларируется ведение раздельного учета, но полностью отсутствует утвержденная методика и база распределения «неделимых» затрат администрации.

6. **Нарушение требований п. 2 ст. 251 и ст. 321.1 Налогового кодекса РФ.** Поскольку ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» осуществляет деятельность исключительно в рамках выполнения утвержденной сметы и не ведет коммерческой деятельности, Товарищество обязано обеспечить прозрачный, раздельный учет целевых уставных средств. Действующая схема учета делает раздельный учет нечитаемым.

7. **Нарушение требований ст. 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ:**

8. **Отсутствие системного подхода при классификации первичных документов и дублирование каналов списания аналогичных по экономическому содержанию затрат.** В частности, расходы на «консультационные услуги» отнесены на счет 25 «Общепроизводственные расходы». При этом аналогичные по характеру «юридические услуги» и «бухгалтерские услуги» отражены в составе счета 26 «Общехозяйственные расходы». Данная практика приводит к искажению себестоимости отдельных видов деятельности и нарушает сопоставимость данных бухгалтерского учета.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ

1. **Исключить** использование счета 25 «Общепроизводственные расходы» из рабочего плана счетов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

2. **Закрепить в учетной политике** один из двух нормативно одобренных вариантов учета транзитных коммунальных ресурсов (без использования счета 20 либо с использованием корректной цепочки счетов 20 и 86).

3. **Осуществить реклассификацию затрат** по содержанию и ремонту общего имущества МКД, перенеся их со счета 25 на счет 20 «Основное производство» с последующим ежемесячным закрытием под ноль на счет 86 «Целевое финансирование» в разрезе статей утвержденной сметы.

4. **Разработать и закрепить в Учетной политике организации четкие критерии разделения затрат на прямые и косвенные (управленческие).** Обеспечить раздельный учет ФОТ административно-управленческого аппарата (счет 26) и производственного персонала Службы эксплуатации (счет 20). С целью успешного прохождения внешних проверок изъять из Учетной политики коммерческие термины и формулировки распределения общехозяйственных



расходов на счета 23 и 29, жестко зафиксировав некоммерческий статус ТСН и бесприбыльный метод списания затрат на счет 86.02.

5. Статьи утвержденной Сметы рекомендуется перераспределить на счета бухгалтерского учета следующим образом:

А. На счете 20.01 «Уставная деятельность по смете» (Прямые эксплуатационные расходы)

Субконто (номенклатурные группы) на счете 20 должны строго соответствовать укрупненным разделам сметы и включать в себя следующие статьи расхода:

• Субконто «1. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования» — следующие статьи расхода:

- Клининговые услуги внутренних помещений
- Дератизация и дезинсекция
- Аренда полумоечных машин
- Расходный материал по клинингу (инвентарь, химия)
- Аренда и замена ковров
- Вывоз строительных отходов
- Ремонт и обслуживание полумоечных машин

• Субконто «2. Содержание придомовой территории в зимний период» — следующие статьи расхода:

- Уборка придомовой территории в зимний период
- Закупка реагентов на зиму
- Закупка песка
- Закупка ГСМ
- Вывоз снега

• Субконто «3. Содержание придомовой территории в летний период» — следующие статьи расхода:

- Уборка придомовой территории в летний период
- Закупка предметов малых архитектурных форм для благоустройства
- Расходный материал на покрасочные работы
- Закупка грунта
- Закупка семян для газона, саженцев для озеленения

• Субконто «4. Содержание лифтового хозяйства» — следующие статьи расхода:

- Комплексное техническое обслуживание лифтов, ЛДСС, периодический осмотр лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов
- Освидетельствование и экспертиза лифтов
- Обязательное страхование опасных производственных объектов

• Субконто «5. Техническое обслуживание общих коммуникаций, устройств и помещений» — следующие статьи расхода:

- Обслуживание и ремонт тепловых пунктов (ИТП), систем пожарной безопасности, слаботочных систем и СКУД
- Расходные материалы и инструменты (по направлениям: сантехника, электрика, общестроительные работы)
- Ремонт фасадов МКД и текущий ремонт общего имущества (в разрезе подъездов)

• Субконто «6. Коммунальные ресурсы на содержание СОИД (ОДН)» — следующие статьи расхода:

- Холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия и стоки (ОГХ) в части общедомовых нужд по показаниям ОДПУ



Б. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» (Административно-управленческие расходы)

Субконто (управленческие направления) на счете 26 должны отражать затраты на обеспечение работы аппарата управления Товарищества как юридического лица и включать в себя следующие статьи расхода:

- Субконто «Расходы на оплату труда АУП и Правления» — следующие статьи расхода:
 - ФОТ АУП и страховые взносы с ФОТ АУП
 - ФОТ Правления ТСН и страховые взносы с ФОТ Правления
 - Премияльные, сверхурочные и оплата работы в выходные/праздничные дни
- Субконто «Содержание офиса правления» — следующие статьи расхода:
 - Аренда офисного помещения
 - Услуги связи
 - Канцелярские товары
 - Закупка, содержание и ремонт офисной техники
- Субконто «Профессиональные услуги и программное обеспечение» — следующие статьи расхода:
 - Бухгалтерское обслуживание
 - Юридические услуги
 - Лицензии и техподдержка ПО
 - Аттестация и обучение сотрудников
- Субконто «Операционные и прочие административные расходы» — следующие статьи расхода:
 - Комиссии банков и платежных систем
 - Почтовые расходы и отправка уведомлений должникам за ЖКУ
 - Подбор персонала,
 - Проектные работы,
 - Обращение с опасными отходами,
 - Штрафы и пени

В. Исключаемые регистры — СЧЕТ 25 «Общепроизводственные расходы»

Необоснованное принятие к учету административных расходов по счету 26

← → ☆ Авансовый отчет 00ДВ-000011 от 02.04.2024 10:29:48

Записать Печать

Номер: 00ДВ-000011 от: 02.04.2024 10:29:48 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Подотчетное лицо: Юсупова Нелли Альбертовна [НДС не выделять](#)

Склад: Общий склад

Авансы Товары Возвратная тара Оплата Билеты Прочее (4)

Добавить Загрузить

N	Документ (расхода)	Номенклатура	Сумма	Счет затрат / Подразделение	Субконто
1	Кассовый чек 622884 01.04.2024	Прочие работы и услуги Оплата штрафа За ТСН ТСЖ ДА В...	20 000,00	26 Администрация	Прочие услуги по обслуживанию

По авансовому отчету № 00ДВ-000011 от 02.04.2024 г. (Юсупова Н.А.) сумма **20 000,00 рублей** (штраф ГУСТ МО) неправомерно списана на счет 26 в состав «Прочих услуг по обслуживанию». К отчету не приложено само Постановление органа контроля, что не позволяет верифицировать, на кого наложен штраф — на ТСН или лично на Председателя.



Привлечение должностного лица к персональной ответственности исключает возможность компенсации штрафа за счет средств жителей. В случае наложения штрафа на юрлицо, расходы ошибочно классифицированы в учете: вместо затратного счета 26 санкции госорганов подлежат отражению строго на счете 91.02 «Прочие расходы» с признаком «Не принимаемые к налоговому учету УСН». Нарушение ведет к искажению отчета об исполнении Сметы и формирует скрытые риски доначисления НДС и взносов (включая взносы «на травматизм» в СФР).

Рекомендации и более развернутая информация изложены в разделе Отчета 9.1.6. «Расчеты с подотчетными лицами (сч. 71)»

7.1.2. Аудит наличия финансовых нарушений уставного регламента Товарищества.

При проведении аудита расходов ТСН «ТСЖ Да Винчи» за 2023, 2024 и 2025 года Аудитор руководствовался требованиями Международных стандартов аудита (МСА) и нормами Жилищного кодекса РФ, согласно которым единственным правомерным основанием для расходования средств собственников является утвержденная годовая смета (раздел 4.1.6. Отчета).

Напоминаем, что **в период с 21.09.2024 г. по 30.12.2025 г.** правомерными признаются текущие финансово-хозяйственные операции ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», направленные на поддержание жизнедеятельности МКД, а именно:

- исполнением обязательств перед ресурсоснабжающими организациями,
- выплатой заработной платы штатному персоналу по ранее утвержденным ставкам,
- проведением неотложных ремонтных и аварийных работ.

Вместе с тем, совершенные в указанный период **сделки, выходящие за рамки стандартной операционной деятельности (включая финансовые заимствования, выдачу нецелевых авансов или изменение внутренних регламентов учета), обладают высокой судебной уязвимостью** из-за длительного непроведения процедур корпоративного переизбрания и несут в себе повышенные риски оспаривания, так как не имеют под собой прямого уставного подтверждения полномочий (пункт 4.1.5.1. Отчета).

Методология проведения сличительного анализа плановых и фактических расходов.

В целях обеспечения репрезентативности выводов, исключения избыточных процедур контроля и оптимизации трудозатрат, Аудитор применял метод **укрупненного постатейного сопоставления**.

Настоящий анализ сфокусирован на верификации итоговых годовых оборотов по счетам учета затрат (счет 20 «Основное производство», счет 25 «Общепроизводственные расходы» и счет 26 «Общехозяйственные расходы») в разрезе ключевых функциональных разделов Сметы, утвержденной Протоколом ОСЧ № 01-2023 от 10.08.2023 г.

Для распределения затрат по Уборке территории на зимний и летний период, принимаем ноябрь-апрель зима, май-октябрь лето.

В ходе анализа методология была уточнена (ниже по тексту).

Оговорка аудитора о соответствии отчетности и возможном нецелевом характере отклонений.

Аудитор обращает внимание пользователей Отчета, что выявление фактов превышения фактических расходов над плановыми лимитами Сметы-2023 не является признаком недостоверности или искажения самой Бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

Техническое отражение данных операций в базе «1С: Предприятие 8.3» специалистами ООО «Индекс-Плюс» признается правомерным, так как все проводки по дебету счетов 20, 25 и 26 осуществлялись на основании первичных документов (актов выполненных работ, накладных),



согласованных и подписанных Председателем Правления Товарищества в соответствии со статьей 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Данные БФО полностью соответствуют регистрам учета.

Фиксация данных сумм в бухгалтерской программе и вывод Аудитора о соответствии данных регистров с данными БФО не может свидетельствовать о целевом использовании средств. В соответствии с нормами жилищного законодательства, превышение фактических затрат над утвержденными лимитами, а также осуществление расходов в отсутствие утвержденных смет на 2024–2025 гг. содержат в себе признаки финансового нарушения уставного регламента.

Окончательная правовая квалификация данных отклонений как «нецелевых», признание договоров недействительными (по *статье 174 ГК РФ*) и принудительное исключение сумм перерасхода из состава подтвержденных затрат Товарищества относятся к сфере корпоративного права и **возможны исключительно на основании вступившего в законную силу решения суда**. До момента вынесения судебного акта данные суммы обременяют баланс ТСН, но подлежат аналитической фиксации.

Ниже приведены сводные результаты сличительного анализа по годам:

Наименование работ (услуг)	Смета 2023 г. (руб.) План	Факт 2023	Отклонение от Сметы 2023	Факт 2024	Отклонение от Сметы 2024	Факт 2025	Отклонение от Сметы 2025
1. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МК	10 570 199,96	10 032 565,10	537 634,90	6 131 953,76	4 438 246,20	2 149 609,90	8 420 590,10
Клининговые услуги внутренних помещений	7 890 000,00	8 090 000,00	-200 000,00	3 787 500,00	4 102 500,00	0,00	7 890 000,00
Дератизация и дезинсекция	96 000,00	114 655,20	-18 655,20	129 631,20	-33 631,20	131 558,40	-35 558,40
Аренда поломочных машин	1 464 000,00	1 588 266,40	-124 266,40	1 696 222,56	-232 222,56	1 766 784,00	-302 784,00
расходный материал по клинингу (инвентарь, химия)	420 000,00		420 000,00		420 000,00		420 000,00
аренда и замена ковров ООО Филто	339 999,96	239 643,50	100 356,46	0,00	339 999,96	148 837,50	191 162,46
вывоз строительных отходов, погрузо-разгрузочные Камышан Игорь	235 200,00		235 200,00	147 000,00	88 200,00		235 200,00
ремонт и обслуживание поломочных машин ПАД ЭНД БРАШ ООО	125 000,00		125 000,00		125 000,00	86 470,00	38 530,04
Услуги промышленного альпинизма			0,00	371 600,00	-371 600,00	15 960,00	-15 960,00
2. Содержание придомовой территории в зимний период	4 032 850,00	4 609 261,77	- 576 411,81	7 542 847,24	- 3 509 997,24	13 153 787,86	- 9 120 937,90
Уборка придомовой территории в зимний период	3 287 500,00	4 145 000,00	-857 500,00	7 310 000,00	-4 022 500,00	12 840 000,00	-9 552 500,04
Закупка реагентов на зиму	120 000,00	266 915,00	-146 915,00		120 000,00	53 550,00	66 450,00
Закупка песка	80 000,00	16 000,00	64 000,00		80 000,00		80 000,04
Закупка ГСМ, сервисные работы Газпромнефть	125 350,00	180 446,77	-55 096,77	231 947,24	-106 597,24	88 737,86	36 612,10
Транспортный налог		900,00	-900,00	900,00	-900,00	900,00	-900,00
Вывоз снега	420 000,00		420 000,00		420 000,00	170 600,00	249 400,00
3. Содержание придомовой территории в летний период	5 382 500,00	4 617 074,00	765 426,04	10 806 215,00	- 5 423 715,00	12 982 908,01	- 7 600 407,97
Уборка придомовой территории в летний период (тропинок).	4 602 500,00	3 945 000,00	657 500,00	10 207 500,00	-5 605 000,00	12 840 000,00	-8 237 499,96
Закупка предметов малых арх. Форм для благоустройства	120 000,00	184 974,00	-64 974,00	81 149,00	38 851,00	142 908,01	-22 908,01
Расходный материал на	240 000,00	460 405,00	-220 405,00	517 566,00	-277 566,00		240 000,00



покрасочные работы							
Закупка грунта, асфальта	240 000,00	26 695,00	213 305,00		240 000,00		240 000,00
Закупка семян для газона, саженцев для озеленения	180 000,00		180 000,00		180 000,00		180 000,00
4. Содержание лифтового хозяйства	5 145 000,00	6 029 565,46	- 884 565,46	5 012 143,59	132 856,41	5 656 860,85	- 511 860,85
Комплексное техническое обслуживание лифтов, ЛДСС, периодический осмотр лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов	4 800 000,00	5 679 850,00	-879 850,00	4 814 478,33	-14 478,33	5 199 900,00	-399 900,00
Освидетельствование и экспертиза лифтов	315 000,00	349 715,46	-34 715,46	197 665,26	117 334,74	456 960,85	-141 960,85
Обязательное страхование опасных производственных объектов	30 000,00		30 000,00		30 000,00		30 000,00
5. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, в том числе:	3 272 304,00	10 497 748,01	- 7 225 444,01	9 130 489,41	- 5 858 185,41	7 669 683,46	- 4 397 379,46
Обслуживание и ремонт тепловых пунктов (ТО и содержание ИТП, инженерных систем) Вис-сервис	432 000,00	1 031 088,00	-599 088,00	25 000,00	407 000,00	401 319,00	30 681,00
Промывка системы ГВС, систем отопления, промывка пластинчатых теплообменников (сентябрь 2024) ЭНЕРГОТЕСТ			0,00	952 000,00	-952 000,00		0,00
Услуги по подключению ИБП (сентябрь 2024) ЭНЕРГОТЕСТ			0,00	179 000,00	-179 000,00		0,00
Работы по подготовке к отопительному сезону ИТП – с 15.06.2023г. по 31.08.2023г (АКТ ЯНВАРЬ 2024 в учете) и доставка ЭНЕРГОТЕСТ		96500	-96 500,00	406 450,00	-406 450,00		0,00
Расход. мат. и инст-ты по сантехнике Камышан Игорь	300 000,00		300 000,00		300 000,00	535 000,00	-235 000,00
Обслуживание фильтров водоочистки ВАЙЗ ФИЛЬТЕР ТРЕЙДИНГ ООО			0,00		0,00	70 000,00	-70 000,00
Расход. мат. и инст-ты на общестр. Работы, спец.одежда, Авансовые отчеты, Доставка СТД Петрович, ТД Тинко, Пластик Сити, ремонт шлабгаума Стативко	320 304,00	7 206 900,21	-6 886 596,21	7 375 427,41	-7 055 123,41	5 879 779,46	-5 559 475,46
Расход. матер-лы и инст-ты по электр-ке, Измерение сопротивления изоляции, проверка наличия цепи «фаза-нуль» и другие электроиспытания Энзибен	300 000,00		300 000,00		300 000,00	299 585,00	415,00
Настройка и подключение счетчиков электроэнергии 50 штук Стативко Алексей Константинович			0,00	35 000,00	-35 000,00		0,00
Комплексное обслуживание здания Мустаце Олег Григорьевич, ИП (с января по июль 2023 по 165000руб)		1 155 000,00	-1 155 000,00		0,00		0,00
Мойка окон Мустаце Олег Григорьевич, ИП		117700	-117 700,00		0,00		0,00



Экспертиза разрушенной конструкции АВТОГВАРД ООО						80 000,00	-80 000,00
Ремонт фасадов МКД	120 000,00		120 000,00		120 000,00		120 000,00
Расход. материалы и инструменты для технического обслуживания общих коммуникаций, устройств, помещений жилого дома (Ремонт ворот Дорхан, монтаж, работы ЩАП Астат, Альфа групп монтаж)	1 800 000,00	890 559,80	909 440,20	157 612,00	1 642 388,00	404 000,00	1 396 000,00
6. Расходы на управление жилым домом	40 884 267,76	33 522 434,20	7 361 833,56	33 472 362,20	7 411 905,56	37 161 507,93	3 722 760,03
Комиссия платеж системы текущ деят-ть	79 200,00	308 776,31	-229 576,31		79 200,00		79 200,00
Комиссия банка по спещсчету капремонта	79 200,00	123 610,30	-44 410,30	107 428,21	-28 228,21	104 054,86	-24 854,86
Услуги юриста	1 200 000,00	2 365 100,00	-1 165 100,00	1 664 700,00	-464 700,00	3 159 376,20	-1 959 376,20
Аттестация и обучение сотрудников	135 000,00		135 000,00		135 000,00	5 500,00	129 500,00
Приложение ДОМИЛЕНД	140 000,00	331 146,94	-191 146,94	237 651,11	-97 651,11	317 104,00	-177 103,96
Почтовые расходы, Доставка	60 000,00	53 689,13	6 310,87	39 347,44	20 652,56	34 233,58	25 766,42
Санитарное содержание (мыло, салфетки и т.п.)		146 092,43	-146 092,43	106 049,15	-106 049,15	188 060,00	-188 060,00
Приложение ДомОнлайн	93 000,00		93 000,00		93 000,00		93 000,00
Веб-сервер	5 000,00		5 000,00		5 000,00		5 000,04
Аренда, 116 квм постоянная +переменная	1 680 000,00	1 702 091,56	-22 091,56	1 163 853,50	516 146,50	837 915,48	842 084,52
Услуги связи	120 000,00	98 724,06	21 275,94	139 494,32	-19 494,32	145 029,75	-25 029,75
Отправка уведомлений должникам за ЖКУ	60 000,00		60 000,00		60 000,00		60 000,00
Закупка офисной техники, расходных материалов для офисной техники, доставка НИКС Компьютерный супермаркет	120 000,00	2 938,00	117 062,00		120 000,00	800,00	119 200,00
Содержание и ремонт офисной техники	120 000,00		120 000,00	570,00	119 430,00	12 300,00	107 700,00
Техподдержка сайта, телеграмм канала	144 000,00	144 000,00	0,00	144 000,00	0,00	144 000,00	0,00
Штрафы, пени	6 000,00		6 000,00	20 000,00	-14 000,00		6 000,00
Канцтовары, услуги печати	90 000,00	144 764,21	-54 764,21	165 926,11	-75 926,11	248 063,09	-158 063,09
Подбор персонала	22 500,00		22 500,00		22 500,00		22 500,00
Стоки Одинцовское городское хозяйство	480 000,00	341 790,90	138 209,10	370 256,28	109 743,72	389 932,86	90 067,14
Обращение с опасными отходами ЭКОТРОМ НПП ООО Обезвреживание ламп	70 000,06		70 000,06		70 000,06	58 550,00	11 450,08
Проектные работы и согласования	50 000,00		50 000,00		50 000,00	5 000,00	45 000,04
Бухгалтерское обслуживание	960 000,00	960 000,00	0,00	1 012 000,00	-52 000,00	1 272 000,00	-312 000,00
Система диспетчеризации общедомового имущества. Автоматический контроль за состоянием технических средств и объектов приемно-передающей аппаратуры контроля. ФОРПОСТ ЗАЩИТА		96 000,00	-96 000,00	96 000,00	-96 000,00	100 800,00	-100 800,00
Услуги офис менеджера Каскад			0,00		0,00	162 000,00	-162 000,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание Энерготест (июль 23 161240р, август 23 576500р, сент 23 990000р, окт 23 1625000р, нояб-дек 23 1859000р, июнь-июль 2024 по 1859000руб)		7 070 740,00	-7 070 740,00	13 013 000,00	-13 013 000,00		0,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание Каскад (с августа 2024 по дек 2025 по 1998280, в декабре			0,00	9 991 400,00	-9 991 400,00	24 354 160,00	-24 354 160,00



2025 +350000р)							
ФОТ АУП	22 047 792,00	12 951 106,21	9 096 685,79	2 205 880,55	19 841 911,45	2 388 656,69	19 659 135,31
Страховые взносы с ФОТ АУП	7 324 276,50	3 760 972,97	3 563 303,53	660 173,71	6 664 102,79	717 508,79	6 606 767,77
Премияльные и оплата работы в выходные и праздничные дни, сверхурочные (аварийные ситуации)	2 204 779,20		2 204 779,20		2 204 779,20		2 204 779,20
ФОТ Правления ТСН, в т.ч.	2 760 000,00	2 243 388,00	516 612,00	1 793 112,00	966 888,00	1 932 767,00	827 233,00
Страховые взносы с ФОТ Правления ТСН	833 520,00	677 503,18	156 016,82	541 519,82	292 000,18	583 695,63	249 824,37
7. Видеонаблюдение и СКД и Охрана	12 819 000,00	13 783 550,00	- 964 550,00	18 022 090,00	- 5 203 090,00	19 020 255,00	- 6 201 255,00
Обслуживание слаботочной системы АПС по договору ООО СКС-СЕРВИС ПЛЮС, ТД Тинко (в т.ч. Транспортные)	2 160 000,00	3 249 500,00	-1 089 500,00	6 622 090,00	-4 462 090,00	6 484 255,00	-4 324 255,00
Закупка запчастей и оборудования СКУД, АПС, видеонаблюдения	270 000,00	400,00	269 600,00	0,00	270 000,00	0,00	270 000,00
Установка камер, шлагбаума Пронина		333 650,00	-333 650,00				
Ремонт и дооснащение дополнительными датчиками въездную группу	189 000,00		189 000,00		189 000,00		189 000,00
Охрана	10 200 000,00	10 200 000,00	0,00	11 400 000,00	-1 200 000,00	12 536 000,00	-2 336 000,00
ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ			0,00		0,00	234 195,00	-234 195,00
8. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества на:							
Водоснабжение		9566298,52		8896926,9		7106670,17	
Водоотведение		9881122,98		10048244,93		11912096,51	
Теплоэнергия		65324703,2		69056123,01		70898491,46	
Обращение с ТКО		10746381,33		11433393,04		11614586,34	
Электроэнергия		39184670,29		35318605,05		43391602,71	
ИТОГО	82 106 121,96	83 092 198,54	-986 076,58	90 118 101,20	- 8 011 979,24	98 028 808,01	- 15 922 686,05

На основе представленного сличительного анализа плановых и фактических расходов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за 2023, 2024 и 2025 годы, а также детального изучения регистров бухгалтерского учета, Аудитором выявлена практика системного превышения лимитов и искажения внутренней структуры затрат.

При верификации годовых оборотов по счетам учета затрат (счет 20 «Основное производство», счет 25 «Общепроизводственные расходы» и счет 26 «Общехозяйственные расходы») Аудитор установил, что в регистрах бухгалтерского учета используется некорректная аналитическая группировка по статьям расходов (не соответствующая статьям сметы). В частности, на счетах 25 и 26 по общим статьям расхода «Прочие услуги по обслуживанию» и «Содержание общего имущества» отражены затраты, фактически дисперсно отраженные по всей смете. Аудитор провел детальный анализ карточек счетов и вручную реклассифицировал (выделил) данные расходы, разнеся их по соответствующим функциональным статьям сметы для обеспечения прозрачности.

Перерасход совокупных расходов (Строка «ИТОГО»):

План **82 106 121,96 руб.**

2023 год: Факт 83 092 198,54 руб. (Перерасход 986 076,58 руб.)

2024 год: Факт 90 118 101,20 руб. (Перерасход над базовым планом 8 011 979,24 руб.)

2025 год: Факт 98 028 808,01 руб. (Максимальный несанкционированный перерасход 15 922 686,05 руб.)

При проведении сличительного анализа плановых лимитов Сметы-2023 (утвержденной Протоколом ОСЧ № 01-2023 от 10.08.2023 г.) и фактических затрат за 2023–2025 гг. Аудитор



исходил из следующих методологических факторов:

Реклассификация скрытых издержек. При анализе оборотов по счетам 25 и 26 установлено, что затраты по общим статьям «Прочие услуги по обслуживанию» и «Содержание общего имущества» содержали расходы, рассредоточенные по всей структуре сметы. Аудитором осуществлена аналитическая выборка по карточкам счетов для реклассификации данных сумм и их отнесения в соответствующие функциональные блоки.

Консолидация уборочного блока. Статьи «Клининговые услуги внутренних помещений», «Уборка территории в зимний период» и «Уборка территории в летний период» за 2024–2025 гг. **оцениваются Аудитором исключительно в совокупности.** Данный подход обусловлен тем, что услуги оказывались двумя коммерчески взаимозависимыми ИП (ИП Камышан Игорь, ИНН 643575104820, ИП Камышан Елена Геннадьевна, ИНН 360402457442), а предоставляемые ими акты выполненных работ не содержали детального выделения конкретных видов и физических объемов работ. Повальный перенос затрат между этими статьями искажает индивидуальную оценку экономии/перерасхода по каждой отдельной строке.

Риск пересечения номенклатуры ТМЦ. Высокие обороты по статье «Расход. мат. и инст-ты на общестр. работы, спец.одежда, авансовые отчеты...» (рост с плановых 320 тыс. руб. до 5,8–7,3 млн руб.) с высокой долей вероятности могут включать в себя материалы, дублирующие смежные статьи (например, «Расход. материалы и инструменты для технического обслуживания общих коммуникаций»). Из-за дефицита времени на сквозной аудит каждой накладной и договора, данные затраты сгруппированы Аудитором расчетным путем на основе карточек счетов. Анализ проводится в целом по разделу «5. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем», включающие все такие расходы.

С учетом указанной консолидации и реклассификации статей, итоговая картина выполнения бюджетных лимитов выглядит следующим образом:

Функциональный блок затрат	Смета 2023 г. (Лимит)	Факт 2023 г.	Факт 2024 г.	Факт 2025 г.	Оценка динамики и реального баланса
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЛОК: Уборка и Клининг (Внутр. клининг + зимняя уборка + летняя уборка)	15 780 000,00	16 180 000,00	21 305 000,00	25 680 000,00	Прогрессирующий перерасход. Локальное обнуление затрат по внутреннему клинингу в 2025 г. полностью нивелировано ростом уличной уборки. Совокупный перерасход блока за 2023-2025 года составил 15 825 000 руб.
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЛОК: Материалы (5. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем)	3 272 304,00	10 497 748,01	9 130 489,41	7 669 683,46	Системный перерасход. Несмотря на снижение к 2025 г., лимит превышен почти в 2,34 раза. (в 3,2 раза в 2023, в 2,79 раз в 2024 годах). Совокупный перерасход блока за 2023-2025 года составил 17 481 008,88 руб. - В т.ч. входит 952 000 руб. Договор № 2024-0101-079 с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на услуги по подготовке к отопительному сезону на общую сумму 952 000,00 руб. Договор согласован Решением Правления (Протокол № 7/2024 от 21.07.2024 года).
Управление: Аварийно-диспетчерское обслуживание (АДО) (Энерготест / Каскад)	0,00	7 070 740,00	23 004 400,00	24 354 160,00	Критический несанкционированный перерасход. Статья полностью отсутствовала в Смете-2023,



					договоры не утверждались ОСЧ. Договор оказания услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту и эксплуатации общего имущества собственников № Э/07-01/2024 от 01.08.2024 с ООО «Каскад» на ежемесячную сумму 1 998 280,00 руб. согласован Решением Правления (Протокол № 8/2024 от 28.08.2024 года). Договор 2023-0101-035 от 03.07.2023 с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на ежемесячную сумму 1 859 000 руб. на заседаниях Правления не согласовывался.
Управление: Кадровый блок (АУП) (ФОТ АУП + страховые взносы)	29 372 068,50	16 712 079,18	2 866 054,26	3 106 165,48	Условная (минимая) экономия. Формальный остаток лимита в 2025 г. составляет ~26,2 млн руб.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: сделаны следующие выводы.

Неправомерность трактовки экономии по ФОТ. В 2024–2025 гг. штат администрации ТСН был сокращен до **3 человек**, что привело к высвобождению значительной части лимита по статьям «*ФОТ АУП*» и «*Страховые взносы*». Однако Аудитор указывает на **невозможность квалификации данного остатка как чистой экономии средств**. Высвобождение фонда оплаты труда произошло по причине замещения штатных единиц внешними коммерческими договорами аутсорсинга (ООО «Энерготест» и ООО «Каскад»). Поскольку привлечение данных структур и расходы по ним (суммарно более 47 млн руб. за 2024–2025 гг.) не проходили процедуру утверждения Общим собранием собственников, имеются предпосылки для вывода о нецелевом маневрировании бюджетом, повлекшее общее удорожание содержания МКД.

Вероятность завышения материальных затрат. Существует высокая вероятность скрытого дублирования расходов по материальной части. Из-за рассредоточения сумм по счетам 25 и 26 и отсутствия жесткой номенклатурной привязки в первичных документах, расходы по статье общестроительных материалов и авансовых отчетов (расходы на материалы от поставщиков «Петрович», «Тинко», «Пластик Сити» и т.п.) могли поглощать объемы, заложенные на плановое техническое обслуживание.

Не утвержденные на ОСЧ траты на Аварийно-диспетчерское обслуживание. Привлечение внешних коммерческих структур может быть обосновано руководством ТСН сокращением внутреннего штата АУП (в 2024–2025 гг. численность сотрудников упала до 3 человек). В результате по статьям «*ФОТ АУП*» и «*Страховые взносы*» образовался крупный неиспользованный остаток сметного лимита (около 26,2 млн руб. к 2025 году).

По мнению Аудитора, Правление ТСН произвело скрытое замещение утвержденных собственниками статей затрат. Вместо содержания собственного штата, предусмотренного Сметой-2023, средства собирались с жильцов и перенаправлялись на оплату стороннего коммерческого аутсорсинга. Поскольку Общее собрание членов ТСН не утверждало ни сами договоры с ООО «Каскад» и ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ», ни предельные лимиты вознаграждения по ним на 2024 и 2025 годы, данные расходы были осуществлены с нарушением установленного жилищным законодательством уставного регламента. Это привело к общему неконтролируемому удорожанию содержания МКД (суммарный внесметный перерасход по АДО за весь период превысил экономию по ФОТ).

Детальный анализ обоснованности выбора контрагентов представлено в разделе 9.1.1.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:



1. Провести ревизию объемов выполненных работ. Правлению ТСН совместно с Ревизионной комиссией инициировать служебное расследование с целью проверки факта реального оказания услуг ИП Камышан Е.Г., ИП Камышан Игорь, ООО «Каскад» и ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» в 2023–2025 гг.

2. Перейти на обязательные детальные расшифровки актов. Категорически запретить бухгалтерии ТСН принимать к учету акты с абстрактной формулировкой «услуга — 1 шт.». Обязать исполнителя ежемесячно предоставлять подробный отчет: фактически выполненные человеко-часы в разрезе работ.

3. Организовать проверку списания используемых в работах ТМЦ по карточкам счетов за 23-25 гг.

7.2. Аудит расходов будущих периодов (РБП)

При проведении аудита расходов будущих периодов мы осуществили следующие процедуры:

- Проверили правильность учета расходов будущих периодов и их списание в расходы периода;
- Проверили фактическое наличие объектов расходов будущих периодов, отраженных в отчетности

РБП числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 97 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2023 г. составили:

← → ☆ Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2023 г. ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Период:	01.01.2023	–	31.12.2023	Счет:	97	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН
Сформировать Показать настройки 🔍 Печать 📄 Регистр учета						
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2023 г. Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расходы будущих периодов						
97	9 814,43		14 600,00	14 600,00	9 814,43	
97.21	9 814,43		14 600,00	14 600,00	9 814,43	
Служба эксплуатации	9 814,43		14 600,00	14 600,00	9 814,43	
Страховой полис сер.111 №VSKX12259649145000 (лифты)	9 814,43			9 814,43		
Страховой полис сер.111 №VSKX12341500118000 (лифты)			14 600,00	4 785,57	9 814,43	
Итого	9 814,43		14 600,00	14 600,00	9 814,43	

РБП числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 97 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2024 г. составили:

← → ☆ Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2024 г. ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Период:	01.01.2024	–	31.12.2024	Счет:	97	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН
Сформировать Показать настройки 🔍 Печать 📄 Регистр учета						
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2024 г. Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расходы будущих периодов						
97	9 814,43		14 600,00	14 478,33	9 936,10	
97.21	9 814,43		14 600,00	14 478,33	9 936,10	
Служба эксплуатации	9 814,43		14 600,00	14 478,33	9 936,10	
Страховой полис сер.111 №VSKX12341500118000 (лифты)	9 814,43			9 814,43		
Страховой полис сер.111 №VSKX12445902147000 (лифты)			14 600,00	4 663,90	9 936,10	
Итого	9 814,43		14 600,00	14 478,33	9 936,10	



РБП числящиеся на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 97 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2025 г. составили:

← → ☆ Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2025 г. ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Период	01.01.2025	–	31.12.2025	Счет:	97	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН
Сформировать Показать настройки 🔍 Печать 🖨️ Регистр учета -						
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2025 г. Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расходы будущих периодов						
97	9 936,10		14 600,00	14 600,00	9 936,10	
97.21	9 936,10		14 600,00	14 600,00	9 936,10	
Служба эксплуатации	9 936,10		14 600,00	14 600,00	9 936,10	
Страховой полис сер.111 №VSKX12445902147000 (лифты)	9 936,10			9 936,10		
Страховой полис сер.111 №VSKX12531500413000 (лифты)			14 600,00	4 663,90	9 936,10	
Итого	9 936,10		14 600,00	14 600,00	9 936,10	

По результатам аудита расходов будущих периодов установлено, что ТСН обоснованно использует счет 97.21 для учета и равномерного списания затрат на страхование лифтового хозяйства (Договоры/полисы ВСК №VSKX12259649145000 и №VSKX12341500118000). Суммы списываются с кредита счета 97.21 в дебет 25 счета ежемесячно в течение срока действия страхового покрытия.

В Учетных политиках ТСН для целей бухгалтерского учета **отсутствует раздел или упоминание о порядке учета расходов будущих периодов**. Критерии отнесения затрат к РБП, перечень таких расходов и способы их списания (равномерно, пропорционально объему продукции и др.) документом не установлены.

Аудитор рекомендует дополнить Учетные политики ТСН разделом, регламентирующим учет расходов будущих периодов.



8. Аудит денежных средств

8.1. Аудит кассовых операций

При проведении аудита кассовых операций мы осуществили следующие процедуры:

- Провели проверку соблюдения порядка ведения кассовых операций, а также оценку внутреннего контроля;
- Провели проверку соблюдения кассовой и расчетной дисциплины;
- Проверили документальное оформление движения денежных средств и учета операций;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации операций на счетах бухгалтерского учета;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о денежных средствах в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- Проверили полноту поступивших доходов;
- Проверили обоснованность произведённых выплат;

В бухгалтерском учете Товарищества отсутствует движение по счету 50 «Касса».

По письменному разъяснению ООО «Индекс-плюс», осуществляющее бухгалтерское обслуживание ТСН не применяет ККТ при расчетах со своими членами и собственниками, не являющимися членами ТСЖ, за оказание услуг в рамках уставной деятельности на основании Письма Минфина России от 05.07.2019 № 01-02-04/03-49678 «О применении контрольно-кассовой техники»:

С учетом изложенного, контрольно-кассовая техника может не применяться при осуществлении расчетов (за исключением расчетов наличными деньгами, а также расчетов с предъявлением электронного средства платежа при условии непосредственного взаимодействия покупателя (клиента) с пользователем контрольно-кассовой техники) указанными товариществами и кооперативами при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги как от своих членов, так и при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги от собственников помещений, не являющихся членами таких товариществ либо кооперативов.

Таким образом, контрольно-кассовая техника не применяется при осуществлении указанных расчетов платежной картой в сети «Интернет», платежными поручениями, а также с использованием мобильных приложений.

Таким образом, ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не относятся к расчетам для целей Федерального закона № 54-ФЗ и не требуют применения контрольно-кассовой техники.

И.о. Министра



И.В. Трунин

Товариществом не принимаются наличные денежные средства.

По результатам аудита полноты применения контрольно-кассовой техники (ККТ) в ТСН



установлено, что Товарищество правомерно использует преференции п. 13 ст. 2 Федерального закона № 54-ФЗ и разъяснения Минфина России (Письмо от 05.07.2019 № 01-02-04/03-49678) при приеме обязательных платежей за ЖКУ и капремонт от членов ТСЖ и собственников помещений.

Вместе с тем, в проверяемом периоде ТСН **оказывало разовые возмездные услуги (выполнило работу) физическим лицам по опрессовке системы отопления**, с приемом оплаты на расчетный счет Товарищества. **Контрольно-кассовая техника при фиксации данного расчета не применялась**, кассовый чек покупателю (клиенту) не выдавался.

Освобождение от применения ККТ, установленное п. 13 ст. 2 Закона № 54-ФЗ, носит строго целевой характер и распространяется исключительно на плату за жилое помещение, коммунальные услуги и уставные членские взносы. Разовые сантехнические, монтажные, ремонтные или сервисные работы (включая опрессовку), выполняемые Товариществом за отдельную плату, под действие данной льготы **не подпадают**. При осуществлении расчетов с физическими лицами за такие услуги ТСН обязано применять ККТ на общих основаниях (ст. 1.1, п. 1 ст. 1.2 Закона № 54-ФЗ).

Срок привлечения к административной ответственности за нарушение порядка применения ККТ (расчет без пробития чека) по статье 14.5 КоАП РФ составляет **1 год** с момента совершения расчета.

Штрафные санкции (ч. 2 ст. 14.5 КоАП РФ): на Товарищество — от 75% до 100% от суммы расчета, но не менее 30 000 рублей; на должностное лицо (Председателя) — от 25% до 50% от суммы, но не менее 10 000 рублей.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ по оплатам за опрессовку, с момента получения которых не прошел 1 год, добровольно заявить в налоговый орган о допущенном нарушении и пробить «Чек коррекции» до того, как нарушение обнаружит ФНС. Это позволит избежать штрафа на основании Примечания к ст. 14.5 КоАП РФ.

В будущем полностью исключить прямую разовую оплату за сторонние услуги на счет ТСН. Если ТСН выполняет опрессовку или ремонт для собственника, эту сумму необходимо включать в единый платежный документ (квитанцию за ЖКУ) отдельной строкой («Целевой сбор за ремонт/опрессовку по заявлению кв. №Х»). В таком случае платеж инкорпорируется в общую массу платы за жилое помещение и коммунальные услуги и законно подпадает под «безналичную» льготу по ККТ.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА кассовых операций установлено, что ТСН получало **плату от физических лиц по договорам предоставления площади МКД во временное пользование** (аренда общего имущества под личные нужды, размещение оборудования, парковочные места по адресу: Московская обл., г. Одинцово). Платежи от граждан поступали в безналичном порядке на расчетный счет Товарищества. **ККТ при фиксации данных расчетов не применялась**, кассовые чеки покупателям (клиентам) не выдавались.

← → ☆ Движения документа: Реализация (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000080 от 19.05.2025 10:54:22

Записать и закрыть Обновить

☐ Ручная корректировка (разрешает редактирование движений документа)

Бухгалтерский и налоговый учет (1)

Дата	Дебет	Кредит	Сумма
19.05.2025	62.01	91.01 Кол.: 1,690	845,00
	1 АНТИПЕНКО АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ	Предоставление площади во временное пользование	Реализация услуг
	ОДИШ-04/2024 от 31.03.2024	Предоставление площади во временное пользование	
	Реализация (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000080 от 19.05.2025 10:54:22		

Льгота, закрепленная в п. 13 ст. 2 Федерального закона № 54-ФЗ (и подтвержденная Письмом



Минфина № 01-02-04/03-49678), действует строго в отношении платы за жилое помещение, коммунальные услуги и капремонт.

Операции по предоставлению общего имущества МКД в возмездное пользование (аренда) относятся к **предпринимательской/доходной деятельности** Товарищества (ст. 152 ЖК РФ). Прием безналичных платежей от физических лиц за коммерческие услуги и аренду обязывает ТСН применять ККТ на общих основаниях (ст. 1.1, п. 1 ст. 1.2 Закона № 54-ФЗ).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ по оплатам за временное пользование, с момента получения которых не прошел 1 год, добровольно заявить в налоговый орган о допущенном нарушении и пробить «Чек коррекции» до того, как нарушение обнаружит ФНС. Это позволит избежать штрафа на основании Примечания к ст. 14.5 КоАП РФ.

8.2. Аудит операций по расчетным счетам

При проведении аудита операций по расчетным счетам мы осуществили следующие процедуры:

- Провели проверку соблюдения порядка ведения операций по счетам, а также оценку внутреннего контроля;
- Проверили сведения об остатках на расчетных счетах, открытых в банках;
- Провели проверку соблюдения расчетной дисциплины;
- Проверили документальное оформление движения денежных средств и учета операций;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации операций на счетах бухгалтерского учета;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о денежных средствах в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- Проверили полноту поступивших доходов;
- Проверили обоснованность произведённых выплат.

Денежные средства на расчетных счетах в банках по данным ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 51 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2023 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Банковские счета	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
51	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	
Итого	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	

Средства с расчетного счета в 2023 году были использованы на:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Банковские счета	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
51	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	
Аварийно-диспетчерская служба				7 233 000,00		
Аренда офиса				1 484 487,00		



Аренда поломоечных машин				1 588 266,40		
Бухгалтерские услуги, аудит				960 000,00		
Взносы на капитальный ремонт				883 332,72		
Водоснабжение и водоотведение				20 791 134,72		
Возврат от поставщика			323 900,00			
Возврат собственнику				200 812,10		
Возмещение госпошлины, судебных расходов			265 241,64			
Возмещение ущерба				96 320,00		
Вознаграждение членам правления				1 951 747,00		
Вывоз снега				17 700,00		
Вывоз ТКО				10 696 786,11		
Госпошлина				341 902,35		
Дезобработка, лабораторные исследования				114 655,20		
Заработная плата				11 274 303,32		
Канцтовары, расходы на офис				117 347,88		
Консультационные услуги				865 000,00		
Материалы, инструменты, инвентарь для содержания ОИ				9 250 634,53		
Налог - УСН				62 457,00		
НДФЛ				1 962 354,00		
Обслуживание ковров				302 291,50		
Обслуживание систем теплоснабжения				1 316 944,00		
Освидетельствование лифтов				410 535,54		
Офисная оргтехника				115 291,08		
Охрана физическая				11 050 000,00		
Поступление за ЖКУ			215 622 454,94			
Поступление за ЖКУ по исполнительным производствам			2 517 337,98			
Поступление от использования ОДИ			1 401 800,00			
Поступление от покупателей			192 775,83			
Почтовые расходы				42 761,58		
Программное обеспечение (СБИС, 1С, Домиленд, прочее)				211 064,45		
Прочие услуги				6 375 092,75		
Ремонтные работы				756 081,80		
Содержание сайта				156 000,00		
Спецодежда				171 176,00		
Страхование				14 600,00		
Страховые взносы				4 438 479,94		
Теплоэнергия				59 728 370,55		
ТО и ремонт лифтов				5 095 250,00		
ТО и содержание системы пожарной безопасности				2 259 500,00		
ТО и содержание слаботочных систем				1 260 000,00		
Транспортировка сточных вод				372 862,80		
Транспортный налог				1 575,00		
Услуги банка				123 060,31		
Услуги связи				103 588,51		
Услуги уборки				16 611 680,00		
Штрафы, пени				29 000,00		



Электроэнергия				39 810 324,33		
Юридические услуги				1 280 100,00		
Итого	9 255 044,58		220 323 510,39	221 927 870,47	7 650 684,50	

Денежные средства на расчетных счетах в банках по данным ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 51 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2024 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Банковские счета	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
51	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	
Итого	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	

Средства с расчетного счета в 2024 году были использованы на:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Банковские счета	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
51	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	
Аварийно-диспетчерская служба				22 104 400,00		
Аренда офиса				1 050 263,00		
Аренда полумоечных машин				1 576 083,36		
Благоустройство				85 593,01		
Бухгалтерские услуги, аудит				972 000,00		
Взносы на капитальный ремонт				718 418,22		
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)				488 802,40		
Водоснабжение и водоотведение				17 611 985,63		
Возврат от поставщика			13 125,12			
Возврат собственнику				216 175,41		
Возмещение госпошлины, судебных расходов			387 805,04			
Возмещение ущерба				952 726,87		
Вознаграждение членам правления				1 406 141,00		
Вывоз снега				461 000,00		
Вывоз ТКО				10 934 198,46		
Выдача займа				300 000,00		
Госпошлина				383 112,68		
Дезообработка, лабораторные исследования				129 631,20		
Заработная плата				1 920 155,55		
Канцтовары, расходы на офис				113 034,30		
Консультационные услуги				837 500,00		
Материалы, инструменты, инвентарь для содержания ОИ				7 263 066,35		
Налог - УСН				154 903,00		
НДФЛ				522 706,00		
Обслуживание помещений				371 600,00		
Обслуживание систем теплоснабжения				1 042 364,00		



ОС, офисная техники				317 000,00		
Освидетельствование лифтов				233 143,64		
Охрана физическая				10 950 000,00		
Покупка оборудования (ОС)				3 801 119,44		
Поступление за ЖКУ			221 795 589,00			
Поступление за ЖКУ по исполнительным производствам			3 224 325,25			
Поступление от использования ОДИ			1 457 400,00			
Поступление от покупателей			188 585,23			
Почтовые расходы				75 608,37		
Программное обеспечение (СБИС, 1С, Домиленд, прочее)				203 859,11		
Проектная документация				15 000,00		
Прочие поступления			2 937,33			
Прочие расходы				488 676,98		
Прочие услуги				410 255,00		
Ремонт и обслуживание оргтехники				53 880,00		
Ремонтные работы				1 494 662,00		
Содержание сайта				144 000,00		
Спецодежда				247 038,40		
Страхование				14 600,00		
Страховые взносы				1 201 693,53		
Теплоэнергия				62 333 289,07		
ТО и ремонт лифтов				4 600 000,00		
ТО и содержание системы пожарной безопасности				2 070 000,00		
ТО и содержание слаботочных систем				5 580 000,00		
Транспортировка сточных вод				370 256,28		
Транспортный налог				900,00		
Услуги банка				107 428,22		
Услуги связи				115 017,04		
Услуги уборки				21 854 092,00		
Штрафы, пени				384,35		
Штрафы, пени, неустойки по договорам				1 560 629,60		
Электроэнергия				35 810 136,22		
Юридические услуги				2 188 000,00		
Итого	7 650 684,50		227 069 766,97	227 856 529,69	6 863 921,78	

Денежные средства на расчетных счетах в банках по данным ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (данные регистра 51 счета бухгалтерского учета) по состоянию на 31.12.2025 г. составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Банковские счета	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
51	6 863 921,78		267 282 480,29	270 362 718,46	3 783 683,61	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	6 863 921,78		251 133 049,99	254 640 299,62	3 356 672,15	
40703810640070000331, ПАО Сбербанк			16 149 430,30	15 722 418,84	427 011,46	
Итого	6 863 921,78		267 282 480,29	270 362 718,46	3 783 683,61	

Средства с расчетного счета в 2025 году были использованы на:



Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Статьи движения денежных средств						
51	6 863 921,78		267 282 480,29	270 362 718,46	3 783 683,61	
40703810340000006702, ПАО СБЕРБАНК	6 863 921,78		251 133 049,99	254 640 299,62	3 356 672,15	
Аварийно-диспетчерская служба				25 224 240,00		
Аренда офиса				708 600,00		
Аренда поломочных машин				1 901 016,00		
Бухгалтерские услуги, аудит				1 378 000,00		
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)				104 830,39		
Водоснабжение и водоотведение				20 150 056,07		
Возврат от поставщика			22 562,72			
Возврат собственнику				139 775,18		
Возмещение госпошлины, судебных расходов			186 416,25			
Возмещение ущерба				157 054,00		
Вознаграждение членам правления				1 529 950,00		
Вывоз ТКО				11 686 370,70		
Госпошлина				466 882,05		
Дезобработка, лабораторные исследования				446 896,90		
Заработная плата				2 078 129,67		
Канцтовары, расходы на офис				231 793,03		
Консультационные услуги				1 085 000,00		
Материалы, инструменты, инвентарь для содержания ОИ				5 205 303,46		
Налог - УСН				163 337,00		
НДФЛ				822 166,80		
Обслуживание систем теплоснабжения				750 000,00		
ОС, офисная техники				40 800,00		
Освидетельствование лифтов				456 910,85		
Охрана физическая				13 618 000,00		
Перевод на другой счет организации				8 695 930,34		
Поступление за ЖКУ			246 723 862,82			
Поступление за ЖКУ по исполнительным производствам			2 048 612,97			
Поступление от использования ОДИ			2 110 710,00			
Поступление от покупателей			40 885,23			
Почтовые расходы				52 404,44		
Программное обеспечение (СБИС, 1С, Домиленд, прочее)				327 162,85		
Прочие расходы				428 144,02		
Прочие услуги				820 889,00		
Прочие услуги (подбор персонала...)				5 500,00		
Ремонт и обслуживание оргтехники				21 599,00		



Ремонтные работы				707 404,40		
Содержание сайта				156 000,00		
Спецодежда				193 809,32		
Страхование				14 600,00		
Страховые взносы				1 042 681,61		
Теплоэнергия				67 943 241,09		
ТО и ремонт лифтов				5 570 300,00		
ТО и содержание системы пожарной безопасности				2 340 000,00		
ТО и содержание слаботочных систем				6 326 841,00		
Транспортировка сточных вод				389 953,43		
Транспортный налог				900,00		
Услуги банка				104 054,84		
Услуги связи				122 727,93		
Услуги уборки				27 782 921,00		
Штрафы, пени				10 000,00		
Электроэнергия				41 840 123,25		
Юридические услуги				1 398 000,00		
40703810640070000331, ПАО Сбербанк			16 149 430,30	15 722 418,84	427 011,46	
Возврат депозита			7 360 150,00			
Перевод с другого счета			8 695 930,34			
Поступление от использования ОДИ			75 000,00			
Проценты по депозиту			18 349,96			
Прочие расходы				1 362 268,84		
Размещение средств во вклад (депозит)				14 360 150,00		
Итого	6 863 921,78		267 282 480,29	270 362 718,46	3 783 683,61	

В ходе проверки движения денежных средств по расчетным счетам ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за период 2023–2025 гг. Аудитором установлено:

1. **Целевая направленность транзакций.** Выбытие денежных средств с расчетных счетов Товарищества осуществлялось строго в рамках финансово-хозяйственной деятельности МКД. В ходе анализа банковских выписок **нетипичных платежей**, транзакций в пользу третьих лиц или расходов, не связанных с операционной деятельностью, отражаемой на **счетах 25 «Общепроизводственные расходы» и 26 «Общехозяйственные расходы»** бухгалтерского учета, **не выявлено.**

2. **Особенности аналитического распределения.** Проверенные платежи сопоставляются с первичными документами (актами, накладными), принятыми к учету и отраженными на счетах затрат 25 и 26 в рамках укрупненных (обобщенных) статей расхода.

3. **Ссылка на смежные разделы отчета.** Детальный постатейный анализ правомерности, экономической обоснованности и соответствия произведенных перечислений утвержденным лимитам Сметы (включая реклассификацию расходов по карточкам счетов 25 и 26) развернуто представлен в Разделе 7.1. «Аудит затрат ТСН» настоящего Отчета.

8.3. Аудит операций по специальным счетам. Аудит формирования фонда капитального ремонта

При проведении аудита операций по специальным счетам мы осуществили следующие процедуры:



- Провели проверку соблюдения порядка ведения операций по специальному счету, а также оценку внутреннего контроля;
- Проверили сведения об остатках на специальном счете;
- Проверили документальное оформление движения денежных средств и учета операций;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации операций на счетах бухгалтерского учета;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о денежных средствах в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- Проверили полноту поступивших доходов;
- Проверили обоснованность произведённых выплат;
- Провели проверку соблюдения дисциплины формирования фонда капитального ремонта в соответствии с законодательством РФ.

Для формирования Фонда капитального ремонта (ФКР) в ТСН был открыт специальный счет в ПАО Сбербанк (БИК 044525225) **40705810640000001832**

Общим собранием собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: 143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122, было принято решение о прекращении формирования ФКР на счете регионального оператора и **был выбран способ формирования ФКР МКД путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет** в целях формирования ФКР в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (Протокол № 02/2020 от 15.06. 2020 г., 16 вопрос).

Общим собранием собственников было принято решение утвердить (с даты вступления в силу решения о формировании ФКР на специальном счете) **размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному нормативно-правовым актом Московской области** (Протокол № 02/2020 от 15.06. 2020 г., 17 вопрос).

В соответствии с пунктом 1 статьи 169 и пунктом 8.1. статьи 156 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере минимального взноса на капитальный ремонт, устанавливаемый нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

На сайте городского центра имущественных платежей (<http://gcgs.ru/administirovanie-platezhey/tarify.php>) размещены минимальные размеры взноса на капитальный ремонт для многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, установленные постановлениями Правительства Московской области, которые составляют:



Для многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, размер минимального размера взноса на капитальный ремонт установлен постановлениями Правительства Московской области и составляет:

Дата начала действия	Размер ставки, руб/кв.м
01.07.2014	7,3
01.07.2015	7,8
01.01.2016	8,3
01.01.2017	8,65
01.01.2018	9,07
01.01.2022	12,00
01.12.2022	14,00
01.07.2024	18,00
01.07.2025	22,00

Взносы на капитальный ремонт, применяемые ТСН «ТСЖ Да Винчи» соответствуют минимальным взносам, установленным постановлениями Правительства Московской области.

Выписка из учетной базы ТСН «ТСЖ Да Винчи»

1С: Учет в ТСЖ ДАВИНЧИ, ТСН (1С:Предприятие)									
Тарифы									
Период	Регистратор	Номер строки	Организация	Услуга	Вид тарифа	Объект	Тариф	Дейс	
01.01.2021	Установка тарифов ООД...	1	ТСЖ ДАВИНЧИ ТСН	Взнос на капитальный р...	Общий	РОССИЯ, 143005, Моск...	9,0700	✓	
01.01.2022	Установка тарифов ООД...	1	ТСЖ ДАВИНЧИ ТСН	Взнос на капитальный р...	Общий	РОССИЯ, 143005, Моск...	12,0000	✓	
01.12.2022	Установка тарифов ООД...	1	ТСЖ ДАВИНЧИ ТСН	Взнос на капитальный р...	Общий	РОССИЯ, 143005, Моск...	14,0000	✓	
01.07.2024	Установка тарифов ООД...	1	ТСЖ ДАВИНЧИ ТСН	Взнос на капитальный р...	Общий	РОССИЯ, 143005, Моск...	18,0000	✓	
01.07.2025	Установка тарифов ООД...	1	ТСЖ ДАВИНЧИ ТСН	Взнос на капитальный р...	Общий	РОССИЯ, 143005, Моск...	22,0000	✓	

ЖК «Да Винчи» был включен в региональную программу по капремонту Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2049 годы» (внесены изменения Постановлением Правительства Московской области от 06.07.2016г. № 525/21.

<https://mgkh.mosreg.ru/download/document/9677182>

434 / 751 - 100% + [Icons]									
25402	1452	г. Одинцово, ш. Можайское, д.113	2023-2025	2014-2016, 2041-2043	2017-2019, 2029-2031	2026-2028	2023-2025	2026-2028	
25403	1453	г. Одинцово, ш. Можайское, д.114	2020-2022		2020-2022	2023-2025	2020-2022	2023-2025	
25404	1454	г. Одинцово, ш. Можайское, д.115	2026-2028	2017-2019, 2041-2043	2017-2019, 2029-2031	2029-2031	2026-2028	2029-2031	
25405	1455	г. Одинцово, ш. Можайское, д.116	2020-2022		2017-2019, 2026-2028	2023-2025	2020-2022	2023-2025	
25406	1456	г. Одинцово, ш. Можайское, д.117	2026-2028	2017-2019, 2041-2043	2026-2028	2029-2031	2026-2028	2029-2031	
25407	1457	г. Одинцово, ш. Можайское, д.118	2020-2022		2014-2016, 2029-2031	2023-2025	2020-2022	2023-2025	
25408	1458	г. Одинцово, ш. Можайское, д.120	2020-2022		2020-2022	2023-2025	2020-2022	2023-2025	
25409	1459	г. Одинцово, ш. Можайское, д.122	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037	2035-2037	
25410	1460	г. Одинцово, ш. Можайское, д.127	2023-2025	2014-2016, 2038-2040	2023-2025	2026-2028	2023-2025	2026-2028	

В соответствии с Методическими рекомендациями по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденными Приказом Минстроя России от 27.06.2016 N 454/пр, необходимый размер взноса на капитальный ремонт рассчитывается на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц. При расчете взноса на капитальный ремонт с собственников помещений учитывается площадь жилых и нежилых помещений без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

По данным электронного паспорта МКД, размещенного на сайте ГИС ЖКХ площадь помещений, участвующих в расчете взносов на формирования ФКР, составляет:

2.15. Площадь здания (многоквартирного дома), в том числе: 1	кв.м.	189578.9000
2.15.1. Общая площадь жилых помещений	кв.м.	107711.30000
2.15.2. Общая площадь нежилых помещений, за исключением помещений общего пользования	кв.м.	24503.20000
2.15.3. Общая площадь помещений общего пользования в многоквартирном доме	кв.м.	43051.50000

$107\,711,30 + 24\,503,20 = 132\,214,5 \text{ м}^2$. Площадь помещений общего пользования в МКД в расчете не участвует.

В учетной политике ТСН не отражен порядок признания, начисления и отражения в бухгалтерском и налоговом учете обязательных и целевых взносов собственников помещений, а также методология ведения раздельного учета средств фонда капитального ремонта на специальных счетах.

Информация о начислении и движении средств в ФКР до апреля 2024 года размещена на сайте ТСН <https://tsn-dv.ru/company/zadolzhennost-po-kap-remontu>

Год	Тип	Движение ДС по счету	Плановая сумма поступлений	Факт / План (%)	Отчетный период	Тариф
Год: 2020 [4]						
2020	Взносы на КР	10 841 293,43	45 199 895,58	23,99%	12 - декабрь	9,07
Год: 2021 [12]						
2021	Взносы на КР	0,00	1 194 208,44	0,00%	1 - январь	9,07
2021	Взносы на КР	0,00	1 194 208,44	0,00%	2 - февраль	9,07
2021	Взносы на КР	0,00	1 194 697,32	0,00%	3 - март	9,07
2021	Взносы на КР	0,00	1 194 913,18	0,00%	4 - апрель	9,07
2021	Взносы на КР	21 227,66	1 194 913,18	1,78%	5 - май	9,07
2021	Взносы на КР	0,00	1 194 913,18	0,00%	6 - июнь	9,07
2021	Взносы на КР	70 033,57	1 194 913,18	5,86%	7 - июль	9,07
2021	Взносы на КР	4 892 447,02	1 194 890,51	409,45%	8 - август	9,07
2021	Взносы на КР	7 156 940,28	1 194 890,51	598,96%	9 - сентябрь	9,07
2021	Взносы на КР	3 717 556,04	1 194 975,77	311,10%	10 - октябрь	9,07
2021	Взносы на КР	3 754 296,65	1 196 107,70	313,88%	11 - ноябрь	9,07
2021	Взносы на КР	4 284 521,48	1 196 107,70	358,21%	12 - декабрь	9,07
Год: 2022 [12]						
2022	Взносы на КР	2 202 430,87	1 582 501,92	139,17%	1 - январь	12
2022	Взносы на КР	1 945 208,57	1 582 501,92	122,92%	2 - февраль	12
2022	Взносы на КР	2 146 595,91	1 582 501,92	135,65%	3 - март	12
2022	Взносы на КР	2 713 725,25	1 586 574,00	171,04%	4 - апрель	12
2022	Взносы на КР	2 094 613,68	1 586 574,00	132,02%	5 - май	12
2022	Взносы на КР	2 090 068,56	1 586 574,00	131,73%	6 - июнь	12
2022	Взносы на КР	3 077 459,81	1 586 574,00	193,97%	7 - июль	12
2022	Взносы на КР	2 242 458,41	1 586 574,00	141,34%	8 - август	12
2022	Взносы на КР	2 714 787,04	1 586 574,00	171,11%	9 - сентябрь	12
2022	Взносы на КР	1 944 272,53	1 586 574,00	122,55%	10 - октябрь	12
2022	Взносы на КР	1 799 534,31	1 586 574,00	113,42%	11 - ноябрь	12
2022	Взносы на КР	3 020 166,14	1 851 003,00	163,16%	12 - декабрь	14
Год: 2023 [12]						
2023	Взносы на КР	2 019 703,71	1 851 003,00	109,11%	1 - январь	14
2023	Взносы на КР	2 174 614,22	1 851 003,00	117,48%	2 - февраль	14
2023	Взносы на КР	2 575 361,11	1 851 003,00	139,13%	3 - март	14
2023	Взносы на КР	2 854 842,61	1 851 003,00	154,23%	4 - апрель	14
2023	Взносы на КР	2 684 518,06	1 851 003,00	145,03%	5 - май	14
2023	Взносы на КР	3 029 197,53	1 851 003,00	163,65%	6 - июнь	14
2023	Взносы на КР	2 002 354,07	1 851 003,00	108,18%	7 - июль	14
2023	Взносы на КР	2 312 815,85	1 851 003,00	124,95%	8 - август	14
2023	Взносы на КР	2 413 116,65	1 851 003,00	130,37%	9 - сентябрь	14
2023	Взносы на КР	2 476 910,45	1 851 003,00	133,81%	10 - октябрь	14
2023	Взносы на КР	2 461 778,60	1 851 003,00	133,00%	11 - ноябрь	14
2023	Взносы на КР	3 192 631,27	1 851 003,00	172,48%	12 - декабрь	14
Год: 2024 [12]						
2024	Взносы на КР	2 689 070,71	1 851 003,00	145,28%	1 - январь	14
2024	Взносы на КР	2 961 729,47	1 851 003,00	160,01%	2 - февраль	14
2024	Взносы на КР	2 624 614,42	1 851 003,00	141,79%	3 - март	14
2024	Взносы на КР	2 677 684,88	1 851 003,00	144,66%	4 - апрель	14
		103 880 580,82	108 446 783,45	95,79%		

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ: продолжить размещение информация о начислении и движении средств в ФКР с марта 2024 года на сайте ТСН.

Фактически в бухгалтерском учете Товарищества для учета операций по специальному счету ФКР правомерно используется счет 55.04.

Анализ правомерности операций по специальному счету ФКР

В бухгалтерских регистрах ТСН за 2023, 2024, 2025 года отражены следующие операции по поступлению и расходованию денежных средств на счете капитального ремонта (сч. 50.04.)

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 55.04 за 2023 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Статьи движения денежных средств						
55.04	62 729 637,21		30 264 254,38	6 680 864,71	86 313 026,88	
40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК	62 729 637,21		30 264 254,38	6 680 864,71	86 313 026,88	
Взносы на капитальный ремонт			26 149 476,03			
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)			883 332,72			
Взносы на капитальный ремонт (по решению суда)			119 645,38			
Возврат ошибочно перечисленных средств на спец.счет ФКР				26 851,84		
Перевод на другой счет организации				281 012,87		
Поступление за ЖКУ			171 015,47			
Поступление от покупателей			100 000,00			
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР			2 840 784,78			
ТО и ремонт лифтов				6 371 000,00		
Итого	62 729 637,21		30 264 254,38	6 680 864,71	86 313 026,88	


ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 55.04 за 2024 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Статьи движения денежных средств						
55.04	86 313 026,88		35 476 915,71	9 183 600,00	112 606 342,59	
40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК	86 313 026,88		35 476 915,71	9 183 600,00	112 606 342,59	
Взносы на капитальный ремонт			27 427 221,45			
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)			1 207 220,62			
Взносы на капитальный ремонт (по решению суда)			137 735,13			
Возмещение госпошлины, судебных расходов			41 651,95			
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР			6 663 086,56			
ТО и ремонт лифтов				9 183 600,00		
Итого	86 313 026,88		35 476 915,71	9 183 600,00	112 606 342,59	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 55.04 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Статьи движения денежных средств						
55.04	112 606 342,59		47 618 802,19		160 225 144,78	
40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК	112 606 342,59		47 618 802,19		160 225 144,78	
Взносы на капитальный ремонт			31 189 223,31			
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)			104 830,39			
Возмещение госпошлины, судебных расходов			4 000,00			
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР			16 320 748,49			
Итого	112 606 342,59		47 618 802,19		160 225 144,78	

Анализ правомерности поступлений денежных средств от собственников МКД по специальному счету ФКР

В ходе проверки аналитического учета по счету 55.04 «Специальные счета / Капитальный ремонт» в 2023 году установлено поступление денежных средств от собственников помещений (жителей) с назначением платежа «Разработка и оформление технической документации...» на общую сумму 100 000 руб.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"
Карточка счета 55.04 за 2023 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Отбор: Статьи движения денежных средств Равно "Поступление от покупателей" И Банковские счета Равно "40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК"

Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Дебет		Кредит		Текущее сальдо
				Счет		Счет		
Сальдо на начало								0,00
07.11.2023	Поступление на расчетный счет 00ДВ-016333 от 07.11.2023 12:08:52 Оплата по счету № 668 от 07.11.2023. по вх.д. 833322 от 07.11.2023	40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК Поступление от покупателей	Минаков Алексей Валерьевич Без договора Реализация (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000664 от 07.11.2023 11:10:30	55.04	50 000,00	62.01		
07.11.2023	Поступление на расчетный счет 00ДВ-016334 от 07.11.2023 12:08:53 ЗА 07/11/2023; Щербакова Нина Ивановна, ; ОПЛАТА ПО СЧЕТУ № 670 ОТ 07.11.2023. СУММА 50000-00. БЕЗ НАЛОГА (НДС). по вх.д. 410205 от 07.11.2023	40705810640000001832, ПАО СБЕРБАНК Поступление от покупателей	Щербакова Нина Ивановна Без договора Реализация (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000665 от 07.11.2023 12:05:26	55.04	50 000,00	62.01		
Обороты за период и сальдо на конец					100 000,00		0,00	0,00

← → ☆ Реализация услуг: Акт, УПД 00ДВ-000664 от 07.11.2023 11:10:30

Записать [иконки] Печать [иконки] ЭДО [иконки]

Номер: 00ДВ-000664 от 07.11.2023 11:10:30 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Контрагент: Минаков Алексей Валерьевич Расчеты: Срок 17.11.2023, 62.01, 62.02, зачет аванса автоматически

Договор: Без договора Документ без НДС

Счет на оплату: Счет покупателю 00ДВ-000668 от 07.11.2023 11:08:47 [Добавить]

[Добавить] [Подбор] [иконки]

N	Номенклатура	Количество	Цена	Сумма	Счета учета
1	Разработка и оформление техниче... <i>Разработка и оформление технической документации на впервые вводимые в...</i>	1,000 шт	50 000,00	50 000,00	91.01. Прочие внереализационные доходы (расходы) прин. к НУ 91.02

← → ☆ Реализация услуг: Акт, УПД 00ДВ-000665 от 07.11.2023 12:05:26

Записать [иконки] Печать [иконки] ЭДО [иконки]

Номер: 00ДВ-000665 от 07.11.2023 12:05:26 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Контрагент: Щербакова Нина Ивановна Расчеты: Срок 17.11.2023, 62.01, 62.02, зачет аванса автоматически

Договор: Без договора Документ без НДС

Счет на оплату: Счет покупателю 00ДВ-000670 от 07.11.2023 12:04:46 [Добавить]

[Добавить] [Подбор] [иконки]

N	Номенклатура	Количество	Цена	Сумма	Счета учета
1	Разработка и оформление техниче... <i>Разработка и оформление технической документации на впервые вводимые в...</i>	1,000 шт	50 000,00	50 000,00	91.01. Прочие внереализационные доходы (расходы) прин. к НУ 91.02

Данная хозяйственная операция соответствует уставным целям ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в части выполнения работ и услуг для собственников (п. 8.1.5 Устава).

Поскольку плательщиками являются сами жители МКД, операция полностью укладывается в рамки уставных целей ТС.

Целевой характер и квалификация операции по разработке технической документации на впервые вводимые в эксплуатацию энергопринимающие устройства зависят от балансовой принадлежности указанного оборудования:

1. В случае, если вводимые энергопринимающие устройства относятся к **общедомовым инженерным системам** (входят в состав общего имущества МКД), указанная деятельность полностью соответствует целям п. 2.1 Устава ТСН в части содержания, сохранения и приращения общего имущества.

2. В случае, если техническая документация разрабатывалась в интересах **отдельных собственников** для их индивидуальных (нежилых или жилых) помещений, данная операция квалифицируется как **возмездное оказание услуг (хозяйственная деятельность)** на основании п. 5.2 и п. 8.1.5 Устава ТСН. Полученный от собственников доход подлежит обязательному включению в налоговую базу по УСН и последующему направлению на финансовое обеспечение уставной деятельности товарищества (п. 1.7 Устава)

Таким образом, ТСН имело полное уставное право начислить жителям плату за эту услугу и правомерно включило полученный доход в налогооблагаемую базу по УСН.

Однако зачисление указанных средств на специальный банковский счет фонда капитального ремонта является нарушением ст. 175 ЖК РФ и п. 3.9 Устава товарищества, согласно которым специальный счет имеет строго ограниченный перечень источников формирования.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ: произвести перевод ошибочно зачисленной суммы со специального счета капремонта (счет 55) на основной расчетный счет ТСН (счет 51).

Анализ правомерности открытия специального депозита в ПАО «Сбербанк»



В ходе аудита целевого использования средств специального счета фонда капитального ремонта № 40705810640000001832 зафиксировано регулярное получение Товариществом дополнительного дохода в виде процентов на остаток денежных средств.

Согласно регистру бухгалтерского учета по счету 55.04, в рамках Генерального соглашения с ПАО «Сбербанк» (сделки серии ПУ, включая соглашение № 9040150156), Товариществом были зачислены следующие крупные суммы процентных доходов:

- **за 2023 года:** Совокупный доход в размере **2 840 784, 78 рублей.**
- **за 2024 года:** Совокупный доход в размере **6 663 086, 56 рублей.**
- **за 2023 года:** Совокупный доход в размере **16 320 748, 56 рублей.**

Проведенный технический анализ банковских выписок показал, что данные операции представляют собой размещение **неснижаемого остатка (краткосрочные транши)** непосредственно внутри контура действующего специального счета. Денежные средства собственников физически не покидали целевой счет, не переводились на сторонние коммерческие вклады и удерживались в рамках единых реквизитов фонда капремонта.

Оценка финансовой эффективности и правомерности действий:

- **Экономическая выгода для собственников МКД.** Аудитор отмечает исключительно положительный экономический эффект от данных операций. В условиях инфляционных процессов в строительном секторе начисление процентов на неснижаемый остаток позволило ТСН защитить аккумулируемые средства фонда капремонта от обесценения и дополнительно привлечь в бюджет дома более 25 824 619,83 рублей без каких-либо затрат со стороны жителей.

- **Анализ материалов Общих собраний (ОСС).** Правление ТСН предпринимало шаги по вынесению вопроса об открытии депозитных программ на публичное обсуждение (Протокол ОСС № 01-2022 от 26.03.2022 г. и Протокол ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г.). Несмотря на то, что данные решения формально не преодолели жесткий квалифицированный порог в 2/3 голосов от общей площади дома, действия Правления были направлены на реализацию интересов собственников.

- **Отсутствие налоговых рисков по УСН (объект «Доходы»).** Поскольку все начисленные проценты удерживались строго на специальном счете 55.04, они в соответствии со ст. 251 и ст. 346.15 НК РФ признаются средствами целевого финансирования. **Риски доначисления налога по УСН (6%) полностью исключены.** Бухгалтерский учет операций в программе 1С («Доходы УСН: <Не принимаются>») является абсолютно верным и обоснованным (*Письмо Минфина России от 08.02.2019 № 03-11-06/2/7539*).

Размещение неснижаемых остатков в ПАО «Сбербанк» признается эффективным инструментом финансового менеджмента ТСН, не повлекшим за собой рисков утраты или нецелевого использования средств фонда капитального ремонта.

8.4. Аудит денежных средств в пути

При проведении аудита кассовых операций мы осуществили следующие процедуры:

- Проверили сведения об остатках денежных средств в пути;
- Проверили документальное оформление движения денежных средств в пути и учета операций;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации операций на счетах бухгалтерского учета;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о денежных средствах в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» для обобщения информации о движении денежных средств (нормативных и целевых сборов собственников), внесенных через терминалы, эквайринг или



кассы кредитных организаций, применяется счет 57 «Переводы в пути» с выделением следующих субсчетов: субсчет 57.01 «Переводы в пути», субсчет 57.03 «Продажи по платежным картам».

Обороты по счету 57 ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за 2023 год составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
57, Переводы в пути	1 838 801,10		140 056 662,92	139 812 862,03	2 082 601,99	
57.01, Переводы в пути			1 164 345,59	1 164 345,59		
57.03, Продажи по платежным картам	1 838 801,10		138 892 317,33	138 648 516,44	2 082 601,99	
Итого	1 838 801,10		140 056 662,92	139 812 862,03	2 082 601,99	
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.01 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
57.01			1 164 345,59	1 164 345,59		
Взносы на капитальный ремонт			883 332,72			
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)				883 332,72		
Перевод на другой счет организации			281 012,87			
Поступление за ЖКУ				281 012,87		
Итого			1 164 345,59	1 164 345,59		
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.03 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
57.03	1 838 801,10		138 892 317,33	138 648 516,44	2 082 601,99	
БАНК ГПБ (АО)			131 080,48	131 080,48		
Договор 227518-ИТВ от 01.09.2020	-76 080,48		76 080,48			
Договор № 227518-ИТВ от 01.09.2020	76 080,48		55 000,00	131 080,48		
ТВОИ ПЛАТЕЖИ ООО НКО	1 838 801,10		133 363 871,17	133 240 768,93	1 961 903,34	
Договор (вознаграждение Пэйю)	1 838 801,10		133 363 871,17	133 240 768,93	1 961 903,34	
Тинькофф Банк АО			5 397 365,68	5 276 667,03	120 698,65	
Основной договор			5 397 365,68	5 276 667,03	120 698,65	
Итого	1 838 801,10		138 892 317,33	138 648 516,44	2 082 601,99	

Обороты по счету 57 ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за 2024 год составили:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
57, Переводы в пути	2 082 601,99		157 584 560,74	159 742 861,99	-75 699,26	
57.01, Переводы в пути			1 207 220,62	1 207 220,62		
57.03, Продажи по платежным картам	2 082 601,99		156 377 340,12	158 535 641,37	-75 699,26	
Итого	2 082 601,99		157 584 560,74	159 742 861,99		75 699,26
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.01 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
57.01			1 207 220,62	1 207 220,62		
Взносы на капитальный ремонт			718 418,22			
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)			488 802,40	1 207 220,62		
Итого			1 207 220,62	1 207 220,62		
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.03 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
57.03	2 082 601,99		156 377 340,12	158 535 641,37	-75 699,26	
ТВОИ ПЛАТЕЖИ ООО НКО	1 961 903,34		129 172 769,10	131 210 371,70	-75 699,26	
Договор (вознаграждение Пэйю)	1 961 903,34		129 172 769,10	131 210 371,70	-75 699,26	
Тинькофф Банк АО	120 698,65		27 204 571,02	27 325 269,67		
Основной договор	120 698,65		27 204 571,02	27 325 269,67		
Итого	2 082 601,99		156 377 340,12	158 535 641,37		75 699,26

Обороты по счету 57 ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» за 2025 год составили:



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
57, Переводы в пути	-75 699,26		184 127 904,27	184 052 205,01		
57.01, Переводы в пути			8 800 760,73	8 800 760,73		
57.03, Продажи по платежным картам	-75 699,26		175 327 143,54	175 251 444,28		
Итого		75 699,26	184 127 904,27	184 052 205,01		
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.01 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи движения денежных средств						
57.01			8 800 760,73	8 800 760,73		
Взносы на капитальный ремонт (перевод с расч.счета)			104 830,39	104 830,39		
Перевод на другой счет организации			8 695 930,34			
Перевод с другого счета				8 695 930,34		
Итого			8 800 760,73	8 800 760,73		
ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.03 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
57.03	-75 699,26		175 327 143,54	175 251 444,28		
ТВОИ ПЛАТЕЖИ ООО НКО	-75 699,26		141 888 811,47	141 813 112,21		
Договор (вознаграждение ПэйЮ)	-75 699,26		141 888 811,47	141 813 112,21		
Тинькофф Банк АО			33 438 332,07	33 438 332,07		
Основной договор			33 438 332,07	33 438 332,07		
Итого		75 699,26	175 327 143,54	175 251 444,28		

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА.

Выявлено, что в нарушение требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», действующая учетная политика ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» не содержит положений, регулирующих порядок применения счета 57. В ней не отражены правила признания «переводов в пути», не утвержден перечень используемых субсчетов (57.01, 57.03), а также не прописан порядок и сроки признания расходов в виде банковской комиссии, удерживаемой банками-эквайерами. Учитывая существенность оборотов по данному участку, отсутствие методологического закрепления создает риски искажения отчетности и снижает прозрачность системы внутреннего контроля.

Выявлены технические ошибки и «пересортица» по договорам на субсчете 57.03: по контрагенту БАНК ГПБ (АО) установлено наличие дублирующих карточек одного и того же договора (Договор № 227518-ИТВ от 01.09.2020). На начало 2023 года по одной карточке договора числилось необоснованное отрицательное («красное») сальдо в размере -76 080,48 руб., а по второй — дебетовое сальдо на аналогичную сумму 76 080,48 руб. Эта техническая ошибка не повлияла на итоговые показатели бухгалтерской отчетности.

В ходе анализа долгосрочных регистров учета (Оборотно-сальдовой ведомости по счету 57.03 за период с января 2023 г. по декабрь 2025 г.) аудитом **установлено неудовлетворительное состояние системы внутреннего контроля за расчетами с платежными агентами**, приведшее к формированию долгосрочных недостоверных данных.



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 57.03 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.						
Высказанные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
57.03	1 838 801,10		470 596 800,99	472 435 602,09		
БАНК ГПБ (АО)			131 080,48	131 080,48		
ТВОИ ПЛАТЕЖИ ООО НКО	1 838 801,10		404 425 451,74	406 284 252,84		
Договор (вознаграждение ПэЙЮ)	1 838 801,10		404 425 451,74	406 284 252,84		
Обороты за Январь 23	1 838 801,10		6 991 671,81	8 650 365,14	180 107,77	
Обороты за Февраль 23	180 107,77		11 523 075,71	11 235 222,54	467 980,94	
Обороты за Март 23	467 980,94		11 389 065,17	11 724 548,40	132 477,71	
Обороты за Апрель 23	132 477,71		11 844 786,22	10 666 136,03	1 311 127,90	
Обороты за Май 23	1 311 127,90		10 540 519,81	11 611 153,22	240 494,49	
Обороты за Июнь 23	240 494,49		10 200 065,04	10 222 123,08	218 436,45	
Обороты за Июль 23	218 436,45		10 309 818,01	10 503 993,71	24 260,75	
Обороты за Август 23	24 260,75		10 329 085,40	10 097 994,66	255 351,49	
Обороты за Сентябрь 23	255 351,49		10 214 198,33	10 336 716,18	132 833,64	
Обороты за Октябрь 23	132 833,64		11 458 279,35	11 455 782,90	135 330,09	
Обороты за Ноябрь 23	135 330,09		10 551 724,21	10 747 578,92	-60 524,62	
Обороты за Декабрь 23	-60 524,62		18 011 582,11	15 989 154,15	1 961 903,34	
Обороты за Январь 24	1 961 903,34		7 499 211,05	9 536 813,65	-75 699,26	
Обороты за Февраль 24	-75 699,26		11 105 203,36	11 105 203,36	-75 699,26	
Обороты за Март 24	-75 699,26		10 702 453,89	10 702 453,89	-75 699,26	
Обороты за Апрель 24	-75 699,26		12 111 667,64	12 111 667,64	-75 699,26	
Обороты за Май 24	-75 699,26		11 439 467,86	11 439 467,86	-75 699,26	
Обороты за Июнь 24	-75 699,26		9 589 601,82	9 589 601,82	-75 699,26	
Обороты за Июль 24	-75 699,26		10 201 833,53	10 201 833,53	-75 699,26	
Обороты за Август 24	-75 699,26		10 749 477,39	10 749 477,39	-75 699,26	
Обороты за Сентябрь 24	-75 699,26		11 603 331,31	11 603 331,31	-75 699,26	
Обороты за Октябрь 24	-75 699,26		11 166 088,50	11 166 088,50	-75 699,26	
Обороты за Ноябрь 24	-75 699,26		11 231 609,24	11 231 609,24	-75 699,26	
Обороты за Декабрь 24	-75 699,26		11 772 823,51	11 772 823,51	-75 699,26	
Обороты за Январь 25	-75 699,26		10 509 981,93	10 434 282,67		
Обороты за Февраль 25			11 369 482,72	11 369 482,72		
Обороты за Март 25			11 075 909,04	11 075 909,04		
Обороты за Апрель 25			9 693 294,85	9 693 294,85		
Обороты за Май 25			9 890 587,66	9 890 587,66		
Обороты за Июнь 25			10 650 951,16	10 650 951,16		
Обороты за Июль 25			12 267 658,96	12 267 658,96		
Обороты за Август 25			11 973 551,81	11 973 551,81		
Обороты за Сентябрь 25			11 707 954,38	11 707 954,38		
Обороты за Октябрь 25			13 927 073,08	13 927 073,08		
Обороты за Ноябрь 25			12 168 430,97	12 168 430,97		
Обороты за Декабрь 25			16 653 954,91	16 653 954,91		
Тинькофф Банк АО			66 040 268,77	66 040 268,77		
Итого	1 838 801,10		470 596 800,99	472 435 602,09		

В ходе анализа динамики остатков выявлено:

1. **Наличие скрытых кассовых разрывов:** в ноябре 2023 года по договору с ООО НКО «ТВОИ ПЛАТЕЖИ» (ПэЙЮ) было допущено возникновение неправомерного отрицательного («красного») сальдо в размере **-60 524,62 руб.**, что свидетельствует о нарушении хронологии проведения документов и отсутствии оперативной сверки с платежным агентом.

2. **Системное длящееся нарушение (2024–2025 гг.):** начиная с января 2024 года в аналитическом учете по ООО НКО «ТВОИ ПЛАТЕЖИ» сформировалось необоснованное отрицательное («красное») сальдо по дебету в размере **-75 699,26 руб.** Данная сумма в неизменном виде (до копейки) числится на балансе ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на протяжении **24 месяцев подряд** (весь 2024 год и весь 2025 год).

При этом ежемесячные обороты внутри 2024 и 2025 годов закрываются абсолютно идентичными суммами (дебет равен кредиту), что указывает на формальное, автоматизированное проведение документов в программе «1С» без проведения фактического аудита остатков и инвентаризации счетов учета денежных средств со стороны бухгалтерии Товарищества. Наличие «красного» остатка на протяжении двух лет прямо искажает строку баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» и нарушает базовые допущения ПБУ 1/2008.

В соответствии с требованиями МСА 315 и МСА 320, аудит проводился на выборочной основе с применением концепции уровня существенности.

В обязанности аудитора не входило осуществление сплошной проверки, ретроспективного восстановления хронологии или проведение детальной технической сверки реестров платежных



агентов за рамками утвержденной аудиторской выборки.

Тот факт, что зафиксированное в 2024 году отрицательное сальдо в размере 75 699,26 руб. было нивелировано (свернуто) в январе 2025 года за счет изменения динамики помесечных оборотов, подтверждает факт проведения внутренних корректировок со стороны бухгалтерии Товарищества.

Однако, поскольку данные корректировки лежат вне рамок сплошного детального тестирования, аудитор не выражает мнения о корректности и правомерности методологии, использованной ТСН для ручного выравнивания указанного сальдо.

Выявление точечных расхождений в аналитике и проверка их влияния на промежуточную бухгалтерскую отчетность прошлых периодов относится к исключительной компетенции руководства ТСН и должностного лица, ответственного за ведение бухгалтерского учета (в рамках выполнения требований ст. 19 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» по организации внутреннего контроля).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Силами бухгалтерской службы Товарищества (в рамках выполнения обязанностей по внутреннему контролю согласно ст. 19 ФЗ № 402-ФЗ) провести детальный ретроспективный анализ первичных отчетов эквайера ООО НКО «ТВОИ ПЛАТЕЖИ» за периоды января 2024 года и января 2025 года. Целью проверки должно стать установление точной экономической природы расхождения в размере 75 699,26 руб. и подтверждение правомерности и корректности тех учетных записей, за счет которых указанное сальдо было обнулено в январе 2025 года. По результатам проверки убедиться в отсутствии скрытого искажения данных годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 и 2025 годы.

2. Усилить регламент инвентаризации и автоматизированного контроля:

- исключить практику некорректного ручного закрытия и дублирования карточек договоров в справочниках программного комплекса «1С» (в частности, по контрагенту БАНК ГПБ (АО)), приводящую к возникновению необоснованных внутренних оборотов и отрицательных остатков на активных счетах;

- внедрить в обязательную практику процедуру ежемесячной выверки данных по субсчету 57.03 со сводными отчетами (реестрами транзакций) платежных агентов (ООО НКО «ТВОИ ПЛАТЕЖИ», Т-Банк АО и др.) с обязательным оформлением двусторонних актов сверки по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года.

3. Дополнить Учетную политику разделом, регулирующим учет переводов в пути.

9. Аудит расчетов

9.1. Аудит расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, дебиторами и кредиторами.

9.1.1. Анализ методики выбора контрагентов. Анализ обоснованности признания расходов. Аудит крупных и/или нетипичных операций

В ходе аудита системы внутреннего контроля в части управления закупками и расчетов с поставщиками и подрядчиками за проверенный период был осуществлен анализ соблюдения уставных процедур, разграничения полномочий должностных лиц ТСН при заключении договоров, а также проверка методологии выбора контрагентов на соответствие принципам прозрачности и целевого расходования средств.

Порядок принятия обязательств и заключения сделок жестко регламентирован Разделом 16 и Разделом 17 Устава Товарищества. В соответствии с п. 16.11.8 Устава, согласование любых



сделок и договоров, заключаемых Товариществом, относится к исключительной компетенции коллегиального исполнительного органа — Правления.

Полномочия Председателя Правления по единоличному совершению сделок жестко ограничены материальным порогом. Согласно п. 17.5 Устава, Председатель правления не вправе заключать сделку на сумму свыше 100 000,00 рублей без предварительного согласования сделки Правлением. Подписание любых договоров без согласия Правления допускается исключительно в целях ликвидации последствий аварийных ситуаций и/или их предотвращения.

Согласно п. 17.2 Устава, Председатель подписывает платежные документы, заключает договоры и совершает сделки строго после их согласования Правлением Товарищества.

По результатам аудита установлено следующее.

9.1.1.1. Анализ методики выбора контрагентов

В ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» **отсутствует утвержденное внутреннее Положение о закупках (регламент тендерных процедур)**, определяющее методику конкурентного отбора, фиксацию ценовых предложений или составление конкурентных карт перед вынесением крупных сделок (свыше 100 000,00 рублей) на согласование Правлению Товарищества.

Не разработаны регламенты, устанавливающие процедуры проверки соответствия и благонадежности поставщиков товаров (работ, услуг), намеревающихся заключить договор поставки товаров (оказания услуг, выполнения работ).

Аудитор обращает внимание, что отсутствие регламентов, устанавливающих процедуры проверки соответствия и благонадежности поставщиков, может привести к риску заключения договоров с недобросовестными поставщиками. Это может повлечь за собой неисполнение обязательств по договору, поставку некачественных товаров или услуг, финансовые потери и репутационные риски.

Отсутствие в Товариществе процедур проверки благонадежности поставщиков приводит не только к субъективному подходу при выборе поставщиков и увеличению вероятности выбора недобросовестных поставщиков, но и к необоснованному расходованию денежных средств.

Аудитор рекомендует.

1) Разработать регламенты, устанавливающие процедуры проверки соответствия и благонадежности поставщиков товаров (работ, услуг), намеревающихся заключить договор поставки товаров (оказания услуг, выполнения работ).

2) При заключении договора поставки товаров, оказания услуг или выполнения работ, проводить проверку соответствия потенциального поставщика, включающую в себя сбор и анализ информации о поставщике, с целью установления его надежности и способности выполнить обязательства по договору.

9.1.1.2. Анализ соблюдения уставных процедур при одобрении сделок свыше 100 000 рублей:

В ходе аудита системы внутреннего контроля закупочной деятельности был проанализирован Протокол заседания Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» № 11/2023-П от 21 декабря 2023 года, в повестку дня которого было вынесено *«Согласование и утверждение списка оплат по реестру сделок (платежей) за 2023 год свыше 100 000,00 рублей»*.

По результатам анализа данного регистра и сопоставления его с требованиями Разделов 16 и 17 Устава Товарищества, аудитом установлены следующие критические недостатки и

нарушения:

1. Систематическое несоблюдение порядка предварительного одобрения сделок.

В нарушение требований п. 16.11.8, п. 17.2 и п. 17.5 Устава ТСН, согласно которым Председатель правления не вправе заключать сделки свыше 100 000,00 рублей без предварительного согласования с Правлением, Товариществом применяется практика **ретроспективного (последующего) одобрения** уже совершенных хозяйственных операций задним числом в конце финансового года.

Так, платежи, поименованные в Протоколе № 11/2023-П от 21 декабря 2023 года на общую сумму 7 127 162,15 рублей были фактически совершены Председателем правления единолично в январе–декабре 2023 года, тогда как их уставное согласование Правлением произошло только 21.12.2023 г. Данный факт свидетельствует о формальном характере контроля со стороны Правления и невыполнении требований Устава в течение 2023 года.

Протокол № 11/2023-П от 21.12.2023 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

ПРОТОКОЛ № 11/2023-П ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
В СЕДЬМОМ ОВАТТИРИОН ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
143085, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122,
по ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ПОВЕСТКУ
от 21 декабря 2023 ГОДА

Начало: 20 часов 00 минут
Окончание: 21 часов 00 минут

Место проведения заседания правления:
Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе,
д. 122, пом. 50, офис ТСН «ТСЖ Да Винчи»

Присутствовали члены Правления:

1. Баранова Н.А.
2. Васюкова О.Е.
3. Елизарова К.И.
4. Елизаров И.Л.
5. Косолованова О.В.
6. Маркова П.А.
7. Сеньский Д.А.
8. Юсупова Н.А.

8 (восемь) из 13 (тринадцати) членов Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи», что составляет 61,5 %
голосов членов Правления. Кворум имеется. Заседание Правления правомочно.
Секретарь заседания Правления: Елизаров Илья Леонидович (собственник кв.427).

Повестка дня заседания Правления на 21.12.2023 года:

1. Выбор секретаря заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 21.12.2023г.
2. Согласование и утверждение списка оплат по реестру сделок (платежей) за 2023 год свыше
100 000,00 (ста тысяч рублей).

№	Дата	Контрагент	Сумма	Назначение
1	12.01.2023	ООО "СЕРВИС"	232 000,00	Оплата по счету №6 от 12.01.2023 за контейнеры Сумма 232000-00 в т.ч. НДС (20%) 38666-67
2	17.01.2023	ИП Пронина Марина Борисовна	159 600,00	Оплата по счету №1/13 от 13.01.2023г. за установку вывешенного знака, ремонт и замену датчиков вывешенного знака Сумма 159600-00 без налога (НДС)
3	30.01.2023	ООО "ПРОФИНАВТО"	121 460,00	Оплата по счету №67 от 27.01.2023 за материалы Сумма 121460-00 в т.ч. НДС (20%) 20243-34
4	31.01.2023	ООО "ГП ТЕЛЕКОМ"	147 630,00	Оплата по счету №5 от 27.01.2023 за материалы Сумма 147630-00 в т.ч. НДС (20%) 24815-01
5	01.02.2023	ИП Борзов Никита Александрович	108 700,00	Оплата по договору №02/АС-2023, счет №1 от 20.01.2023 за юридические услуги Сумма 108700-00 без налога (НДС)
6	01.02.2023	ООО "ПРЕДПРИЯТИЕ НИНС"	115 291,08	Оплата по счету № 1063462/1155 от 01.02.2023, заказ № 727980 от 01.02.2023 за наборов и счетов Сумма 115291-08 в т.ч. НДС (20%) 19215-18
7	01.02.2023	ИП Борзов Никита Александрович	217 400,00	Оплата по договору №02/АС-2023, счет №2 от 20.01.2023 за юридические услуги Сумма 217400-00 без налога (НДС)

Протокол № 11/2023-П от 21.12.2023 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

8	01.02.2023	ООО "ВЕСТА-РЕГИОН"	125 474,00	Оплата по счету №14-6398 от 31.01.2023 за аренду помещений Сумма 125474-00 в т.ч. НДС (20%) 20913-33
9	02.02.2023	ООО "ДЭ ТЕКНО"	157 718,28	Оплата по счету № 34602150 от 20.02.2023 за информационные, компьютерные, сетевые ресурсы, кабель Сумма 157718-28 в т.ч. НДС (20%) 26236-38
10	03.02.2023	ИП Гринуп Валерия Георгиевна	187 838,00	Оплата по счету №17 от 01.02.2023 за материалы Сумма 187838-00 без налога (НДС)
11	22.02.2023	ООО "СМАРТ ЛАМИТ"	140 960,00	Оплата по счету №523-001397 от 21.02.2023 за лампы, светильники Сумма 140960-00 в т.ч. НДС (20%) 23493-33
12	13.03.2023	ИП Борзов Никита Александрович	114 000,00	Оплата по договору №03/АС-2023 от 31.01.2023 за юридические услуги Сумма 114000-00 без налога (НДС)
13	13.03.2023	ООО "ДЭ ЭЛЕКТРО БИМ"	152 337,00	Оплата по счету №5608 от 09.03.2023 за счетчики Меркурий Сумма 152337-00 в т.ч. НДС (20%) 25389-50
14	15.03.2023	ИП Ефимов Валерий Геннадьевич	181 882,00	Оплата по счету №81 от 01.03.2023 за материалы Сумма 181882-00 без налога (НДС)
15	23.03.2023	ООО "АСТАТ"	156 000,00	Оплата по счету-договору №1 от 13.03.2023 за ремонтно-восстановительные работы ЦАП сг. 7, А, 9, 13, 14 Сумма 156000-00 без налога (НДС)
16	23.03.2023	ООО "ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ"	210 580,00	Оплата по счету №203-1-00118-49637 от 22.03.2023 за материалы Сумма 220580-00 в т.ч. НДС (20%) 36763-34
17	31.03.2023	ЗАО НВП "БОЛИД"	135 354,65	Оплата по счету №23-1934 от 29.03.2023 за ГО Сумма 135354-65 в т.ч. НДС (20%) 22550-11
18	03.04.2023	ООО "ТКС"	101 145,00	Оплата по счету №1398 от 03.04.2023 за краску с доставкой Сумма 101145-00 в т.ч. НДС (20%) 16857-50
19	05.05.2023	ООО "РУСЬ 30"	111 503,48	Оплата по счету №50/26 от 30.04.2023, Договор № 51/715 от 16.09.2020 за проведение периодического технического освидетельствования лифтов Сумма 111503-48 без налога (НДС)
20	12.05.2023	ООО "ДОРХАН-МОНТАЖ"	212 400,00	Оплата по счету №139 от 12.05.2023 за демонтажные работы Сумма 212400-00 в т.ч. НДС (20%) 35400-01
21	30.05.2023	ООО "ТЕХСЕРВИС-М"	105 478,00	Оплата по счету №1911 от 30.05.2023 за материалы Сумма 105478-00 в т.ч. НДС (20%) 17279-67
22	07.06.2023	ООО "ВИС-СЕРВИС"	183 200,00	Оплата по счету №88 от 07.06.2023 за работы по замене деталей, запчастей. Сумма 183200-00 без налога (НДС)
23	22.06.2023	ООО "ДЭ ЭЛЕКТРОТЕХНОМОНТАЖ"	131 272,74	Оплата по счету №205/0906540 от 21.06.2023 за лампы, прожекторы, светильники Сумма 131272-74 в т.ч. НДС (20%) 12876-79
24	23.06.2023	ИП Мусатов Олег Григорьевич	117 700,00	Оплата по договору №12-Д от 22.06.2023 за оказание услуг по мойке окон, счет №4026164026116 от 22.06.2023 Сумма 117700-00 без налога (НДС)
25	23.06.2023	ООО "ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ"	121 619,00	Оплата по счету №2306-100114-86776 от 16.06.2023 за материалы Сумма 121619-00 в т.ч. НДС (20%) 20269-85
26	03.07.2023	ООО "ВИС-СЕРВИС"	153 790,00	Оплата по счету №95 от 20.06.2023 за работы по замене деталей, запчастей. Сумма 153790-00 без налога (НДС)

Протокол № 11/2023-П от 21.12.2023 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

27	20.09.2023	ООО "ДЭ ЭЛЕКТРОТЕХНОМОНТАЖ"	145 938,00	Оплата по счету №205/00113972 от 19.09.2023 за светильники Сумма 145938-00 в т.ч. НДС (20%) 24223-00
28	04.10.2023	ООО "АЛЬФА-ГРУПП"	319 710,00	Оплата по счету № 73 от 25.08.2023, договор №МС.876 от 25.08.2023 за листы стеклопластиковые, монтаж Сумма 319710-00 без налога (НДС)
29	19.10.2023	ООО "ЭЛАРА"	356 911,80	Оплата по счету №809/23 от 08.08.2023 за материалы Сумма 356911-80 в т.ч. НДС (20%) 59485-30
30	09.11.2023	ООО "ТЕМПЕСТО-ЦЕНТР"	1 354 196,00	Оплата по счету-оферте №526 от 30.10.23 за материалы Сумма 1354196-00 в т.ч. НДС (20%) 225699-33
31	23.11.2023	ООО "СИТИПО"	253 791,30	Оплата по счету №87576 от 21.11.23 за противоскользящие покрытия, мат резиновый, доставку Сумма 253791-30 в т.ч. НДС (20%) 42298-55
32	24.11.2023	ООО "РУСЬ 30"	116 571,82	Оплата по счету №50/67 от 31.10.2023, Договор № 53/715 от 16.09.2020 за проведение периодического технического освидетельствования лифтов Сумма 116571-82 без налога (НДС)
33	01.12.2023	ИП Борзов Никита Александрович	120 000,00	Оплата по договору № О/30-2023 от 30.11.2023 за юридические услуги, счет №28 от 30.11.2023 Сумма 120000-00 без налога (НДС)
34	01.12.2023	ИП Борзов Никита Александрович	120 000,00	Оплата по договору № О-2/30-2023 от 30.11.2023 за юридические услуги, счет №26 от 30.11.2023 Сумма 120000-00 без налога (НДС)
35	01.12.2023	ИП Борзов Никита Александрович	120 000,00	Оплата по договору № О-1/30-2023 от 30.11.2023 за юридические услуги, счет №27 от 30.11.2023 Сумма 120000-00 без налога (НДС)
36	05.12.2023	ООО "СЕРВИС"	145 900,00	Оплата по счету №305 от 04.12.2023 за контейнеры Сумма 145900-00 в т.ч. НДС (20%) 24316-67
37	05.12.2023	ООО "ТКС"	162 350,00	Оплата по счету №7053 от 05.12.2023 за краску с доставкой Сумма 162350-00 в т.ч. НДС (20%) 27058-33
ИТОГО за 2023 год			7 127 162,15	

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.



Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» категорически исключить практику последующего одобрения хозяйственных договоров и платежей, совершенных в течение года. Согласование сделок свыше 100 000,00 рублей должно производиться **СТРОГО ДО** момента подписания договора Председателем и до момента ухода первого платежного поручения в банк.

9.1.1.3. Проверка обоснованности выбора и одобрения крупных контрагентов (на примере ООО «ПСП» ИНН 9704026153)

ООО «Премиум Сервис Плюс» (ООО «ПСП») является действующим коммерческим юридическим лицом. Зарегистрировано 06.08.2020 г. по адресу: 119021, г. Москва, пер. Оболенский, д. 9, корп.

Руководитель — Лукьянов Кирилл Юрьевич. Основной ОКВЭД — 33.12 (Ремонт машин и оборудования).

Реестр лицензий МЧС России: В Едином реестре лицензий МЧС РФ сведения о наличии лицензии у ООО «Премиум Сервис Плюс» (ИНН 9704026153) не найдены.

Прошлый номер лицензии принадлежал сторонней организации.

Реестр Ростехнадзора (Лифты): официальные сведения о направлении уведомления в Ростехнадзор на ведение лифтовой деятельности по данной организации отсутствуют в единой цифровой базе данных.

Реестр членов СРО (Строителей/Проектировщиков): В реестрах НОСТРОЙ и НОПРИЗ компания не состоит.

Договора по которым велись расчеты в 2023, 2024, 2025 годах: Договор № 01/ТВ от 06.08.2020 г. (тех.обсл.лифтов), Договор № 01/КП от 28.08.2023 г. (кап.ремонт лифтов), Договор № 02-КП от 01.02.2024 г. (кап.ремонт лифтов), Договор № СС/2 от 24.05.2024 г. (видеонаблюдение), Договор № СС/1 от 25.12.2023 г. (прокладка кабелей)

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Отбор: Контрагенты Равно "ПСП ООО"						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
60			49 136 780,00	48 736 780,00	400 000,00	
ПСП ООО			49 136 780,00	48 736 780,00	400 000,00	
Договор № 01/КП от 28.08.2023 г. (кап.ремонт лифтов)			8 282 300,00	8 282 300,00		
Обороты за 2023			8 282 300,00	8 282 300,00		
Договор № 01/ТВ от 06.08.2020 г. (тех.обсл.лифтов)			28 145 800,00	27 745 800,00	400 000,00	
Обороты за 2023			8 590 500,00	8 390 500,00	200 000,00	
Обороты за 2024	200 000,00		9 200 000,00	9 400 000,00		
Обороты за 2025			10 355 300,00	9 955 300,00	400 000,00	
Договор № 02-КП от 01.02.2024 г. (кап.ремонт лифтов)			11 938 680,00	11 938 680,00		
Обороты за 2024			11 938 680,00	11 938 680,00		
Договор № СС/1 от 25.12.2023 г. (прокладка кабелей)			770 000,00	770 000,00		
Обороты за 2023				770 000,00		770 000,00
Обороты за 2024		770 000,00	770 000,00			
Итого			49 136 780,00	48 736 780,00	400 000,00	

В ходе проверки правовых оснований заключения договоров на обслуживание и ремонт лифтового оборудования с ООО «ПСП» (ИНН 9704026153) установлено, что выбор данного контрагента, перечень работ, сроки (24 месяца) и предельно допустимая стоимость (15 555 000,00 рублей) **были надлежащим образом одобрены и утверждены высшим органом управления — Общим собранием собственников (ОСС)** в рамках Протокола № 01-2023 от 10.08.2023 года



(Вопросы повестки дня № 7, 8, 9, 10). Источником финансирования определены средства специального счета капитального ремонта Товарищества (Вопрос № 11). Таким образом, действия Правления ТСН по заключению контрактов с ООО «ПСП» полностью соответствуют требованиям ст. 44, 145 и 189 ЖК РФ и совершены в рамках предоставленных полномочий.

№	Статья / Суть вопроса	Тип решения (Что предложено)	Результат (Решено / Не решено)	Что решили / Лимит стоимости / Параметр	Утвержденный исполнитель	Источник финансирования	Размер взноса	Голоса «ЗА» (кв.м. / %)
7	Капремонт лифтов	Утверждение перечня работ по КР лифтов	Решено (р. 12)	Замена канатов, КВП, блоков, успокоителей и др. по списку (104 позиции) (пр. 7-9)	—	—	—	92 208,69 кв.м (69,75%) (р. 12)
8	Капремонт лифтов	Утверждение предельной стоимости КР лифтов	Решено (р. 13)	Лимит стоимости: 15 555 000,00 руб. (р. 12)	—	—	—	90 484,47 кв.м (68,44%) (р. 13)
9	Капремонт лифтов	Утверждение подрячика и сметы по КР лифтов	Решено (р. 13)	Согласно предложенной смете расходов (р. 13)	ООО «ПСП» (ИНН 9704026153) (р. 13)	—	—	89 833,82 кв.м (67,95%) (р. 13)
10	Капремонт лифтов	Утверждение срока проведения КР лифтов	Решено (р. 13)	Срок: 24 месяца, начиная с 01 августа 2023 года (р. 13)	—	—	—	90 780,82 кв.м (68,67%) (р. 13)
11	Капремонт лифтов	Утверждение источника финансирования КР лифтов	Решено (р. 14)	Финансирование за счет средств специального счета дома (р. 14)	—	Средства со спецсчета ТСН (р. 14)	—	91 098,07 кв.м (68,91%) (р. 14)

Аудитор обращает внимание:

1. Деятельность по техническому обслуживанию и ремонту лифтов не является лицензируемой на территории РФ.

2. В отношении договоров на капитальный ремонт лифтов № 01/КР от 28.08.2023 г. (6 371 000 рублей) и № 02-КР от 01.02.2024 г. (9 183 600 рублей) обязательное членство подрядчика в СРО строителей требуется только при превышении лимита стоимости сделки в **10 млн рублей** (ч. 2.1 ст. 52 ГрК РФ). Поскольку стоимость проверяемых договоров не превышает 10 млн рублей, отсутствие у ООО «ПСП» выписки из реестра СРО не является нарушением законодательства.

3. В связи с вступлением в силу с 01.09.2026 г. Постановления Правительства РФ № 329, право на осуществление ТО и ремонта лифтов в МКД сохраняют исключительно организации, включенные в реестр Ростехнадзора.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

Руководству ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» до 1 сентября 2026 года запросить у ООО «ПСП» подтверждение направления документов в Ростехнадзор для включения в новый федеральный реестр. В случае отсутствия компании в реестре после 01.09.2026 г., ТСН будет обязано в одностороннем порядке расторгнуть договоры во избежание штрафных санкций за привлечение неспециализированной организации.

Оценка ресурсной обеспеченности и налоговых рисков по контрагенту ООО «ПСП»

В рамках проверки обоснованности выбора контрагентов и оценки рисков привлечения третьих лиц, аудитом проанализированы архивные и актуальные сведения Федеральной налоговой службы (по данным ИАС «ГЛОБАС») в отношении подрядчика ООО «ПСП» (ИНН 9704026153).

По результатам анализа выявлены существенные несоответствия между масштабом принятых обязательств и фактическими ресурсами исполнителя.

Дефицит трудовых ресурсов: среднесписочная численность персонала ООО «ПСП» в период активного выполнения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования (2023–2024 гг.) составляла от 4 до 7 человек соответственно. Данный объем штатной



численности является критически минимальным и объективно недостаточным для одновременного обеспечения круглосуточного аварийно-технического обслуживания инженерных систем МКД и выполнения капитальных строительно-монтажных работ.

Высокая концентрация выручки на одном клиенте: расчетная совокупная годовая выручка подрядчика за 2023 год составила 15,7 млн руб. Объем заказов со стороны ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (12,74 млн руб.) сформировал более 80% всего оборота компании ООО «ПСП».

Расчетная совокупная годовая выручка подрядчика за 2024 год составила около 28,2 млн руб. Объем заказов со стороны ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (20,4 млн руб.) сформировал более 72% всего оборота компании ООО «ПСП».

Расчетная совокупная годовая выручка подрядчика за 2025 год составила около 14,2 млн руб. Объем заказов со стороны ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (5,16 млн руб.) сформировал более 36% всего оборота компании ООО «ПСП».

Товарищество являлось мажоритарным источником финансирования подрядчика, что свидетельствует о его высокой экономической зависимости от ТСН в 2023, 2024 годах.

Сравнительная Бухгалтерская отчетность 2025 г., 2024 г., 2023 г.			
Организация: ПСП Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО Единица измерения: Местонахождение (адрес): Россия, 119021, г.Москва, пер. Оболенский, д. 9, к. 1, э 1 пом.ХVI к 2 оф 02-2		Коды	
	по ОКПО		45154025
	ИНН		9704026153
	по		
	по ОКОПФ/ОКФС		12300/16
	по ОКЕИ		383
Сравнительный Бухгалтерский баланс			
Наименование показателя	Периоды		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ОТЧЁТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ			
Выручка	14 157 000	28 219 000	15 761 000
Расходы по обычной деятельности	17 413 000	24 399 000	2 947 000
Проценты по уплате	0	0	0
Прочие доходы	5 000	0	18 000
Прочие расходы	22 000	13 000	42 000
Налоги на прибыль (доходы)	-419 000	846 000	549 000
Чистая прибыль (убыток)	-3 692 000	2 961 000	12 241 000

Анализ финансовой маржинальности и оценка рисков завышения стоимости работ (ООО «ПСП»).

В ходе проверки финансовой отчетности подрядчика ООО «ПСП» за период 2023–2025 гг. аудитом выявлены критические аномалии в структуре доходов и расходов, свидетельствующие о высоких экономических рисках для ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».

1. **Аномальная рентабельность 2023 года.** При совокупной выручке ООО «ПСП» в размере **15 761 000,00 руб.**, расходы по обычной деятельности составили всего **2 947 000,00 руб.**, что обеспечило чистую прибыль в размере **12 241 000,00 руб.** Рентабельность деятельности подрядчика составила **77,6%**, что является экономически невозможным показателем для рынка капитального ремонта и технического обслуживания лифтового хозяйства при условии добросовестного ведения бизнеса (аномальной (норма для рынка ЖКХ и ремонтов — от 10% до 25%).

2. **Маркеры неоптимального ценообразования (завышения сметы).** Критически низкий уровень признанных расходов (менее 3 млн руб.) при выполнении материалоемких работ по



модернизации лифтов указывает на то, что договорные цены, согласованные со стороны ТСН, были существенно завышены относительно реальной рыночной себестоимости закупки оборудования и комплектующих.

При это, поскольку цена была утверждена собственниками напрямую (Протокол ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 года (вопросы повестки дня № 8), указанный факт не признается нарушением со стороны ТСН, однако свидетельствует об отсутствии со стороны Товарищества предварительной независимой экспертизы рыночной стоимости сметы на этапе вынесения вопроса на голосование.

3. Признаки использования теневых схем оплаты труда. Соотношение микроштата (4 человека) и сверхприбыли (12,2 млн руб.) при отсутствии официальных расходов на привлечение легального субподряда свидетельствует о высокой вероятности использования механизмов «серого» (наличного) найма сторонних монтажных бригад без отражения выплат в официальном ФОТ и без уплаты налогов (страховых взносов и НДФЛ).

4. Искусственное регулирование финансовых результатов (2024–2025 гг.): Лавинообразный рост расходов в 2024 году (до 24,3 млн руб.) и формирование чистого убытка в 2025 году (**-3 692 000,00 руб.**) при стабильном уровне выручки подтверждают факт нестабильности подрядчика и явного манипулирования расходной частью отчетности с целью минимизации налоговых обязательств перед бюджетом.

Итоговый вывод аудита по выбору контрагента. Юридическая процедура привлечения ООО «ПСП» полностью легитимна, так как опирается на решение общего собрания собственников МКД (Протокол № 01-2023). Риск оспаривания данных расходов как нецелевых или совершенных в обход интересов жителей отсутствует.

Вместе с тем, финансовые аномалии в отчетности ООО «ПСП» (сверхприбыль 2023 года с последующим уходом в контролируемый убыток в 2025 году) и дефицит его штатных ресурсов генерируют для ТСН сопутствующие налоговые риски по ст. 54.1 НК РФ (риск соучастия в недобросовестных цепочках оптимизации НДС/налогов подрядчика). Наличие утвержденной собственниками сметы является ключевым защитным аргументом для ТСН перед налоговыми органами, подтверждающим реальность и публичность сделки.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

Руководству ТСН закрепить в регламенте подготовки общих собраний правило: перед вынесением на ОСС кандидатур подрядчиков по капитальному ремонту и их смет (на суммы свыше 500 000 руб.) осуществлять обязательный сбор альтернативных коммерческих предложений (не менее трех) и проводить экспресс-проверку благонадежности (ресурсности) кандидатов по открытым базам ФНС. Результаты такого анализа (сравнение цен и численности штата) целесообразно прикладывать к материалам собрания для ознакомления собственников, что минимизирует риски утверждения экономически неоптимальных цен.

9.1.1.4. Проверка обоснованности выбора и одобрения крупных контрагентов (на примере ИП Камышан Игорь, ИНН 643575104820)

В ходе сквозного аудита крупных контрагентов Товарищества была детально проанализирована динамика изменения стоимости обязательств ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» по Договору № 05-01/2022 от 29.04.2022 г. на оказание услуг по комплексной уборке, заключенному с ИП Камышан Игорь.

Анализ динамики изменения тарифов.



За проверяемый период условия ценообразования по договору подвергались лавинообразным и экономически нестабильным изменениям на основании пяти последовательных дополнительных соглашений:

29.04.2022 г. (Договор 05-01/2022 от 29.04.2022 г. (услуги клининга)): Утверждена первоначальная стоимость в размере **1 178 000,00 руб./мес.**

30.11.2022 г. (Доп. соглашение № 1 от 30.11.2022): Увеличение стоимости до **1 315 000,00 руб./мес.** (Рост на 11,6%).

31.12.2022 г. (Доп. соглашение № 2 от 31.12.2022): Снижение стоимости до **657 500,00 руб./мес.** (в связи с исключением из периметра уборки мест общего пользования и офиса управляющей организации).

01.11.2023 г. (Доп. соглашение № 3 от 01.11.2023): Увеличение стоимости до **757 500,00 руб./мес.** (Рост на 15,2%).

31.05.2024 г. (Доп. соглашение № 4 от 31.05.2024): Резкое увеличение стоимости до **1 515 000,00 руб./мес.** (Скачок в 2 раза) с одновременным неправомерным аннулированием «задним числом» всех предыдущих соглашений № 1, 2, 3.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4 к ДОГОВОРУ № 05-01/2022 от 29.04.2022 г.

г. Одинцово
Московская область

«31» мая 2024 г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ДА ВИНЧИ" (ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Юсуповой Нелли Альбертовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный Предприниматель Камышан Игорь, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», действующий на основании ОГРНИП 312644606600021 от 06.03.2012г., с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ № 05-01/2022 от 29.04.2022 г. о нижеследующем:

1. С 01.06.2024 считать недействительными дополнительные соглашения:

- №1 от 30.11.2022,
- №2 от 31.12.2022,
- №3 от 01.11.2023.

01.08.2024 г. (Доп. соглашение № 5 от 01.08.2024): Повторное увеличение стоимости до **2 140 000,00 руб./мес.** (Рост еще на 41,2%).

Критический рост совокупных обязательств Товарищества. С момента заключения базового договора по август 2024 года ежемесячный тариф на клининг вырос на **81,6%** (с 1,178 млн до 2,14 млн руб.). При тарифе в 2,14 млн руб. в месяц годовые затраты ТСН по данному контракту составляют **25 680 000,00 руб.** Учитывая, что по условиям договора (п. 1.5, 1.6) ТСН несет скрытые дополнительные расходы, самостоятельно закупая всю технику, инвентарь и моющие средства, совокупная стоимость уборки 1 кв. м площади Жилого комплекса «Да Винчи» содержит признаки существенного завышения и неоптимального расходования целевых взносов собственников.

Выявление несанкционированных сверхсметных расходов.

Аудитом проведена верификация фактических затрат на комплексную уборку с плановыми показателями официальной Сметы доходов и расходов Товарищества.

Установлено, что единственная официальная Смета, размещенная на сайте ТСН для раскрытия информации перед собственниками, содержит плановое финансирование статьи «Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования» (площадь 43 375,3 кв. м) в размере строго 657 500,00 рублей в месяц (годовой лимит — 7 890 000,00 рублей).

<https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/smeta-2023.pdf>

Содержание придомовой территории в зимний период	01 ноября – 31 марта	ис2	12623.5		336,070.83	2.54	4,032,850.00
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см. с входных групп, тротуарных дорожек, пешеходных проходов (тропинок).	До 09:00 ежедневно – каждые два часа. По окончании снегопада – 2 раза в день.						
Уборка бордюров после механизированной уборки снега в местах, недоступных для навесного оборудования трактора	До полной уборки снега с указанных территорий.						
Посыпка территории противогололедным материалом	2 раза в сутки по мере гололеда						
Очистка входных групп, тротуарных дорожек от наледи и льда.	2 раза в сутки по мере гололеда, из расчета 100 кв. м. на 1 человека						
Уборка мусора с территории в дни без снегопада.	1 раз в сутки ежедневно						
Очистка ури от мусора	ежедневно по мере загрязнения						
Промывка ури	1 раз в неделю						
Уборка контейнерных площадок.	1 раз в сутки ежедневно						
При возникновении сугробов на газонах свыше 80 см перемещение излишков на другие участки.	До необходимости						
Складирование снега в специально отведенных местах.	До необходимости						
Перемещение мусорных контейнеров из секций	Ежедневно 1 раз в день						
Механизированная уборка снега трактором	До полной уборки снега с территории ЖК						
Закупка реагентов на зиму	До необходимости			ТСН	10,000.00	0.08	120,000.00
Закупка песка	До необходимости			ТСН	6,666.67	0.05	80,000.00
Закупка ГСМ	До необходимости			ТСН	10,445.83	0.08	125,350.00
Вывоз снега	До необходимости			ТСН	35,000.00	0.26	420,000.00
Содержание придомовой территории в летний период	01 апреля – 31 октября	ис2	12623.5		448,541.67	3.39	5,382,500.00
Подметание входных групп, тротуарных дорожек, пешеходных проходов (тропинок).	2 раза в сутки, ежедневно						
Сбор мусора с территорий проезжих дорог, вдоль бордюров.	1 раз в сутки, ежедневно						
Очистка ури от мусора	ежедневно по мере загрязнения						
Промывка ури	1 раз в неделю						
Уборка контейнерных площадок.	1 раз в сутки ежедневно						
Протирка уличных указателей, шлагбаумов	1 раз в неделю						
Уборка мусора с газонов	1 раз в сутки ежедневно						
Перемещение мусорных контейнеров из секций	Ежедневно 1 раз в день						

273 958,33 + 383 541, 67 = 657 500 руб./мес (по смете)

Таким образом, подписание Дополнительных соглашений № 4 и № 5 привело к превышению сметных лимитов, одобренных собственниками. В период действия Доп. соглашения № 4 ежемесячный перерасход составлял 857 500,00 руб./мес. (1 515 000 - 657 500). В период действия Доп. соглашения № 5 ежемесячный сверхсметный перерасход достиг 1 482 500,00 руб./мес. (2 140 000 - 657 500). В годовом исчислении несанкционированный перерасход целевых средств собственников превысил 17,7 млн рублей (25,68 млн - 7,89 млн).

В нарушение требований Жилищного кодекса РФ, пункта 14.2.7. Устава ТСН данные расходы не выносились на утверждение высшего органа управления — Общего собрания, не были обеспечены законными источниками финансирования (дополнительными целевыми сборами) и признаются прямым внесметным перерасходом средств Товарищества.

Аудитор отмечает, что наличие в Разделе 16 Устава полномочий Правления по «согласованию любых сделок и/или договоров, заключаемых Товариществом» (п. 16.11.8) распространяется исключительно на сделки, совершаемые в пределах лимитов утвержденного финансового плана.

Поскольку выложенная на сайте официальная Смета на 2023 год жестко ограничила расходы на санитарное содержание суммой 657 500,00 руб./мес., согласование дополнительных соглашений с тарифами 1 515 000,00 руб. и 2 140 000,00 руб. повлекло за собой лавинообразное изменение структуры общего бюджета ТСН. Данные действия исполнительного органа (Правления) напрямую вторгаются в исключительную компетенцию высшего органа управления Товарищества, установленную п. 14.2.7 Устава, в связи с чем данные **сверхсметные расходы не могут считаться легитимными без решения Общего собрания членов ТСН.**

Правовой хаос при закрытии периодов.

Попытка в рамках Доп. соглашения № 4 признать ранее исполненные соглашения прошлых лет (2022–2023 гг.) недействительными лишает юридической силы закрытые и сданные ранее в ИФНС и ГЖИ финансовые показатели Товарищества, что недопустимо с точки зрения методологии бухгалтерского учета.

Критические дефекты и формальный характер первичного учета (на примере Акта № 26 от 30.06.2024 г.)

Акт №26 от 30 июня 2024 г.

Исполнитель: ИП Камышан Игорь, ИНН 643575104820, ОГРНИП 312644606600021, р/сч. 40802810936210000093, к/сч. 30101810145250000411, ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, тел: +7(960) 121-81-31

Заказчик: ТСН «ТСЖ Да Винчи», Юридический адрес: 143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, пом. 50, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва, р/сч 40703810340000006702, к/сч 30101810400000000225, БИК 044625225, тел: +7 499 213 0893

Основание: ДОГОВОР № 05-01/2022 от 29.04.2022г.

№	Наименование работ, услуг	Количество	Ед.	Цена	Сумма
1	выполнение комплекса работ и услуг, включающий в себя комплексную уборку внутренних помещений, паркинга и прилегающей территории Жилого комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 122 (Жилой комплекс «Да Винчи»); Работы и услуги за июнь 2024 года.	1	шт.	1 515 000	1 515 000
Итого:					1 515 000
					Без налога (НДС)

Всего оказано услуг: 1; на сумму 1 515 000,00 руб.
Один миллион сто пятнадцать тысяч рублей 00 копеек

Вышеперечисленные работы и услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания работ и услуг не имеет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ИП Камышан Игорь

ИП Камышан

ЗАКАЗЧИК
ТСН «ТСЖ Да Винчи»

Председатель правления — Юсупова Н.А.

В ходе детальной экспертизы закрывающих документов Аудитором выявлены грубые нарушения ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и высокие налоговые риски, подтвержденные бланком Акта № 26 от 30.06.2024 г.:

- **Грубое текстово-цифровое расхождение (Недостоверность измерения).** В графе «Сумма» и строке «Итого» документа цифрами зафиксировано **1 515 000,00 руб.** При этом в строке ниже сумма прописью указывает на значительно меньшую величину: «Один миллион сто пятнадцать тысяч рублей 00 копеек», что соответствует **1 115 000,00 руб.** Разница составляет **400 000,00 руб.** В рамках финансового и гражданского права **приоритет при разночтениях имеет сумма прописью.** Принятие к учету и проведение данного акта по верхнему цифровому порогу без официального исправления бланка повлекло за собой необоснованное завышение операционных расходов ТСН за июнь 2024 года на сумму 400 000,00 рублей.
- **Исключительно формальный характер описания хозяйственной жизни.** Содержание хозяйственной операции в акте сведено к абстрактной формулировке: «выполнение комплекса работ и услуг... 1 шт.» на сумму 1,515 млн руб. В первичном документе полностью отсутствуют обязательные натуральные и расчетные измерители выполненных работ.
- **Регуляторные и налоговые риски.** Проведение крупных миллионных ежемесячных выплат на основании бланков с формулировкой «услуга — 1 шт.» признается налоговыми органами (ИФНС) прямым маркером нереальности сделки и отсутствия должной осмотрительности. ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» несет критические риски признания данных расходов экономически неоправданными (ст. 252, ст. 54.1 НК РФ). В акте такого масштаба в обязательном порядке должны детально раскрываться экономические показатели:
 1. Фактически убранные в отчетном месяце площади (в разрезе МОП, паркинга и прилегающей территории);
 2. Конкретные виды выполненных периодических работ (согласно Приложению № 1 к договору);
 3. Объем фактически затраченного времени (человеко-часы);
 4. Количество и состав фактически задействованного персонала клининга на объекте в течение месяца.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.



1. Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» инициировать процедуру независимого рыночного мониторинга стоимости клининговых услуг в Одинцовском городском округе Московской области для оценки коммерческой обоснованности установленного тарифа в размере 2 140 000,00 руб./мес.

2. В срочном порядке вынести на ближайшее заседание Правления Товарищества вопрос о ретроспективном одобрении и легализации Дополнительных соглашений № 4 и № 5 во исполнение требований п. 17.5 Устава ТСН с обязательной фиксацией результатов сметного голосования в итоговом Протоколе.

3. Легализовать процедуры одобрения крупных расходов на Общем собрании. Поскольку совокупная стоимость обязательств по Дополнительным соглашениям № 4 и № 5 превышает 25,6 млн рублей в год, данные изменения кардинально нарушают плановые показатели утвержденной сметы доходов и расходов Товарищества (п. 14.2.7. Устава).

Правлению ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» необходимо в обязательном порядке вынести вопрос об утверждении фактических затрат на комплексную уборку за 2024–2025 гг. и согласовании нового тарифа (2 140 000 руб./мес.) на ближайшее Общее собрание членов ТСН (собственников) для утверждения изменений в смете. Без решения Общего собрания данные многомиллионные расходы могут быть признаны неправомерными.

4. Произвести юридическое исправление Акта № 26. Незамедлительно направить ИП Камышан Игорь официальное требование о перевыпуске Акта № 26 от 30.06.2024 г. с устранением расхождения в 400 000 рублей.

5. Изменить регламент приемки услуг (Детализация актов). Категорически запретить принятие к учету актов с формулировкой «услуга — 1 шт.». Обязать исполнителя ежемесячно прикладывать к акту **детализированный отчет (расшифровку)** с указанием убранных площадей, выполненного перечня работ и количества задействованного персонала.

6. Внедрить стандарт проверки ИП. Истребовать у контрагента закрытые налоговые и кадровые регистры (декларацию по УСН, форму ЕФС-1 о численности сотрудников, справку об отсутствии долгов перед бюджетом) для подтверждения реальности наличия персонала, справку о наличии инструментов и запасов для подтверждения возможности оказания услуги своими силами.

9.1.1.5. Проверка обоснованности выбора и одобрения крупных контрагентов (на примере ИП Камышан Елена Геннадьевна, ИНН 360402457442)

В ходе сквозного аудита крупных контрагентов Товарищества был проведен детальный правовой и финансово-экономический анализ Договора № 01-02/2023 от 01.01.2023 г. на оказание услуг по комплексной уборке внутренних помещений, заключенного с ИП Камышан Елена Геннадьевна (ИНН 360402457442).

За проверяемый период условия ценообразования по договору подвергались изменениям:

01.01.2023 г. (Договор № 01-02/2023 от 01.01.2023 г. (услуги клининга)): Утверждена первоначальная стоимость в размере **657 500,00 руб./мес.**

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель обязуется выполнять комплекс работ и услуг, включающий в себя комплексную уборку внутренних помещений Жилого комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 122 (Жилой комплекс «Да Винчи»), именуемого в дальнейшем «Объект». Заказчик обязуется принять и оплатить стоимость работ, выполненных Исполнителем.

1.2. Общая площадь обслуживания составляет:

1.2.1. Места общего пользования внутренних помещений (далее - МОП) – 43 051,5 кв. м.;

1.2.2. Офис Управляющей организации, диспетчерская – 323,80 кв. м.;



За день до заключения договора с **ИП Камышан Елена Геннадьевна** (ИНН 360402457442) было подписано Доп. соглашение №2 от 31.12.2022 года с ИП Камышан Игорь, (ИНН 643575104820), в котором произошло уменьшение стоимости Договора 05-01/2022 от 29.04.2022 г. (услуги клининга) с 1 315 000 рублей до 657 500 рублей, в связи с исключением из периметра уборки мест общего пользования и офиса управляющей организации.

В сумме услуги ИП Камышан Е.Г. и ИП Камышан И. составили с 01.01.2023 года 1 315 000 рублей. **Такую же сумму, что действовала с ИП Камышан Игорь, (ИНН 643575104820) в период с 01.12.2022 по 31.12.2022 года.**

01.11.2023 г. (Доп. соглашение № 1 от 01.11.2023): Увеличение стоимости до **757 500,00** руб./мес. Одновременно подписано Доп. соглашение №3 от 01.11.2023 года с ИП Камышан Игорь, (ИНН 643575104820) об увеличении стоимости до **757 500,00** руб./мес.

Суммарная стоимость уборки дома с 01.11.2023 по 31.05.2024 года составила 1 515 000,00 рублей в месяц (757 500 + 757 500).

С **01.06.2024** года клининговые услуги осуществлял только ИП Камышан Игорь, (ИНН 643575104820) и стоимость его услуг увеличилась до 1 515 000,00 рублей в месяц. **Такую же сумму, что действовала с ИП Камышан Игорь, (ИНН 643575104820) и ИП Камышан Елена Геннадьевна (ИНН 360402457442) в период с 01.11.2023 по 31.05.2024 года.**

Выявленная схема последовательных перебросок объемов работ и тарифов с точностью до рубля и до дня подтверждает, что разделение клининга на два параллельных договора являлось искусственным дроблением единой хозяйственной операции.

В ходе сопоставления фактических затрат с плановыми показателями Сметы доходов и расходов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на 2023 год, утвержденной в соответствии с п. 14.2.7 Устава, проведен анализ правомерности начислений в адрес ИП Камышан (Е.Г.) и ИП Камышан (И.В.).

В ходе процедур установлено:

1. В утвержденной Сметной документации Товарищества официально закреплены две самостоятельные расходные статьи по уборке объекта, исполнителем по которым определена группа контрагентов ИП Камышан:

- По статье «Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования» плановый тариф составляет строго **657 500,00 рублей в месяц** (годовой лимит — 7 890 000,00 рублей).

- По статьям «Содержание придомовой территории в зимний и летний периоды» совокупный годовой плановый лимит составляет зеркальные **7 890 000,00 рублей**.

2. Заключение базовых договоров на указанные суммы (по 657 500,00 руб./мес. каждый) полностью соответствует плановым показателям сметы, утвержденной Общим собранием членов Товарищества во исполнение требований п. 14.2.7 Устава. Нецелевого или внесметного расходования средств на этапе заключения базовых контрактов не зафиксировано.

Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД				мес/ед. план	10,570,199.96
Мытье площадок у лифта и лестничных маршей 1-2-х этажей	Ежедневно, 2 раза в день	43375.3	880,850.00	6.66	
Влажное подметание площадок у лифта и квартир выше 2-го этажа	Ежедневно				
Мытье площадок у лифта и квартир выше 2-го этажа	1 раз в неделю				
Влажное подметание лестничных площадок, маршей и переходных балконов выше 2-го этажа	1 раз в неделю				
Мытье лестничных площадок, маршей и переходных балконов выше 2-го этажа	2 раза в месяц в теплый период, 1 раз в месяц в холодный период				
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно, 1 раз в день				
Влажная протирка дверей и стен лифта	Ежедневно 1 раз в день				
Влажная протирка внешней стороны плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц				
Уборка электрического оборудования (при участии электрика)	4 раза в год				
Влажная протирка стен на лестничных клетках, площадках у лифтов и квартир	2 раза в год				
Удаление пыли и локальных загрязнений с внешних сторон настенных светильников	1 раз в месяц				
Влажная протирка почтовых ящиков, отопительных приборов, дверей, ручек, дверных рам, эл. щитовых, информационных стенов и указателей (внешняя протирка)	1 раз в месяц				
Влажная уборка тех/этажа и тех/каналов	1 раз в год				
Удаление мусора из мусорных корзин с заменой полиэтиленового пакета и влажной протиркой урны;	Ежедневно по мере заполнения				
Санитарно-дезинфекционная обработка сантехники (унитазов, раковин), подводу к сантехнике с применением специальных средств;	Ежедневно				
Удаление локальных загрязнений с дверей, дверных коробов, плинтусов с применением специальных средств;	Ежедневно				
Удаление пыли и локальных загрязнений с кафельных стен	Ежедневно				
Промывка кафельных стен и дверей по всей высоте	1 раз в месяц				
Влажная протирка зеркал, диспенсеров с применением специальных средств;	Ежедневно				
Уборка известкового налета, подтеков, следов раковины;	Ежедневно				
Протирка фурнитуры, удаление всех видов загрязнений;	Ежедневно				
Мытье пола с применением специальных химических средств и оборудования;	Ежедневно				
Заправка диспенсеров расходными материалами (жидкое мыло, туалетная бумага, бумажные полотенца);	Ежедневно				
Дезодорирование воздуха с применением специальных средств;	Ежедневно				
Сбор и вынос мусора, замена полиэтиленовых пакетов и влажная протирка урн;	Ежедневно 1 раз в день				
Удаление загрязнений с перегородок, дверей и деталей интерьера;	Ежедневно				
Влажная протирка внутреннего остекления, стеклянных дверей шкафов, включая подоконники с применением специальных средств;	Ежедневно				
Влажная протирка оргтехники (телефонов, клавиатуры, сканеров, факсов, включая провода, кроме мониторов) с применением специальных средств;	Ежедневно				
Влажная уборка пола с твердым покрытием с применением моющих средств	Ежедневно				
ИП Камышан				657,500.00	4.97
					7,890,000.00

Основная экономическая и юридическая цель искусственного дробления (разбиения) единого комплекса услуг по уборке Жилого комплекса между двумя разными ИП внутри одной сметы — это минимизация налоговых обязательств (налоговая оптимизация) подрядчика при сохранении общего тарифа для ТСН.

Аудитор отмечает, что распределение однородных услуг по комплексной уборке Объекта между двумя взаимозависимыми исполнителями (ИП Камышан Е.Г. и ИП Камышан И.В.) с утверждением зеркальных сметных лимитов (по 657 500,00 руб./мес. Каждому и т.п.) может преследовать цель искусственного дробления бизнеса для минимизации налоговых обязательств подрядчиков.

Данная конфигурация расчетов может быть направлена на искусственное удержание годовой выручки и численности персонала каждого исполнителя в пределах пороговых значений, позволяющих применять упрощенные режимы налогообложения и избегать уплаты налогов.

Несмотря на то, что данные плановые параметры были открыто представлены собственникам в Смете на 2023 год, сам факт привлечения к обслуживанию одного объекта двух семейных ИП со схожими не детализированными актами («услуга — 1 шт.») квалифицируется Федеральной налоговой службой как согласованные действия по созданию схемы налоговой оптимизации (в рамках ст. 54.1 НК РФ).

В случае проведения налоговой проверки подрядчиков, ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» несет риски привлечения в качестве **соответчика по признакам необоснованной налоговой выгоды, связанной с закупками у взаимозависимых лиц.**

Аудитор отмечает, что в соответствии с п. 2 ст. 251 НК РФ сметные расходы ТСН, финансируемые за счет целевых взносов собственников, по общему правилу не входят в расчет налоговой базы по УСН и НДС. Однако в рамках применения ст. 54.1 НК РФ («Дробление бизнеса» и «Реальность совершения сделки») данные уставные затраты могут быть принудительно признаны базой для доначисления налогов и штрафов в следующих случаях:

1. Риск переквалификации в скрытые трудовые отношения (Взносы ФОТ). В случае, если в ходе налоговой проверки аффилированных лиц (ИП Камышан Е.Г. и ИП Камышан И.В.) налоговым органом будет доказано отсутствие у исполнителей легального штата сотрудников и материально-технической базы для одновременной уборки внутренних и внешних территорий, данные сделки будут признаны притворными. На основании ст. 54.1 НК РФ обязательства будут переквалифицированы в прямые отношения ТСН с физическими лицами (линейным



персоналом). В этом случае вся сумма сметных выплат по договорам клининга будет признана налоговым органом базой для начисления страховых взносов (30%) и НДС (13%), где ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» будет выступать непосредственным плательщиком недоимки.

2. **Риск солидарного взыскания НДС при доказанном сговоре.** Если ИФНС докажет умышленный сговор исполнительных органов ТСН с подрядной группой с целью искусственного удержания последних на упрощенном режиме (путем дробления сметных статей ровно пополам), Товарищество может быть признано соучастником теневой схемы. Судебная практика допускает признание Заказчика лицом, ответственным за возмещение ущерба бюджету в размере неуплаченного НДС (20%) по цепочке взаимосвязанных сделок.

Налоговые риски скрытого заемного труда (Аутстаффинга)

В ходе правовой экспертизы Договора № 01-02/2023 от 01.01.2023 г., заключенного с ИП Камышан Е.Г., аудитом зафиксированы условия, позволяющие контролирующим органам (ИФНС и Роструд) переqualифицировать данные гражданско-правовые отношения в договоры предоставления труда работников (заемный труд), который на территории РФ законодательно запрещен (ст. 56.1 ТК РФ), а ИП Камышан Е.Г. в силу статуса не может иметь государственную аккредитацию частного агентства занятости (ЧАЗ). Для ФНС данный контракт является прямым маркером налоговой схемы по уклонению от уплаты страховых взносов и НДС.

Юридические маркеры аутстаффинга в тексте договора:

- **Управление персоналом со стороны ТСН (п. 2.6 договора):**

В тексте закреплено: *«Исполнитель обязуется производить замену персонала по первому требованию Заказчика без объяснения причин, в течение 5 (пяти) рабочих дней»*. В классическом договоре оказания услуг Заказчика интересует только финальный результат (чистота), а не конкретные физические лица. Право ТСН без объяснения причин увольнять или менять конкретных людей — это прямой признак трудового контроля и распоряжения чужим персоналом.

- **Жесткая регламентация трудового распорядка (п. 2.3 и п. 2.5 договора):**

Договор устанавливает: *«Графики работы персонала указаны в Приложении № 1»* и *«Исполнитель обязуется обеспечить соблюдение своим персоналом графика работы»*. Со стороны ТСН контролируется не сданный объем чистых квадратных метров, а соблюдение конкретными людьми установленных часов нахождения на объекте (в Приложении № 1 прописан график 5/2 с 08:00 до 17:00). Это дублирует понятие трудового распорядка (ст. 15 ТК РФ).

- **Право привлечения сторонних лиц (п. 3.1 договора):**

Указано: *«Исполнитель вправе привлекать как своих сотрудников, так и сотрудников третьих лиц»*. Это подчеркивает, что предметом договора является не личное выполнение обязательств конкретной организацией, а предоставление ТСН определенного количества человеческих ресурсов («голов») для работы под контролем Заказчика.

- **Полное материальное обеспечение со стороны ТСН (п. 1.5 и п. 1.6 договора):**

Прописано дословно: *«Инструменты, инвентарь, техника предоставляются Заказчиком»* и *«Расходные материалы... приобретаются и предоставляются Заказчиком»*. Подрядчик не несет никаких собственных материальных затрат и рисков на закупку химии и оборудования. Роль ИП сводится исключительно к организации физического присутствия людей, которые работают инвентарем и материалами Заказчика.

- **Обеспечение рабочих мест со стороны Заказчика (п. 4.5 договора):**

Договор вменяет в обязанность ТСН: *«Заказчик обеспечивает Исполнителя служебным помещением для размещения персонала Исполнителя...»*. Это свидетельствует о создании стационарных рабочих мест для привлеченных сотрудников на территории Заказчика.



Налоговые последствия для ТСН.

Оказывать легальные услуги аутстаффинга в РФ имеют право исключительно аккредитованные частные агентства занятости (ЧАЗ). Обязательная государственная аккредитация частных агентств занятости (ЧАЗ) на право предоставления труда работников (аутстаффинга) действует в Российской Федерации с 1 января 2016 года. Индивидуальный предприниматель Камышан Е.Г. данного статуса не имеет.

Наличие указанных пунктов в контракте дает ФНС прямые юридические основания в рамках ст. 54.1 НК РФ признать сделку притворной, а привлеченных граждан — фактическими сотрудниками самого ТСН. Это грозит Товариществу принудительным признанием всех выплат по договору **базой для начисления страховых взносов (30%) и НДСЛ (13%-22%)**, которые будут взысканы непосредственно с ТСН как с налогового агента, с наложением штрафных санкций за умышленное уклонение от уплаты налогов (до 40% от суммы недоимки).

Информационная закрытость и дефекты закрывающих актов

Поскольку индивидуальный предприниматель не обязан публиковать финансовую и кадровую отчетность, в открытых источниках (ИАС «ГЛОБАС») **невозможно подтвердить наличие у ИП Камышан Е.Г. реального штата сотрудников** и материальной базы. Проведение многомиллионных выплат по данному договору на основании актов с формальной формулировкой «услуга — 1 шт.» при полной закрытости исполнителя несет критический риск доначисления налогов по ст. 54.1 НК РФ (нереальность совершения сделки заявленным лицом).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Провести ревизию объемов выполненных работ. Правлению ТСН совместно с Ревизионной комиссией инициировать служебное расследование с целью проверки факта реального присутствия на Объекте персонала ИП Камышан Е.Г. параллельно с персоналом ИП Камышан Игорь в 2023–2025 гг. Установить графики дежурств и сопоставить их с фактически убранными площадями.

2. Перейти на обязательные детальные расшифровки актов. Категорически запретить бухгалтерии ТСН принимать к учету акты от ИП Камышан Е.Г. с абстрактной формулировкой «услуга — 1 шт.». Обязать исполнителя ежемесячно предоставлять подробный отчет: фактически выполненные человеко-часы, количество выведенных на смену уборщиков и табели учета рабочего времени.

3. Применить Стандарт проверки ИП при закупках. Истребовать у контрагента закрытые налоговые и кадровые регистры (декларацию по УСН, форму ЕФС-1 о численности сотрудников, справку об отсутствии долгов перед бюджетом) для подтверждения реальности наличия персонала, справку о наличии инструментов и запасов для подтверждения возможности оказания услуги своими силами.

4. Внедрить процедуру обязательной правовой экспертизы (входного контроля). Правлению ТСН совместно с юридической службой разработать и утвердить регламент входного контроля всех заключаемых хозяйственных договоров на оказание услуг (клининг, охрана, техническое обслуживание инженерных систем). На стадии согласования проектов договоров в обязательном порядке проводить их верификацию на предмет отсутствия скрытых признаков заемного труда (аутстаффинга).

5. Утвердить Стоп-лист формулировок и условий при составлении договоров. Категорически запретить включение в тексты соглашений с контрагентами (особенно с индивидуальными предпринимателями) следующих условий, нарушающих ст. 56.1 ТК РФ и ст. 54.1 НК РФ:

- прямых обязанностей Исполнителя производить замену персонала по первому требованию Заказчика без объяснения причин;

- фиксации жесткого графика работы и времени нахождения конкретных сотрудников на объекте ТСН (вместо этого в договоре должны фиксироваться временные рамки сдачи чистых зон);
- условий о стопроцентном безвозмездном обеспечении привлеченного персонала инвентарем, техникой и материалами за счет ТСН (исполнитель должен использовать собственные средства производства, либо передача материалов ТСН должна оформляться строго как давальческое сырье с ежемесячным отчетом по форме М-15).

Выявлены признаки умышленного соучастия в схеме искусственного дробления бизнеса и нелегитимного документооборота

В ходе аудита расчетов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» с **ИП Камышан Игорь** (ИНН 643575104820) и **ИП Камышан Елена Геннадьевна** (ИНН 360402457442) выявлены признаки участия в схеме распределения финансовых потоков Товарищества между двумя взаимозависимыми и аффилированными лицами.

Особое внимание аудитора обращено на Акт №1 от 20 июля 2023 года по Договору выполнения малярных работ от 01.05.2023 г. на сумму **375 759,80 рублей**.

Акт №1 от 20 июля 2023 г.

Исполнитель: **ИП Камышан Игорь**, ИНН 643575104820, ОГРНИП 312644606600021, р/сч. 40802810936210000093, к/сч. 30101810145250000411, ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, тел: +7(960) 121-81-31

Заказчик: ТСН «ТСЖ Да Винчи», Юридический адрес: 143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, помещ. 50, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва, р/с 40703810340000006702, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, тел: +7 499 213 0893

Основание: Договор на выполнение малярных работ от «01» мая 2023 г.

п/п	наименование работ	единица измерения	количество	стоимость (руб.) за ед.	стоимость (руб.)
1	Подготовительные работы под покраску: ремонт, расшивка швов, заполнение, шпаклевка (с использованием стекловолокна), шлифовка. Уборка этажа после работ. Подготовка элементов на этаже к покраске защитным малярным скотчем.	этаж	23	10 502,60	241 559,80
2	Окрашивание стен водозумульсионной краской в два слоя.	этаж	11	12 200,00	134 200,00
					375759,80

Всего выполнено Работ на сумму 375 759,80 руб.

Триста семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят девять рублей восемьдесят копеек. НДС не облагается (ст.346.11 НК РФ).

Вышеперечисленные работы и услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания работ и услуг не имеет.

Подписи сторон:

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Камышан Игорь

Заказчик: Председатель Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»
Н.А. Юсупова

Данный документ может являться **ключевым** свидетельством фиктивности обособленного учета данных контрагентов и **прямого сговора** исполнительного органа ТСН с подрядной группой:

- **Осознанные действия руководства.** На бланке документа присутствует оригинальная круглая печать и личная подпись **ИП Камышан Игоря**, при этом в шапке имя «Игорь» зачеркнуто карандашом и написано «Елена».

- **Подпись Председателя.** На исследуемом документе зафиксирована оригинальная подпись Председателя Правления ТСН Юсуповой Н.А., заверенная оттиском синей печати Товарищества. Оценивая данный факт, аудитор выделяет два возможных сценария



хозяйственного поведения руководства, каждый из которых указывает на критические недостатки в системе внутреннего контроля ТСН:

- **Сценарий 1 (Умышленное подписание дефектного документа).** Если ручная надпись «Елена» и карандашные исправления были нанесены на документ *до* момента его визирования Председателем, это свидетельствует об умышленном характере действий Юсуповой Н.А. Подписывая акт, в котором отиск печати исполнителя (Игорь) радикально противоречит рукописному изменению стороны договора (Елена), Председатель Правления полностью *осознавала факт нелегитимности и недостоверности первичного учетного документа*.
- **Сценарий 2 (Отсутствие контроля и подписание «вслепую»).** Если рукописные исправления и замена контрагента были произведены *после* того, как Председатель поставила свою подпись, это доказывает полное отсутствие со стороны Юсуповой Н.А. контроля над сохранностью, движением документов и расходованием целевых средств. Данный сценарий означает, что исполнительный орган ТСН подписывает акты приёма работ «вслепую» — без фактической проверки того, кто, на каких условиях и в чью пользу оформляет закрывающие документы на сотни тысяч рублей, что создаёт прямые *условия для неконтролируемого вывода денежных средств Товарищества*.

Таким образом, вне зависимости от хронологии нанесения карандашной надписи, данный факт может подтверждать ненадлежащее исполнение Председателем Правления ТСН своих обязанностей по обеспечению прозрачности и законности финансово-хозяйственной деятельности (ст. 53.1 ГК РФ).

- **Искажение учета по возможному сговору.** В бухгалтерском учете Товарищества по Акту выполненных работ №1 от 20.07.2023 года на сумму 375 759, 80 по Договору выполнения малярных работ от 01.05.2023 года учтен расход по контрагенту **ИП Камышан Елена Геннадьевна (ИНН 360402457442)**

← → ☆ Поступление услуг: Акт, УПД 00ДВ-000417 от 20.07.2023 16:08:55

Записать Печать ЭДО

Акт, УПД №: 00ДВ-000417 от: 20.07.2023

Номер: 00ДВ-000417 от: 20.07.2023 16:08:55

Оригинал: ☒ получен

Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Контрагент: Камышан Елена Геннадьевна, ИП

Расчеты: Срок 20.07.2023, 60.01.60.02, зачет аванса автоматически

Договор: Малярные работы от 01.05.2023

НДС не выделять

Счет на оплату:

☐ Есть расхождения

Добавить Подбор

N	Номенклатура	Количество	Цена	Сумма	Счета учета
1	Ремонтные работы	23,000	-	10 502,60	241 559,80
	Подготовительные работы под покраску				25_Служба эксплуатации_Ремонтные работы
2	Ремонтные работы	11,000	-	12 200,00	134 200,00
	Окрашивание стен				25_Служба эксплуатации_Ремонтные работы

УПД

Всего: 375 759,80

Использование фиктивного документооборота при осуществлении безналичных расчетов с контрагентами группы «Камышан»

В ходе проверки банковских выплат ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (р/с 40703810340000006702) за ноябрь 2023 года аудитором установлен факт неправомерного перечисления денежных средств, имеющий признаки вывода активов по притворным основаниям:

13.11.2023	40703810340000006702 5032318980 ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"	40802810911980000115 360402457442 ИП Камышан Елена Геннадьевна	375 759,80		1137	01	БИК 044525411 Филiaal "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), г. Москва	Оплата по договору на выполнение малярных работ от 01.05.2023г. Сумма 375759-80 Без налога (НДС)
------------	--	--	------------	--	------	----	--	--



Параметры платежной операции: Платежное поручение №1137 от 13.11.2023 г. на сумму 375 759,80 рублей.

Получатель платежа: ИП Камышан Елена Геннадьевна (ИНН 360402457442, р/с 40802810911980000115 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)).

Назначение платежа: «Оплата по договору на выполнение малярных работ от 01.05.2023г. Сумма 375759-80 Без налога (НДС)».

Анализ цепочки: «Договор → Акт → Проводка в 1С → Банковская выписка» выявил критическое сквозное противоречие, исключающее юридическую легитимность данной транзакции.

В ходе проверки установлен факт несоответствия: денежные средства Товарищества были перечислены на расчетный счет **ИП Камышан Елены Геннадьевны**, в то время как первоначальный первичный документ (Акт №1 от 20.07.2023 г.) содержит оригинальный оттиск печати и подпись совершенно иного, самостоятельного субъекта права — **ИП Камышан Игоря**. Исправление имени «Игорь» на «Елена» выполнено несанкционированным рукописным способом (карандашом).

Оценивая обстоятельства совершения данной операции, аудитор выделяет два альтернативных сценария, каждый из которых влечет за собой риски ТСН:

СЦЕНАРИЙ 1. Риск преднамеренного искажения первичного учета и формирования формального документооборота.

В случае если рукописные исправления («Елена») были внесены в первичный документ до момента его подписания Председателем Правления Юсуповой Н.А., данная операция содержит признаки существенного искажения данных первичного учета.

- **Нарушение временного интервала оформления операций.** Временной разрыв между датой составления акта (20.07.2023 г.) и датой его фактического перечисления по банковской выписке (13.11.2023 г.) составляет около 4 месяцев. Данное обстоятельство указывает на высокую вероятность ретроспективного (позднейшего) внесения изменений в документ с целью его адаптации под конкретные платежные реквизиты (Елены Камышан) и не соответствует принципу своевременного отражения фактов хозяйственной жизни (ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»).

- **Маркеры отсутствия реальности хозяйственной операции.** Использование оригинального оттиска печати одного контрагента (Игоря) для подтверждения и легитимизации затрат в пользу другого физического лица (Елены) является критической ошибкой документооборота. Данный факт ставит под сомнение независимость контрагентов и указывает на признаки их подконтрольности единому центру управления.

- **Квалификация рисков для Товарищества.** Принятие Председателем Правления к учету документа, содержащего явные нерегулируемые исправления и противоречивые реквизиты, указывает на существенное ослабление системы внутреннего контроля ТСН. Данная операция несет в себе **высокий риск квалификации контролирующими или судебными органами как создание формального (не имеющего под собой реального экономического содержания) основания для перечисления денежных средств в размере 375 759,80 рублей в пользу физического лица.**

СЦЕНАРИЙ 2. Ограничение эффективности системы внутреннего контроля и утрата надзора за движением активов

В случае если рукописные исправления и замена конечного получателя денежных



средств были произведены третьими лицами после того, как Председатель Правления Юсупова Н.А. завизировала первоначальный Акт от имени ИП Камышан Игорь, данная ситуация свидетельствует о критических недостатках в системе внутреннего контроля и процедурах проверки платежной безопасности ТСН.

- **Риск несанкционированного изменения первичных данных.** При данном сценарии исполнительный орган ТСН принял к учету и санкционировал оплату закрывающих документов на сумму 375 759,80 рублей без надлежащей верификации фактического объема, качества и юридической чистоты предоставленных услуг со стороны первоначального исполнителя (ИП Камышан Игорь). Последующее перечисление денежных средств в пользу иного контрагента (ИП Камышан Елена) по документу, измененному в одностороннем порядке, не соответствует требованиям ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и указывает на неэффективность регламентов согласования платежей.

Вне зависимости от того, какое именно допущение (Сценарий 1 или Сценарий 2) имело место в действительности, Акт № 1 от 20.07.2023 г. содержит неустранимые дефекты формы и содержания. В силу указанных противоречий данный документ утрачивает доказательную силу реальности совершения хозяйственной операции. Сумма 375 759,80 рублей не может быть признана надлежащим образом подтвержденным целевым расходом ТСН. Указанная операция формирует для Товарищества **существенные риски оспаривания трат со стороны собственников недвижимости, а также финансовые риски в случае проведения камеральных или выездных проверок контролирующими органами.**

Критические налоговые и правовые риски для ТСН:

1. **Доначисление НДС и Страховых взносов.** Поскольку у данных ИП отсутствует подтвержденный легальный штат сотрудников, а также по заключенным договорам присутствуют признаки аутстаффинга, ФНС имеет все основания признать сделки притворными и переквалифицировать их в скрытые трудовые отношения (заемный труд). В этом случае **вся сумма выплат за 2023–2025 гг. в адрес обоих ИП будет признана базой** для начисления страховых взносов (30%) и НДС (13-22%), где плательщиком недоимки и штрафов (до 40% от суммы) станет непосредственно ТСН.

2. **Риск дефицита документального подтверждения расходов и признания их необоснованными.** Оформление закрывающих документов (актов выполненных работ/оказанных услуг) привлеченными взаимозависимыми индивидуальными предпринимателями производилось без надлежащей детализации. Отсутствие в актах расшифровки физических объемов, периодичности, калькуляции стоимости и конкретных видов уборочных и клининговых работ нарушает требования ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в части полноты отражения измерителей хозяйственной жизни. В рамках внутреннего контроля и положений ст. 143.1 ЖК РФ данные обстоятельства формируют риск квалификации многомиллионных издержек как документально неподтвержденных. Это создает правовые основания для оспаривания правомерности данных расходов в судебном порядке.

3. **Риски ограничения дистанционного банковского обслуживания (комплаенс-риски по Закону № 115-ФЗ).** Регулярное перечисление существенных объемов денежных средств со счетов некоммерческой организации в адрес микропредприятий (ИП), не имеющих официального штата сотрудников и зарегистрированных признаков материально-технической базы, при наличии обобщенных формулировок в назначении платежей и первичных документах («услуги по договору»), классифицируется автоматизированными системами банковского мониторинга как операция с повышенным уровнем риска. В соответствии с требованиями Федерального закона № 115-ФЗ и Методическими рекомендациями Банка России, данные



транзакции могут повлечь за собой приостановление ДБО (дистанционного банковского обслуживания) Товарищества и применение банком мер блокирующего характера до предоставления сквозной аналитики и доказательств операционной состоятельности контрагентов.

9.1.1.6. Проверка обоснованности выбора и одобрения крупных контрагентов (на примере ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» ИНН 7723840318)

В ходе сквозного аудита крупных контрагентов Товарищества была детально проанализирована обоснованность выбора ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» (ИНН 7723840318).

Договор № 2024-0101-079 с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на услуги по подготовке к отопительному сезону на общую сумму 952 000,00 руб.

Проверка соблюдения требований ЖК РФ и Устава при одобрении договоров

Установлено, что был заключен **Договор № 2024-0101-079** с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на услуги по подготовке к отопительному сезону на общую сумму **952 000,00 руб.**

В подтверждение оказанных услуг был выставлен и отражен в бухгалтерском учете УПД № 303 от 11.09.2024 на сумму 952000 рублей.

Статья «Подготовка к отопительному сезону» в смете не выделена. Исполнитель, договор и сумма не утверждены на ОСЧ.

Учитывая, что затраты по этой статье носят необходимый характер для МКД, Аудитор допускает правомерным учитывать эти расходы, в составе 5 раздела Сметы-2023 «5. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем»

Договор согласован Решением Правления (Протокол № 7/2024 от 21.07.2024 года). **Подтвержденный состав членов Правления в период с 23.08.2023 года по 20.09.2024 года, в количестве 12 человек:** Баранова Н.А., Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Кравец А.А., Лазариди Ф.Ю., Морозов А.Г., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А., Павловский Р.Л., Косолапова О.В.

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А. ПРЕДЛОЖЕНО: Согласовать Договор № 2024-0101-079 с ООО МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР МЕТРОЛОГИИ И ИСПЫТАНИЙ "ЭНЕРГОТЕСТ" и утвердить оплату за услуги по подготовке к отопительному сезону на общую сумму 952 000,00 руб. Стоимость этапов услуг: - Стоимость работы по подготовке к отопительному сезону ИП11 – 280 000 (Двести восемьдесят тысяч) рублей 00 коп. - Стоимость работ по промывке системы отопления – 290 000 (Двести девяносто тысяч) рублей 00 коп. - Стоимость работ по промывке системы ГВС – 382 000 (Триста восемьдесят две тысячи) рублей 00 коп.		
ПРОГЛОСОВАЛИ:		
ЗА: <u>6</u> человек <u>66,7</u> %	ПРОТИВ: <u>0</u> человек <u>0</u> %	ВОЗДЕРЖАЛСЯ: <u>3</u> человек <u>33,3</u> %
РЕШИЛИ: Согласовать Договор № 2024-0101-079 с ООО МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР МЕТРОЛОГИИ И ИСПЫТАНИЙ "ЭНЕРГОТЕСТ" и утвердить оплату за услуги по подготовке к отопительному сезону на общую сумму 952 000,00 руб.		
РЕШЕНИЕ: <u>Принято</u> (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)		



КОПИЯ
ВЕРНА

Протокол № 7/2024 от 21.07.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

ПРОТОКОЛ № 7/2024
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122,
ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ПОВЕСТКУ
от 21 июля 2024 ГОДА

Начало: 20 часов 00 минут
Окончание: 21 час 00 минут

Место проведения заседания правления:
Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, офис ТСН «ТСЖ Да Винчи».

Присутствовали члены Правления:

ФИО, № кв.	подпись	ФИО, № кв.	подпись
1. Баранова Н.А. (кв. 643)		8. Миронов П.А. (кв. 122)	V
2. Волкова О.Е. (кв. 1009)	V	9. Морозов А.Г. (кв. 1326)	
3. Елизарова К.И. (кв. 427)	V	10. Павловский Р.Л. (кв. 952)	
4. Елизаров И.Л. (кв. 427)	V	11. Синельник Д.А. (кв. 1393)	V
5. Косолапова О.В. (мм 380-2)	V	12. Шерстнева Ю.С. (кв. 1303)	V
6. Кравец А.А. (кв. 389)	V	13. Юсупова Н.А. (кв. 671)	V
7. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)			

Присутствовали: 9 (девять) из 13 (тринадцать) членов Правления
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», что составляет 69,23 % голосов членов Правления.
Присутствовали:

Присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов Правления.
Кворум заседания Правления имеется.
Заседание Правления правомочно.
Секретарь заседания Правления: Юсупова Нелли Альбертовна (собственник кв. 671).

Протокол № 7/2024 от 21.07.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

На этом повестка для общего собрания членов Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» исчерпана.
Замечания по порядку, ходу ведения, протоколирования выступлений участников Товарищества
отсутствуют.

Протокол составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу.

Подписи членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»:

- Баранова Н.А. (кв. 643)
- Волкова О.Е. (кв. 1009)
- Елизарова К.И. (кв. 427)
- Елизаров И.Л. (кв. 427)
- Косолапова О.В. (мм 380-2)
- Кравец А.А. (кв. 389)
- Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)
- Миронов П.А. (кв. 122)
- Морозов А.Г. (кв. 1326)
- Павловский Р.Л. (кв. 952)
- Синельник Д.А. (кв. 1393)
- Шерстнева Ю.С. (кв. 1303)
- Юсупова Н.А. (кв. 671)

Секретарь заседания _____ /Юсупова Н.А./

При сопоставлении текста Протокола заседания Правления № 7/2024 от 21.07.2024 г. с Уставом ТСН и кадровыми документами Товарищества выявлен комплекс существенных противоречий:

1. **Статус голосующих лиц и нарушение императивных норм ЖК РФ.** Запись № 8 в списке присутствующих и проголосовавших членов Правления указан Миронов П.А. (кв. 122), на последней странице Протокола стоит его подпись. При этом, согласно Протоколу Правления № 7/2023-П от 14.07.2023 г. и Трудовому договору № 61 от 23.08.2023 г., Миронов П.А. был официально исключен из состава членов Правления с 23.08.2023 г. в связи с переходом на штатную работу в Товарищество. Включение его в контур голосования 21.07.2024 г. прямо нарушает ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ, запрещающую совмещать членство в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору. Его голос подлежит безусловному исключению из подсчета.

2. **Арифметический анализ кворума и результатов голосования.** Аудитором проведен проверочный пересчет кворума с обязательным исключением голоса Миронова П.А. как нелегитимного участника:

- Легитимный количественный состав Правления: 12 человек.
- Фактическая явка легитимных членов (по подписям): 8 человек: Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Кравец А.А., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А.
- Расчет кворума: 8 из 12 составляет 66,6%, что полностью удовлетворяет требованию п. 16.10 Устава (не менее 50% от общего числа членов).
- Результат голосования: 8 легитимных участников проголосовали «За» (решение принимается простым большинством от числа присутствующих легитимных участников, как того требует уставный минимум).

Таким образом, исключение неправомерного голоса Миронова П.А. арифметически не влияет на факт наличия кворума и на результат голосования. С позиции ст. 181.4 ГК РФ, сам по себе лишний голос не является безусловным основанием для отмены решения, если решение принято необходимым большинством без него.

Нарушение процедуры оформления Протокола № 7/2024 не привело к потере арифметического кворума.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:



1. Правлению ТСН «ТСЖ Да Винчи» соблюдать требований ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ в отношении недопустимости привлечения штатных сотрудников к голосованию на заседаниях Правления

2. Обеспечить надлежащее и полное заполнение всех реквизитов бланков Протоколов заседаний Правления. Не допускать наличия незаполненных текстовых полей (в частности, строк учета присутствующих лиц) во избежание рисков несанкционированного внесения изменений в текст после его подписания.

3. Внедрить практику обязательного личного подписания членами Правления графы «подпись» в таблице присутствия (регистрации явки) на первой странице протокола, что обеспечит дополнительную правовую защиту и минимизирует риски оспаривания факта наличия кворума.

***Анализ условий, состава услуг и финансово-правовых рисков
Договора № 2024-0101-079 от 18.07.2024 г.***

В ходе изучения Договора установлено, что под подписями сторон в финальном разделе отсутствует фиксация фактических дат подписания, в силу ст. 425 и ст. 433 ГК РФ датой заключения договора признается дата его преамбулы — 18.07.2024 г., т.е. более ранняя дата, чем дата согласования договора Решением Правления (21.07.2024 года).

Факт подписания финансового обязательства Председателем правления Юсуповой Н.А. до его официального коллективного одобрения является **нарушением корпоративной процедуры**.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

Внедрить обязательное требование к оформлению договоров: помимо даты составления документа в преамбуле, стороны должны собственноручно проставлять **фактическую дату подписания** непосредственно в финальном разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон» рядом с подписью. Данная мера исключит двусмысленные выводы контролирующих органов о том, что договор был заключен ранее даты его официального одобрения Правлением Товарищества.

**Договор 2023-0101-035 от 03.07.2023 035
на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту и
ответственной эксплуатации инженерных систем жилого комплекса
с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на ежемесячную сумму 1 859 000 руб.**

Исполнитель, договор и сумма не утверждены на ОСЧ.

Конкретно этот договор на заседаниях Правления не согласовывался.

Протоколом № 4/2023-П от 14.04.2023 года заседания Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» был согласован неуточненный Договор на обслуживание электрических инженерных систем МКД с ООО «Энерготест» без суммы, без уточнения ИНН компании и другим написанием наименования компании.



По вопросу № 5:
Согласование заключения договора на обслуживание электрических инженерных систем МКД с ООО «Энерготест».

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А.

ПРЕДЛОЖЕНО: Согласование заключения договора на обслуживание электрических инженерных систем МКД с ООО «Энерготест».

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

ЗА: 8 человек 80 %	ПРОТИВ: 0 человек 0 %	ВОЗДЕРЖАЛСЯ: 2 человек 20 %
---------------------------------	------------------------------------	--

РЕШИЛИ:
Согласование заключения договора на обслуживание электрических инженерных систем МКД с ООО «Энерготест».

РЕШЕНИЕ: Принято (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)

В приложении №1 к Договору, приложен перечень оказываемых услуг:

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту и ответственной эксплуатации инженерных систем жилого комплекса с нежилыми помещениями и автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

№ п/п	Наименование Услуги	Един. измер.	Кол-во	Цена, руб. в месяц НДС не облагается*	Цена за 12 месяцев, руб. НДС не облагается
1	Техническое обслуживание, ремонт и ответственная эксплуатация электроустановок (электрооборудования и электрических сетей) и автоматики, систем управления электрооборудования, систем электроснабжения технологического оборудования в рамках работ, выполняемых по настоящему договору	месяц	12	409 000,00	4 908 000,00
2	Техническое обслуживание, ремонт и ответственная эксплуатация тепловых сетей, нагревательных приборов, системы ГВС, системы ХВС, канализации, ливневой канализации в рамках работ, выполняемых по настоящему договору	месяц	12	429 900,00	5 158 800,00
3	Деятельность аварийно-диспетчерской службы	месяц	12	384 000,00	4 608 000,00
4	Комплексное инженерно-техническое сопровождение в области ответственной эксплуатации и обслуживания по п.1, п.2, п.3, п.5, п.6, п.7	месяц	12	231 600,00	2 779 200,00
5	Ответственная эксплуатация и техническое обслуживание теплового пункта и инженерного оборудования системы отопления и горячего водоснабжения	месяц	12	42 000,00	504 000,00
6	Техническое обслуживание системы подачи ХВС (Северная насосная) потребителям и пожарного водопровода.	месяц	12	17 000,00	204 000,00
7	Оказание услуг по общестроительным заявкам (мелкий текущий ремонт зданий и сооружений)	месяц	12	175 500,00	2 106 000,00
8	Оказание услуг по приему и передаче документов для регистрации граждан в территориальные органы МВД, выдача справок	месяц	12	65 000,00	780 000,00
9	Расчетное обслуживание: формирование и начисление платежей за ЖКУ	месяц	12	105 000,00	1 260 000,00
10	Предоставление услуги пользования информационной системой SREDA.E7EXPERT.RU	месяц	12	0,00	0,00
ИТОГО по техническому обслуживанию, ремонту и эксплуатации				1 859 000,00	22 308 000,00

Установлено, что в Смете-2023 не выделены статьи расходов, схожие с работами, представленными в Приложении 1. При этом в подходящем по смыслу общему Разделу 5 «Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов



и внутридомовых систем», без учета работ, выполняемых ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» по указанному Договору, наблюдается перерасход (пункт 7.1.2. Отчета).

Аудитор отмечает, что заключение этого Договора происходило параллельно с уменьшением штата Товарищества, выполняющим смежные функции.

По мнению Аудитора, так как при привлечении ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» по указанному Договору не была проведена процедура утверждения Общим собранием собственников, существует **риск признания расходов по этому Договору нецелевым**.

Проверка по критериям надежности и должной осмотрительности

Руководствуясь ст. 54.1 НК РФ и концепцией планирования выездных налоговых проверок ФНС, Аудитором проведена ретроспективная проверка состояния подрядчика ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» непосредственно на момент заключения договора (03 июля 2023 года).

Результаты анализа официальных государственных реестров, которые были доступны Правлению ТСН на дату одобрения сделки, сведены в таблицу:

Профиль рисков ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» на момент заключения сделки (июль 2023 г.)

Категория фактора риска	Состояние показателей контрагента на июль 2023 года	Прямое следствие для ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на момент заключения договора
Репутационный (Черный список)	На момент заключения договора (03.07.2023) компания не находилась в Реестре недобросовестных поставщиков (РНП). Все 11 активных записей в РНП по Закону № 44-ФЗ появились позже (период внесения: с 28.11.2024 по 28.03.2025 гг.).	Прямой риск на дату сделки отсутствовал. Последующий массовый срыв госконтрактов подтверждает скрытую операционную нестабильность партнера.
Операционный (Трудовые ресурсы)	На дату заключения договора (июль 2023 г.) официальная среднесписочная численность компании по данным ФНС составляла всего 7 человек	Критический дефицит персонала. Подрядчик заведомо не обладал штатом для качественного и оперативного закрытия задач по обслуживанию МКД
Имущественный (Фирма-микропредприятие)	Уставный капитал — 10 000 рублей. Отсутствие материальных балансовых активов.	Невозможность взыскания ущерба. В случае аварии или порчи общедомового имущества по вине рабочих подрядчика, ТСН не сможет компенсировать убытки ввиду отсутствия у исполнителя имущества
Управленческий и финансовый риск.	Заключение договора в условиях отсутствия утвержденной собственниками сметы на 2024–2025 гг. и решений ОСЧ	Риск признания трат неправомерными. Перечисление средств подрядчику без штата в отсутствие сметных лимитов квалифицируется как нерациональное управление, что может привести к признанию трат нецелевыми.

Итоговый вывод по выбору контрагента. В ходе анализа процедуры привлечения ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» установлены сопутствующие регуляторные, финансовые и операционные риски. Договор № 2023-0101-035 был подписан 03.07.2023 г. на основании предварительного согласования Правления (Протокол № 4/2023-П от 14.04.2023 г.). При этом



штатная численность в 7 человек на момент заключения сделки явно не соответствовала масштабам инженерной системы высотного МКД.

С точки зрения соблюдения принципа должной осмотрительности (ст. 54.1 НК РФ), последующее лавинообразное включение ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» в Реестр недобросовестных поставщиков в 2024–2025 гг. подтверждает первоначальные скрытые маркеры ненадежности контрагента. В условиях отсутствия утвержденной собственниками на Общем собрании сметы на 2024–2025 гг., данные обстоятельства кратно повышают уязвимость Товарищества при проведении встречных налоговых проверок ФНС.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Разработать и внедрить внутренний Регламент проверки контрагентов ТСН при совершении крупных сделок (на суммы свыше 500 000 руб.). Предусмотреть в нем обязательный предварительный сбор сведений о штатной численности, наличии задолженностей перед бюджетом и отсутствии кандидатов в реестрах РНП до момента вынесения вопроса на голосование Правления.

2. Осуществлять выбор подрядчиков по ключевым направлениям жизнеобеспечения дома на конкурентной основе, путем сопоставления не менее трех альтернативных коммерческих предложений, оценивая не только ценовые параметры, но и материально-техническую базу претендентов.

9.1.1.7. Проверка обоснованности выбора и одобрения крупных контрагентов (на примере ООО Каскад ИНН 6732209080)

В ходе сквозного аудита крупных контрагентов Товарищества была детально проанализирована обоснованность выбора ООО Каскад (ИНН 6732209080).

Проверка соблюдения требований ЖК РФ и Устава при одобрении договора

Установлено, что был заключен Договор оказания услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту и эксплуатации общего имущества собственников № Э/07-01/2024 от 01.08.2024.

Договор согласован Решением Правления (Протокол № 8/2024 от 28.08.2024 года). ***Подтвержденный состав членов Правления в период с 23.08.2023 года по 20.09.2024 года, в количестве 12 человек:*** Баранова Н.А., Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Кравец А.А., Лазариди Ф.Ю., Морозов А.Г., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А., Павловский Р.Л., Косолапова О.В.



ПРОТОКОЛ № 8/2024
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122,
ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ПОВЕСТКУ
от 28 августа 2024 ГОДА

Начало: 20 часов 00 минут
Окончание: 21 час 00 минут

Место проведения заседания правления:
Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, офис ТСН «ТСЖ Да Винчи».

Присутствовали члены Правления:

ФИО, № кв.	подпись	ФИО, № кв.	подпись
1. Баранова Н.А. (кв. 643)		8. Миронов П.А. (кв. 122)	
2. Волкова О.Е. (кв. 1009)		9. Морозов А.Г. (кв. 1326)	
3. Елизарова К.И. (кв. 427)		10. Павловский Р.Л. (кв. 952)	
4. Елизаров И.Л. (кв. 427)		11. Синельник Д.А. (кв. 1393)	
5. Косолапова О.В. (мм 380-2)		12. Шерстнева Ю. С. (кв. 1302)	
6. Кравец А.А. (кв. 389)		13. Юсупова Н.А. (кв. 671)	
7. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)			

Присутствовали: 9 (девять) из 13 (тринадцать) членов Правления
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», что составляет 69,23 % голосов членов Правления.

При сопоставлении текста Протокола заседания Правления № 8/2024 от 28.08.2024 г. с Уставом ТСН и кадровыми документами Товарищества выявлен комплекс существенных противоречий:

1. Статус голосующих лиц и нарушение императивных норм ЖК РФ. Запись № 8 в списке присутствующих и проголосовавших членов Правления указан Миронов П.А. (кв. 122), на документе стоит его подпись. При этом, согласно Протоколу Правления № 7/2023-П от 14.07.2023 г. и Трудовому договору № 61 от 23.08.2023 г., Миронов П.А. **был официально исключен из состава членов Правления с 23.08.2023 г.** в связи с переходом на штатную работу в Товарищество. Включение его в контур голосования 28.08.2024 г. прямо нарушает **ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ**, запрещающую совмещать членство в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору. Его голос подлежит безусловному исключению из подсчета.

2. Арифметический анализ кворума и результатов голосования. Аудитором проведен проверочный пересчет кворума с обязательным исключением голоса Миронова П.А. как нелегитимного участника:

- **Легитимный количественный состав Правления:** 12 человек.
- **Фактическая явка легитимных членов (по подписям):** 8 человек: (Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Кравец А.А., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С., Юсупова Н.А.)
- **Расчет кворума:** 8 из 12 составляет **66,6%**, что полностью удовлетворяет требованию п. 16.10 Устава (не менее 50% от общего числа членов).
- **Результат голосования:** 7 легитимных участников проголосовали «За» (решение принимается простым большинством от числа присутствующих легитимных участников, как того требует уставный минимум).

Таким образом, исключение неправомерного голоса Миронова П.А. **арифметически не влияет** на факт наличия кворума и на результат голосования. С позиции ст. 181.4 ГК РФ, сам по себе лишний голос не является безусловным основанием для отмены решения, если решение принято необходимым большинством без него.

Нарушение процедуры оформления Протокола № 8/2024 не привело к потере арифметического кворума.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:



Правлению ТСН «ТСЖ Да Винчи» соблюдать требований ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ в отношении недопустимости привлечения штатных сотрудников к голосованию на заседаниях Правления.

**Анализ условий, состава услуг и финансово-правовых рисков
Договора № Э/07-01/2024 от 01.08.2024**

Предмет договора: Оказание услуг по комплексному техническому обслуживанию, текущему ремонту и эксплуатации общего имущества собственников помещений ЖК

Адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 122

Срок действия договора: 36 календарных месяцев (3 года) с момента его подписания. Предусмотрена автоматическая скрытая пролонгация на очередной 3-летний период на прежних условиях, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме об отказе за 30 дней до окончания срока.

Обеспечение материалами и оборудованием (п. 2.3 и п. 4.2 ТЗ): Закупка оборудования и материалов не включается в общую стоимость договора и оплачивается ТСН отдельно на основании электронных заявок Исполнителя, либо используется давальческий материал. Все расходные материалы и инструменты Исполнитель обязан приобретать за свой счет (п. 4.3 ТЗ)

Ограничение предмета договора (п. 1.8 и п. 1.10 ТЗ): Работы по модернизации, капитальному ремонту систем инженерно-технического обеспечения, приобретение оборудования для агрегатно-узлового ремонта, а также работы по подготовке к отопительному сезону не входят в стоимость договора и производятся по отдельным контрактам за счет ТСН

Режим выполнения и оперативность (п. 1.4, п. 1.6 и п. 1.11 ТЗ): Работы осуществляются в круглосуточном режиме, включая выходные и праздничные дни. Нормативный срок прибытия сотрудников Исполнителя на объект в случае аварийной ситуации составляет 1 час с момента получения уведомления.

Общая стоимость услуг по Договору: 1 998 280,00 руб. в месяц, что эквивалентно 23 979 360,00 руб. за 12 месяцев (НДС не облагается). Суммарная стоимость обязательств ТСН за весь 3-летний период действия договора составляет 71 938 080,00 руб.

Аудитором проведено сопоставление объемов работ из Технического задания (Приложение № 1) и стоимостных параметров (Приложение № 2

Коммерческая структура и регламент услуг по Договору № Э/07-01/2024

№ п/п	Наименование услуги по договору	Цена в месяц (руб.)	Цена за 12 мес. (руб.)	Содержание регламента по ТЗ
1	ТО, ремонт и эксплуатация электроустановок, сетей, автоматики до 1000 В.	478 800,00	5 745 600,00	Протяжка клемм — 1 раз в 4 месяца. Очистка щитов и проверка светильников — 1 раз в месяц.
2	ТО, ремонт и эксплуатация тепловых сетей, систем ГВС, ХВС, канализации и ливневки.	478 800,00	5 745 600,00	Осмотр систем — от ежедневно до 1-2 раз в месяц. Замена аварийных участков труб строго до 5 метров.
3	Деятельность аварийно-диспетчерской службы (АДС).	343 800,00	4 125 600,00	Круглосуточный прием, регистрация и контроль выполнения заявок собственников.
4	Инженерно-техническое сопровождение в области эксплуатации по п. 1 и п. 2.	265 920,00	3 191 040,00	Технический и управленческий контроль над линейным персоналом со стороны Исполнителя.
5	ТО, ремонт и эксплуатация теплового пункта (ИТП) и систем отопления.	62 920,00	755 040,00	Контроль параметров ИТП — ежедневно. Насосы, автоматика, теплообменники — 1 раз в месяц.
6	ТО системы подачи ХВС (Северная насосная) и пожарного водопровода.	44 770,00	537 240,00	Проверка автоматики и работоспособности насосного оборудования ХВС — 1 раз в месяц.
7	Прием и передача документов для регистрации граждан в МВД, выдача справок.	45 000,00	540 000,00	Организация и ведение паспортного стола жилого комплекса.



8	Расчетное обслуживание: формирование и начисление платежей ЖКУ.	105 000,00	1 260 000,00	Функции биллинга и расчетного центра для нужд Товарищества.
9	ТО, осмотр фасада, систем вентиляции МКД и мелкий общестроительный ремонт.	173 270,00	2 079 240,00	Осмотр воронки водостока — 1 раз в месяц. Прочистка дренажа — 1 раз в год. Общестроительные заявки.
	ИТОГО	1 998 280,00	23 979 360,00	Круглосуточно / Согласно нормативам ТЗ

Предмет и виды фактически выполняемых работ по договору с ООО «КАСКАД» идентичны перечню обязательств, предусмотренных Договором № 2023-0101-035 от 03.07.2023 г., ранее заключенным с ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ». В ходе проведения встречной проверки первичных учетных документов Аудитором установлено, что временные периоды оказания услуг данными контрагентами строго разграничены. Риск дублирования (двойного предъявления к оплате) идентичных объемов работ в переходный период отсутствует, поскольку к моменту начала выставления Актов выполненных работ со стороны ООО «КАСКАД», оформление аналогичных закрывающих документов со стороны ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» было полностью прекращено.

При этом при последовательном замещении подрядчиков зафиксировано не обоснованное экономическими расчетами увеличение стоимости идентичного комплекса работ с 1 859 000,00 рублей до 1 998 280,00 рублей в месяц, что привело к дополнительному росту внесметной финансовой нагрузки на Товарищество в размере 139 280,00 рублей ежемесячно.

Проверка по критериям надежности и должной осмотрительности

Руководствуясь ст. 54.1 НК РФ и концепцией планирования выездных налоговых проверок ФНС, Аудитором проведена ретроспективная проверка состояния подрядчика ООО «КАСКАД» **непосредственно на момент заключения договора (август 2024 года).**

Результаты анализа официальных государственных реестров, которые были доступны Правлению ТСН на дату одобрения сделки, сведены в таблицу № 2:

Профиль рисков ООО «КАСКАД» на момент заключения сделки (август 2024 г.)

Категория фактора риска	Состояние показателей контрагента на август 2024 года	Прямое следствие для ТСН «ТСЖ Да Винчи» на момент заключения договора
Репутационный (Черный список)	Компания официально находилась в Реестре недобросовестных поставщиков (РНП). На август 2024 г. в базе числилось 15 активных записей . Срок действия РНП был установлен с 04.10.2023 по 06.10.2025. Причина — расторжение контрактов в случае одностороннего отказа поставщика от исполнения обязательств. Подрядчик имеет устойчивую практику одностороннего «бросания» объектов и срыва контрактов	Правление ТСН заключило договор на эксплуатацию высотного жилого комплекса с фирмой, которая на государственном уровне была официально признана злостным нарушителем аналогичных договоров технического обслуживания .
Операционный (Трудовые ресурсы)	Критический дефицит персонала. Официальная среднесписочная численность компании по данным ФНС составляла всего 7 человек .	Семь штатных сотрудников физически не способны обеспечить круглосуточное дежурство электриков, сантехников, операторов АДС и работу паспортного стола на крупном объекте. Правление заведомо нанимало структуру, не обладающую ресурсами.
Финансовый (Угроза потери авансов)	Хроническая задолженность. Недоимка по налогам в ФНС составляла 533 637,45 руб. (на 10.08.2024). В ФССП находились исполнительные производства, при этом часть из них ранее закрывалась приставами по причине полного отсутствия у должника имущества .	Любые денежные средства собственников, перечисляемые ТСН на счета ООО «КАСКАД», находились под прямой угрозой мгновенного безакцентного списания налоговыми органами или приставами.
Имущественный (Фирма-пустышка)	Основные средства = 0 рублей. Уставный капитал — 10 000 руб. У компании полностью отсутствовали собственные материальные оборотные активы. Лицензии и членство в строительных СРО не подтверждены.	Контрагент не имел имущественной базы для покрытия ущерба. В случае техногенной аварии по вине работников подрядчика ТСН не сможет взыскать убытки ввиду отсутствия



Итоговый вывод по выбору контрагента. В ходе анализа процедуры привлечения ООО «КАСКАД» выявлены регуляторные риски, связанные с хронологией одобрения сделки: Договор № Э/07-01/2024 был подписан 01.08.2024 г., в то время как решение о его согласовании зафиксировано в Протоколе заседания Правления № 8/2024 от 28.08.2024 г. Также установлено, что в голосовании принимал участие сотрудник Товарищества Миронов П.А., что вступает в противоречие с положениями ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ. Хотя проверочный пересчет подтвердил, что исключение данного голоса не влияет на математический кворум и итоговое большинство (решение остается в силе в соответствии со ст. 181.4 ГК РФ), отсутствие в материалах Протокола текстовых приложений к договору (ТЗ и сметных расчетов) указывает на недостаточную документальную укомплектованность процедуры одобрения.

С точки зрения соблюдения принципа должной осмотрительности (ст. 54.1 НК РФ), сопоставление финансовых обязательств по договору (1,99 млн руб. в месяц) с открытыми данными государственных реестров на август 2024 года указывает на наличие сопутствующих налоговых и операционных рисков. В частности, на момент заключения договора ООО «КАСКАД» было включено в Реестр недобросовестных поставщиков по Закону № 44-ФЗ (на основании решений о расторжении контрактов в связи с односторонним отказом исполнителя), имело штатную численность 7 человек и задолженность по налогам в размере 533 тыс. руб. Данные маркеры, наряду с отсутствием основных средств на балансе и выделением обособленного тарифа на «инженерное сопровождение» (3,19 млн руб. в год), могут быть квалифицированы налоговыми органами как признаки недостаточной коммерческой осмотрительности со стороны ТСН. Ввиду отсутствия утвержденной собственниками на общем собрании сметы, Товарищество может быть ограничено в защитных аргументах в случае проведения встречной налоговой проверки.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Руководству ТСН рассмотреть целесообразность юридического анализа Договора № Э/07-01/2024 на предмет возможности его планового расторжения или изменения коммерческих условий по соглашению сторон, с целью снижения выявленных операционных рисков.

2. Разработать и внедрить внутренний Регламент проверки контрагентов ТСН при совершении крупных сделок (на суммы свыше 500 000 руб.). Предусмотреть в нем обязательный предварительный сбор сведений о штатной численности, наличии задолженностей перед бюджетом и отсутствии кандидатов в реестрах РНП до момента вынесения вопроса на голосование Правления.

3. Осуществлять выбор подрядчиков по ключевым направлениям жизнеобеспечения дома на конкурентной основе, путем сопоставления не менее трех альтернативных коммерческих предложений, оценивая не только ценовые параметры, но и материально-техническую базу претендентов.

9.1.2. Аудит учетной (бухгалтерской) достоверности расчетов с поставщиками (счет 60)

Оговорка аудитора о разграничении учетной и уставной правомерности расходов по счетам 60, 76.

Настоящий аудит расчетов проводился сквозным методом сплошного и выборочного сопоставления фактических данных бухгалтерского учета с лимитами единственной утвержденной Сметы доходов и расходов Товарищества на 2023 год (как установлено в п. 4.1.6 настоящего Отчета).



При оценке выявленных расхождений Аудитор руководствуется следующими стандартами контроля:

- **Подтверждение учетной достоверности.** Отражение в бухгалтерских регистрах (счета 60, 76) договоров, актов, УПД и т.п., не предусмотренных Сметой, признается процедурно корректным со стороны внешней обслуживающей бухгалтерии (ООО «Индекс-Плюс»).

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», бухгалтерская служба обязана обеспечить непрерывность учета и своевременную регистрацию всех поступающих фактов хозяйственной жизни. Бухгалтер не наделен полномочиями по контролю исполнения Сметы ТСН и не имеет права отказывать в регистрации первичных документов, подписанных единоличным исполнительным органом Товарищества, если они оформлены в соответствии с законодательством.

Фиксация сумм по данным первичных учетных документов в бухгалтерской программе и вывод Аудитора о соответствии данных регистров с данными БФО не может свидетельствовать о целевом использовании средств. Отражение расходов в бухгалтерских программах не легализует их уставной статус, а окончательная квалификация затрат как нецелевых находится в исключительной компетенции суда.

- **Уставный статус и классификация выявленных отклонений.** Любые транзакции по счетам 60 и 76, проведенные в отсутствие утвержденных сметных назначений на соответствующий календарный год, либо совершенные на суммы свыше 100 000 рублей единолично без наличия Протокола заседания Правления (в нарушение пункта 17.5 Устава), признаются не имеющими надлежащего корпоративного одобрения. В рамках настоящего Отчета такие операции фиксируются Аудитором как **финансовые нарушения уставного регламента Товарищества**.

- **Порядок признания расходов нецелевыми (недействительными).** Аудитор разъясняет, что окончательное признание сделок нецелевыми (недействительными) (по ст. 174 ГК РФ), их принудительное исключение из состава затрат Товарищества и взыскание убытков с ответственных лиц относятся к **исключительной компетенции судебных органов**.

До вынесения соответствующего судебного решения такие суммы продолжают числиться в регистрах бухгалтерского учета и в Бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, но подлежат обязательной фиксации в настоящем Отчете как **финансовые нарушения уставного регламента**.

За 2023, 2024, 2025 года в бухгалтерских регистрах счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		16 939 078,82	259 545 361,18	257 798 459,83		15 192 177,47
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		21 135 088,87	203 095 985,99	204 038 734,85		22 077 837,73
60.02, Расчеты по авансам выданным	4 196 010,05		56 449 375,19	53 759 724,98	6 885 660,26	
Итого		16 939 078,82	259 545 361,18	257 798 459,83		15 192 177,47

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		15 192 177,47	312 792 733,05	318 269 183,05		20 668 627,47
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		22 077 837,73	226 363 919,48	233 316 473,96		29 030 392,21
60.02, Расчеты по авансам выданным	6 885 660,26		86 428 813,57	84 952 709,09	8 361 764,74	
Итого		15 192 177,47	312 792 733,05	318 269 183,05		20 668 627,47



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		20 668 627,47	339 307 396,65	336 867 973,60		18 229 204,42
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29 030 392,21	244 927 963,52	245 760 197,50		29 862 626,19
60.02, Расчеты по авансам выданным	8 361 764,74		94 379 433,13	91 107 776,10	11 633 421,77	
Итого		20 668 627,47	339 307 396,65	336 867 973,60		18 229 204,42

В ходе выборочной проверки аналитического учета по счету 60 выявлена хозяйственная операция, содержащая существенные дефекты формы и содержания первичных учетных документов. В Акте № 1 от 20.07.2023 г. на сумму 375 759,80 рублей, оформленном изначально от имени ИП Камышан Игоря, но содержащем рукописные исправления реквизитов получателя в пользу Елены Камышан при сохранении оригинального оттиска печати первоначального исполнителя.

Данный документ содержит неустранимые противоречия и прямо нарушает требования ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Из-за критических дефектов оформления Акт полностью утрачивает юридическую силу, **не подтверждает факт ведения реальной хозяйственной деятельности и не подлежал отражению в регистрах бухгалтерского учета Товарищества.**

Выявленная сумма (375 759,80 рублей) является несущественной в целях бухгалтерского учета ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и не оказывает искажающего влияния на достоверность годовой бухгалтерской отчетности в целом. Тем не менее, сам факт принятия подобного документа к учету указывает на локальные ограничения эффективности системы внутреннего контроля.

Детальный сквозной анализ возможных сценариев искажения первичного учета, а также развернутое описание сопутствующих рисков приведены в Разделе 9.1.1.5. настоящего Отчета.

Нарушения при работе с самозанятыми лицами (в том числе ИП на НПД)

В ходе выборочной проверки аналитического учета расчетов с контрагентами Аудитором зафиксировано необоснованное перечисление денежных средств в пользу Индивидуального предпринимателя Мустяце Олег Григорьевич (ИНН 503240790665), перешедшего на применение специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» (НПД) с 05.05.2023 по 03.08.2023, при отсутствии обязательных закрывающих документов (чеков).

Поисковый запрос:*

НА КАКУЮ ДАТУ ВЫ ХОТИТЕ УЗНАТЬ СТАТУС?*

* — поле необходимо заполнить

Найти

503240790665 является плательщиком налога на профессиональный доход

Поисковый запрос:*

НА КАКУЮ ДАТУ ВЫ ХОТИТЕ УЗНАТЬ СТАТУС?*

* — поле необходимо заполнить

Найти

503240790665 является плательщиком налога на профессиональный доход

Поисковый запрос:*

НА КАКУЮ ДАТУ ВЫ ХОТИТЕ УЗНАТЬ СТАТУС?*

* — поле необходимо заполнить

Найти

503240790665 является плательщиком налога на профессиональный доход

Поисковый запрос:*

НА КАКУЮ ДАТУ ВЫ ХОТИТЕ УЗНАТЬ СТАТУС?*

* — поле необходимо заполнить

Найти

503240790665 не является плательщиком налога на профессиональный доход

В нарушение требований Федерального закона № 422-ФЗ, Товариществом **не были**



получены фискальные чеки из приложения «Мой налог» на общую сумму произведенных выплат: $165000+165000+117700+165000+165000=777700$ руб

1	2	3	4	5	6	7
Дата	Списание	Назначение платежа	Контрагент	Вх.номер	Вх.дата	Банковский счет
18.07.2022	82 500,00	Аванс по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за к	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	829	18.07.2022	40703810340000006702, ПАО С
03.08.2022	82 500,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022, а	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	894	03.08.2022	40703810340000006702, ПАО С
05.09.2022	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1023	05.09.2022	40703810340000006702, ПАО С
03.10.2022	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1112	03.10.2022	40703810340000006702, ПАО С
01.11.2022	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1204	01.11.2022	40703810340000006702, ПАО С
01.12.2022	73 830,00	Оплата по договору №2-ДВ от 28.11.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1306	01.12.2022	40703810340000006702, ПАО С
01.12.2022	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1305	01.12.2022	40703810340000006702, ПАО С
24.12.2022	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	1399	23.12.2022	40703810340000006702, ПАО С
02.02.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	89	01.02.2023	40703810340000006702, ПАО С
06.03.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	196	28.02.2023	40703810340000006702, ПАО С
28.03.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	293	28.03.2023	40703810340000006702, ПАО С
05.05.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	454	05.05.2023	40703810340000006702, ПАО С
02.06.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	541	02.06.2023	40703810340000006702, ПАО С
23.06.2023	117 700,00	Оплата по договору №3-ДВ от 22.06.2023 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	630	23.06.2023	40703810340000006702, ПАО С
05.07.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	664	05.07.2023	40703810340000006702, ПАО С
03.08.2023	165 000,00	Оплата по договору №1-ДВ от 01.07.2022 за	Мустяце Олег Григорьевич, ИП	778	03.08.2023	40703810340000006702, ПАО С

Существует риск переквалификации выплат и доначисления зарплатных налогов.

Ввиду отсутствия фискальных чеков специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» (НПД), контролирующие органы имеют основания для непризнания данных перечислений расчетами с независимым субъектом предпринимательской деятельности. Налоговый орган квалифицирует указанные транзакции как прямые выплаты в пользу физического лица в рамках гражданско-правовых отношений. В соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, Товарищество в данном сценарии признается налоговым агентом и плательщиком взносов, что влечет за собой следующие доначисление: **НДФЛ (по ставке 13%): 101 101,00 рублей, страховые взносы (по совокупной ставке 30%): 233 310,00 рублей. Итоговый совокупный ущерб ТСН может составить: 334 411,00 рублей** (сумма расчетной недоимки, без учета начисления сопутствующих пеней и штрафных санкций).

Для оценки реальности и документальной обоснованности данных издержек Аудитором был проведен перекрестный анализ предоставленного журнала заявок из CRM-системы Домилэнд и регистров бухгалтерского учета. По результатам сопоставления установлены следующие несоответствия:

Несопоставимость объемов работ и стоимости. В выгрузке из CRM-системы за период с 01.01.2023 г. по 31.07.2023 г. зафиксировано критически малое количество выполненных заявок (менее 10 единиц на весь многоквартирный дом). Данный физический объем услуг несопоставим с регулярными ежемесячными выплатами в размере **165 000,00 рублей** (суммарно около 1,15 млн рублей за проверяемый интервал), что указывает на риски завышения стоимости или фиктивности части объемов.

Фактическое выполнение работ без отражения в учете. Исполнитель (Мустяце) продолжает фигурировать в качестве ответственного лица в CRM-системе на протяжении 2024 года несмотря на то, что официальные выплаты в его адрес как на индивидуального предпринимателя или физическое лицо в бухгалтерском учете Товарищества были полностью прекращены.

Обезличенность учета исполнителей. В учетных записях CRM-системы в качестве конкретного исполнителя по заявкам повсеместно указано общее наименование «Плотник» без расшифровки персональных данных. Данный факт свидетельствует об ограничениях надежности системы внутреннего контроля и отсутствии надлежащего надзора за допуском подрядчиков на объект.

Выявленные факты свидетельствуют о ненадлежащем документировании операций и уязвимости системы внутреннего контроля ТСН при работе с плательщиками НПД.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ: для по минимизации рисков при работе с плательщиками НПД:

1. Разработать и внедрить регламент проверки статуса НПД контрагентов. Обязать бухгалтерскую (финансовую) службу ТСН проводить обязательную проверку актуальности налогового статуса физических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяющих



специальный режим «Налог на профессиональный доход».

Проверка должна осуществляться через официальный электронный сервис ФНС России («Проверить статус налогоплательщика налога на профессиональный доход») непосредственно **перед каждым проведением платежа** (формированием платежного поручения в ДБО). Факт проверки рекомендуется фиксировать в виде печатной или электронной формы (скриншота) для минимизации рисков признания сделки притворной.

2. Модернизация договорной обвязки и введение штрафных санкций. Разработать и утвердить унифицированное дополнительное соглашение (или разделы типового договора) для работы с самозанятыми лицами. В обязательном порядке включить в текст соглашений следующие защитные условия:

Юридическое обязательство Исполнителя незамедлительно (в течение 1-2 рабочих дней) информировать Товарищество в письменной форме о постановке/снятии с учета в качестве плательщика НПД, аннулировании статуса или переходе на иные режимы налогообложения.

Закрепление жестких **штрафных санкций (компенсации убытков)** в размере, эквивалентном суммам потенциальных доначислений по НДФЛ и страховым взносам (не менее 43% от суммы договора), а также сопутствующих пеней в случае непредоставления фискального чека или сокрытия факта утраты статуса самозанятого.

3. Установление жесткого регламента расчетов (контроль «платеж-чек»). Внедрить в систему внутреннего контроля (СВК) Товарищества регламент: **при каждой произведенной выплате** в адрес плательщика НПД бухгалтерская служба обязана запросить, верифицировать по QR-коду и подшить к материалам дела оригинальный фискальный чек, сформированный в приложении «Мой налог».

Установить, что предоставление чека за предыдущий транш является обязательным встречным условием для согласования и проведения любого последующего платежа в адрес данного контрагента. Принятие к учету актов выполненных работ без одновременного приложения фискального чека НПД запретить.

9.1.3. Аудит расчетов с покупателями (счет 62).

За 2023, 2024, 2025 года на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
52	686 227,06		1 945 098,77	1 833 575,83	797 750,00	
62.01	708 827,06		1 806 098,77	1 699 375,83	815 550,00	
62.02		22 600,00	139 000,00	134 200,00		17 800,00
Итого	686 227,06		1 945 098,77	1 833 575,83	797 750,00	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62	797 750,00		2 858 245,83	3 181 325,83	474 670,00	
62.01	815 550,00		2 115 695,83	2 438 775,83	492 470,00	
62.02		17 800,00	742 550,00	742 550,00		17 800,00
Итого	797 750,00		2 858 245,83	3 181 325,83	474 670,00	



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62	474 670,00		2 883 141,90	2 874 945,23	482 866,67	
62.01	492 470,00		2 306 191,90	2 297 995,23	500 666,67	
62.02		17 800,00	576 950,00	576 950,00		17 800,00
Итого	474 670,00		2 883 141,90	2 874 945,23	482 866,67	

В ходе выборочной проверки протоколов заседаний Правления ТСН за 2025 год установлено согласование одновременного заключения двух взаимосвязанных договоров с одним контрагентом (АО «АЛЬТАГЕН»):

1. **Безвозмездный договор** на выполнение работ по установке технической системы, комплекса программного и технического оборудования (система «Росдомофон», камеры видеонаблюдения) за счет собственных средств исполнителя.

Протокол от 23.10.2025 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А.
ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить заключение безвозмездного договора с АО «АЛЬТАГЕН» на выполнение работ по установке технической системы, комплекса программного и технического оборудования, установленного АО «АЛЬТАГЕН» за счет собственных средств, позволяющего транслировать сигналы с дополнительно установленных камер АО «АЛЬТАГЕН» на Пользовательское (оконечное) оборудование жителей, обеспечивающая передачу аудио и видео сигнала от вызывной панели через программное обеспечение «Росдомофон» (ПО), включая мобильное приложение, к клиентской части ПО на мобильном устройстве абонента, включающая камеры видеонаблюдения, коммутаторы связи.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

ЗА: 6 человек 85,70 %	ПРОТИВ: 0 человек 0 %	ВОЗДЕРЖАЛСЯ: 1 человек 14,3 %
------------------------------------	------------------------------------	--

РЕШИЛИ:
Утвердить заключение безвозмездного договора с АО «АЛЬТАГЕН» на выполнение работ по установке технической системы, комплекса программного и технического оборудования, установленного АО «АЛЬТАГЕН» за счет собственных средств, позволяющего транслировать сигналы с дополнительно установленных камер АО «АЛЬТАГЕН» на Пользовательское (оконечное) оборудование жителей, обеспечивающая передачу аудио и видео сигнала от вызывной панели через программное обеспечение «Росдомофон» (ПО), включая мобильное приложение, к клиентской части ПО на мобильном устройстве абонента, включающая камеры видеонаблюдения, коммутаторы связи.

РЕШЕНИЕ: Принято (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)

2. **Доходный договор аренды** о сдаче в аренду части стены первого этажа каждой из 21 секций МКД под размещение информационных мониторов на общую сумму 72 000,00 рублей.

По четвертому вопросу:
Утвердить заключение доходного договора о сдаче в аренду части стены первого этажа каждой секции (21 секция) под размещение информационных мониторов (диагональю 19-22 дюйма) для целей информирования жителей МКД, в том числе размещения социально значимой некоммерческой информации от ТСН (в объеме не более 10% от общего времени трансляции) с АО «АЛЬТАГЕН» на общую сумму 72 000,00 руб.

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А.
ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить заключение доходного договора о сдаче в аренду части стены первого этажа каждой секции (21 секция) под размещение информационных мониторов (диагональю 19-22 дюйма) для целей информирования жителей МКД, в том числе размещения социально значимой некоммерческой информации от ТСН (в объеме не более 10% от общего времени трансляции) с АО «АЛЬТАГЕН» на общую сумму 72 000,00 руб.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

ЗА: 4 человек 100 %	ПРОТИВ: 0 человек 0 %	ВОЗДЕРЖАЛСЯ: 0 человек 0 %
----------------------------------	------------------------------------	---

РЕШИЛИ:
Утвердить заключение доходного договора о сдаче в аренду части стены первого этажа каждой секции (21 секция) под размещение информационных мониторов (диагональю 19-22 дюйма) для целей информирования жителей МКД, в том числе размещения социально значимой некоммерческой информации от ТСН (в объеме не более 10% от общего времени трансляции) с АО «АЛЬТАГЕН» на общую сумму 72 000,00 руб.



значимой некоммерческой информации от ТСН (в объеме не более 10% от общего времени трансляции) с АО «АЛЬТАГЕН» на общую сумму 72 000, 00 руб.

РЕШЕНИЕ: Принято (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: выявлены существенные налоговые риски, обусловленные спецификой порядка признания доходов при применении упрощенной системы налогообложения (УСН) с объектом «Доходы»:

- **Риск вменения скрытого дохода при безвозмездном получении (п. 8 ст. 250 НК РФ).** Заключение безвозмездного договора на дорогостоящие монтажные работы коммерческой организацией в пользу ТСН квалифицируется контролирующими органами как получение внереализационного дохода. Налоговый орган в ходе проверки вправе самостоятельно оценить рыночную стоимость выполненных работ по установке систем «Росдомофон» (на основании ст. 105.3 НК РФ) и доначислить налог по ставке 6%, а также пени и штрафы (ст. 122 НК РФ).

- **Риск доначисления налога на полную сумму встречного обязательства (ст. 346.17 НК РФ).** Признание данных договоров притворными (ст. 170 ГК РФ) или попытка прямой трансформации их в смешанный договор с классическим зачетом встречных требований повлечет за собой существенное увеличение налоговой базы Товарищества. В соответствии с п. 1 ст. 346.17 НК РФ, при применении УСН датой получения доходов признается, в том числе, день прекращения обязательства налогоплательщика иным способом (включая соглашение о зачете встречных однородных требований).

Следствие: При оформлении прямого взаимозачета ТСН будет обязано включить в налоговую базу **всю рыночную стоимость полученных монтажных работ**. Поскольку объект «Доходы» не предусматривает уменьшение налоговой базы на сумму произведенных расходов, Товарищество понесет прямые финансовые потери в виде уплаты налога 6% с полной стоимости оборудования и монтажа, превышающей фактический денежный поток от аренды (72 000 руб.).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

В целях минимизации налоговых рисков, исключения доначислений по внереализационным доходам и предотвращения искусственного завышения налоговой базы по УСН, руководству Товарищества рекомендовано изменить юридическую архитектуру сделки:

1. **Исключить формулировку «безвозмездный договор»** из повестки дня и договорной базы.

Переформатировать условия сотрудничества в единый коммерческий договор: оформить данные правоотношения как предоставление АО «АЛЬТАГЕН» права пользования общим имуществом (стенами) для размещения мониторов, где существенным условием со стороны арендатора является **обязанность за свой счет поддерживать имущество в надлежащем (модернизированном) состоянии**, включая безвозмездное предоставление жителям доступа к трансляции в качестве обременения.

Исключить проведение любых актов взаимозачета. Фактическая стоимость работ по установке не должна выделяться в договоре как отдельное встречное денежное обязательство ТСН. Единственной денежной суммой в контракте должна оставаться стоимость аренды (72 000,00 рублей), с которой ТСН прозрачно уплатит налог 6% (4 320 рублей) по кассовому методу.

Обеспечить привлечение профильных специалистов (юристов и налоговых консультантов) на этапе предварительного согласования и правовой экспертизы проектов любых хозяйственных договоров, а также при формировании формулировок повестки дня заседаний Правления. Проведение внутренних заседаний по одобрению крупных или нетипичных сделок рекомендуется осуществлять при непосредственном участии (присутствии) юриста.

В целях усиления компетенций управленческого органа Товарищества Правлению **рассмотреть возможность привлечения собственников жилых помещений, имеющих профильное юридическое или экономическое образование, к деятельности ТСН.** Данное



взаимодействие может быть реализовано как путем рекомендации указанных лиц общему собранию для избрания в члены Правления, так и в формате создания добровольного Экспертно-консультационного совета (комитета) при Правлении на общественных началах для предварительного анализа хозяйственных инициатив.

Анализ полноты отражения доходов от аренды общего имущества (АО «АЛЬТАГЕН»)

В ходе верификации аналитического учета по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» Аудитором проведено сопоставление предварительно согласованных Правлением условий сделок (Протокол № 4/2023-П) и фактического объема начисленных доходов в регистрах бухгалтерского учета.

По результатам перекрестной проверки установлено: в проверяемом периоде в адрес АО «АЛЬТАГЕН» регулярно выставлялись Акты выполненных работ по двум ранее заключенным соглашениям:

Договор № РЕК-ТСН-М-122 от 01.08.2020 г. — с фиксированной ежемесячной стоимостью **10 000,00 рублей** за услуги по доставке рекламных материалов.

Договор № ТСН-М-122 от 01.08.2020 г. — с фиксированной ежемесячной стоимостью **25 000,00 рублей** за услуги по размещению телекоммуникационного оборудования на объекте общего имущества собственников МКД.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 62.01 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "АЛЬТАГЕН АО"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
Период			
62.01	Начальное сальдо	70 000,00	
АЛЬТАГЕН АО	Начальное сальдо	70 000,00	
Договор № РЕК-ТСН-М-122 от 01.08.2020 г.	Начальное сальдо	20 000,00	
Обороты за 2023	Начальное сальдо	20 000,00	
	51		40 000,00
	91	120 000,00	
	Оборот	120 000,00	40 000,00
	Конечное сальдо	100 000,00	
Обороты за 2024	Начальное сальдо	100 000,00	
	60		100 000,00
	62		120 000,00
	91	120 000,00	
	Оборот	120 000,00	220 000,00
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	51		110 000,00
	91	120 000,00	
	Оборот	120 000,00	110 000,00
	Конечное сальдо	10 000,00	
	Оборот	360 000,00	370 000,00
	Конечное сальдо	10 000,00	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 62.01 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "АЛЬТАГЕН АО"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
Период			
	Оборот	360 000,00	370 000,00
	Конечное сальдо	10 000,00	
Договор № ТСН-М-122 от 01.08.2020 г.	Начальное сальдо	50 000,00	
Обороты за 2023	Начальное сальдо	50 000,00	
	51		100 000,00
	91	300 000,00	
	Оборот	300 000,00	100 000,00
	Конечное сальдо	250 000,00	
Обороты за 2024	Начальное сальдо	250 000,00	
	60		250 000,00
	62		300 000,00
	91	300 000,00	
	Оборот	300 000,00	550 000,00
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	51		275 000,00
	91	300 000,00	
	Оборот	300 000,00	275 000,00
	Конечное сальдо	25 000,00	
	Оборот	900 000,00	925 000,00
	Конечное сальдо	25 000,00	
	Оборот	1 260 000,00	1 295 000,00
	Конечное сальдо	35 000,00	
	Оборот	1 260 000,00	1 295 000,00
	Конечное сальдо	35 000,00	

Доходный договор аренды общего имущества (сдача в аренду части стен первого этажа в 21 секции под размещение информационных мониторов) на общую сумму **72 000,00 рублей** решение о подписании которого было принято на заседании Правления (вопрос № 4 Протокола), **в журнале реализаций и карточке счета 62 полностью отсутствует.**

Согласно реестру банковских выписок, фактическое поступление денежных средств от АО «АЛЬТАГЕН» в 2023, 2025 году осуществлялось **на основании иных, оперативно выставляемых счетов на оплату.** При этом в платежных поручениях и на сумму 10000 рублей, и на сумму 25 000,00 рублей назначение платежа одно: *«За услуги по размещению телекоммуникационного оборудования».* При этом указаны и другие Договора:

Дата	Поступление	Назначение платежа	Контрагент
09.03.2023	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 788 ОТ 30.11.2022Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
09.03.2023	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 789 ОТ 30.11.2022Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
13.03.2023	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 71 ОТ 28.02.2023Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
14.03.2023	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 857 ОТ 30.12.2022Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
15.03.2023	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 856 ОТ 30.12.2022Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
23.03.2023	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 2 ОТ 31.01.2023Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
03.04.2023	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 3 ОТ 31.01.2023Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
03.04.2023	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № 72 ОТ 28.02.2023Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
10.02.2025	10 000,00	Оплата по сч. № ДВ-1 от 31.01.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
10.02.2025	25 000,00	Оплата по сч. № ДВ-2 от 31.01.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
05.03.2025	10 000,00	Оплата по сч. № ДВ-24 от 28.02.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
05.03.2025	25 000,00	Оплата по сч. № ДВ-25 от 28.02.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
03.04.2025	10 000,00	Оплата по сч. № ДВ-42 от 31.03.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
07.04.2025	25 000,00	Оплата по сч. № ДВ-43 от 31.03.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
05.05.2025	10 000,00	Оплата по сч. № ДВ-59 от 30.04.2025г. за услуги по доставке рекламных материалов АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
05.05.2025	25 000,00	Оплата по сч. № ДВ-60 от 30.04.2025г. за услуги по размещению телекоммуникаций АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
18.06.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-88 ОТ 30.05.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
18.06.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-89 ОТ 30.05.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
04.07.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-120 ОТ 30.06.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
11.07.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-121 ОТ 30.06.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
08.08.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-139 ОТ 31.07.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
08.08.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-140 ОТ 31.07.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
10.09.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-160 ОТ 31.08.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
11.09.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-161 ОТ 31.08.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
15.10.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-183 ОТ 30.09.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
16.10.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-184 ОТ 30.09.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
17.11.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-211 ОТ 31.10.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
18.11.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-212 ОТ 31.10.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
08.12.2025	10 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-237 ОТ 30.11.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО ДОСТАВКЕ РЕКЛАМНЫХ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО
08.12.2025	25 000,00	ОПЛАТА ПО СЧ. № ДВ-238 ОТ 30.11.2025Г. ЗА УСЛУГИ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ТЕЛЕ АЛБТАГЕН АО	АЛБТАГЕН АО

В 2024 году поступлений от АО «АЛБТАГЕН» на банковский счет не было.

Одновременно **установлено полное отсутствие операций по сделке на 72 000 рублей.** Доходный договор аренды общего имущества (сдача в аренду части стен первого этажа в 21 секции под размещение информационных мониторов) на общую сумму 72 000,00 рублей, решение о подписании которого было принято на заседании Правления (Протокол № 4/2023-П), не имеет ни одного факта начисления в журнале реализаций, ни одного факта поступления денежных средств в банковских выписках.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА: выявлены

1. Существенные кассовые разрывы по доходам (2024 год). В ходе тестирования своевременности расчетов с арендаторами зафиксирован затяжной кассовый разрыв. На протяжении всего 2024 года бухгалтерская служба ТСН регулярно регистрировала в системе «1С» операции «Реализация» и начисляла доход по двум историческим договорам с АО «АЛБТАГЕН». При этом, согласно реестру банковских выписок, за весь 2024 год на расчетный счет Товарищества не поступило ни одного безналичного платежа от данного контрагента. Длительное не поступление оплат в отсутствие претензионной работы свидетельствует об уязвимости функции оперативного контроля дебиторской задолженности.

2. Вероятностный характер исполнения нового договора. Доходный договор аренды мест общего пользования на общую сумму 72 000,00 рублей, решение о подписании которого зафиксировано в Протоколе Правления № 4/2023-П, не имеет отражения в журнале начислений и безналичных поступлениях ТСН. На основе профессионального скептицизма Аудитор не может категорично утверждать, что сделка не была заключена. С высокой долей вероятности здесь применим один из двух альтернативных сценариев:

Сценарий А: управленческое решение Правления о монетизации стен под мониторы не было фактически реализовано (договор не подписан сторонами либо не передан к исполнению в бухгалтерию).

Сценарий Б: оборудование было установлено контрагентом и эксплуатировалось, однако расчеты по сделке на 72 000 рублей не производились или производились в наличной форме. В таком случае денежные средства не приходовались установленным порядком через кассу ТСН и полностью выпали из контура официального бухгалтерского учета Товарищества.

3. Бессистемность распределения безналичных поступлений. Фактическое поступление денежных средств в 2023 и 2025 годах осуществлялось с привязкой к конкретным субконто двух договоров в базе «1С». При этом в назначении платежа были указаны и другие Договоры. Назначение в платежных поручениях на сумму 10 000 рублей, не соответствует назначениям в Актах. Эти факты искажают прозрачность аналитического учета доходов от аренды.



АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ

1. Ревизионной комиссии совместно с инициативной группой собственников осуществить сплошной визуальный осмотр первых этажей всех 21 секций МКД. В ходе осмотра необходимо физически подтвердить или опровергнуть факт размещения и функционирования информационных мониторов АО «АЛЬТАГЕН». Результаты ревизии мест общего пользования (МОП) следует оформить официальным Актом технического осмотра.

2. При подтверждении факта физического нахождения мониторов на стенах МКД в отсутствие безналичных транзакций — незамедлительно направить в адрес АО «АЛЬТАГЕН» официальное требование о предоставлении оригиналов договоров и требование об оплате задолженности по Договору о сдаче в аренду части стены первого этажа каждой из 21 секций МКД под размещение информационных мониторов на общую сумму 72 000,00 рублей в месяц за весь период.

3. Бухгалтерской службе провести выверку субконто по контрагенту АО «АЛЬТАГЕН» и привести в соответствие основания в актах реализации и входящих платежных поручениях, исключив зачет оплат по неактуальным договорам 2020 года.

4. В рамках проверки полноты отражения внереализационных доходов провести ревизию кассовых операций Товарищества на предмет возможного поступления наличных денежных средств от контрагента. Необходимо удостовериться в отсутствии фактов внесения разовых или регулярных платежей в кассу ТСН без надлежащего оформления приходных кассовых ордеров (ПКО) и последующего зачисления на расчетный счет, чтобы исключить риски неполного оприходования выручки в соответствии с Указанием Банка России № 3210-У.

9.1.4. Аудит расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (счет 76).

За 2023, 2024, 2025 года на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	37 171 452,22		498 103 811,96	492 664 971,30	42 610 292,88	
76.06, Расчеты (ЖКУ) с прочими покупателями и заказчиками	37 171 452,22		495 401 718,77	490 190 698,11	42 382 472,88	
Население	37 171 452,22		495 401 718,77	490 190 698,11	42 382 472,88	
Данные квартплаты	37 239 038,99		250 051 005,41	245 121 049,42	42 168 994,98	
Обороты за Январь 23	37 239 038,99		21 699 485,49	12 825 287,81	46 113 236,67	
Обороты за Февраль 23	46 113 236,67		20 152 128,14	21 766 775,56	44 498 589,25	
Обороты за Март 23	44 498 589,25		19 605 937,63	20 594 752,23	43 509 774,65	
Обороты за Апрель 23	43 509 774,65		19 335 174,78	22 272 393,65	40 572 555,78	
Обороты за Май 23	40 572 555,78		18 912 918,25	20 561 625,16	38 923 848,87	
Обороты за Июнь 23	38 923 848,87		19 719 670,77	18 640 283,63	40 003 236,01	
Обороты за Июль 23	40 003 236,01		19 004 762,08	18 609 770,44	40 398 227,65	
Обороты за Август 23	40 398 227,65		19 146 076,99	17 651 933,97	41 892 370,67	
Обороты за Сентябрь 23	41 892 370,67		22 844 157,95	19 068 521,28	45 668 007,34	
Обороты за Октябрь 23	45 668 007,34		19 672 292,71	21 484 934,32	43 855 365,73	
Обороты за Ноябрь 23	43 855 365,73		29 703 318,02	19 564 310,95	53 994 372,80	
Обороты за Декабрь 23	53 994 372,80		20 255 082,60	32 080 460,42	42 168 994,98	



Оплата квартплаты		67 586,77	245 350 713,36	245 069 648,69	213 477,90	
Обороты за Январь 23		67 586,77	12 854 139,65	12 839 566,51		53 013,63
Обороты за Февраль 23		53 013,63	21 766 775,56	21 757 395,46		43 633,53
Обороты за Март 23		43 633,53	20 628 552,86	20 628 552,86		43 633,53
Обороты за Апрель 23		43 633,53	22 272 393,65	22 262 265,94		33 505,82
Обороты за Май 23		33 505,82	20 561 625,16	20 542 626,44		14 507,10
Обороты за Июнь 23		14 507,10	18 801 156,47	18 802 700,03		16 050,66
Обороты за Июль 23		16 050,66	18 609 770,44	18 609 770,44		16 050,66
Обороты за Август 23		16 050,66	17 651 933,97	17 583 992,35	51 890,96	
Обороты за Сентябрь 23	51 890,96		19 068 521,28	19 069 293,06	51 119,18	
Обороты за Октябрь 23	51 119,18		21 484 934,32	21 481 715,09	54 338,41	
Обороты за Ноябрь 23	54 338,41		19 570 449,58	19 562 289,37	62 498,62	
Обороты за Декабрь 23	62 498,62		32 080 460,42	31 929 481,14	213 477,90	
76.09. Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			458 705,19	230 885,19	227 820,00	
АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ			190 000,00		190 000,00	
Депозит			190 000,00		190 000,00	
Обороты за Ноябрь 23			190 000,00		190 000,00	
Григорьев Артём Андреевич			5 000,00	5 000,00		
и/л №ФС 043981570 от 21.04.2023 выд. Одинцовский городской суд по и/п/делу 2-8491/2022 от 24.03.2023			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Май 23			5 000,00	5 000,00		
Нарыжная Марина Алексеевна			53 500,00	53 500,00		
и/л №ФС 045168044 от 20.06.2023 выд. Одинцовский г от 26.07.2023			53 500,00	53 500,00		
Обороты за Июль 23			53 500,00	53 500,00		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ			172 385,19	172 385,19		
02/2023 от 01.02.2023			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Май 23			10 000,00	10 000,00		
03/2023 от 01.03.2023			32 500,00	32 500,00		
Обороты за Май 23			32 500,00	32 500,00		
04/2023 от 01.04.2023			7 500,00	7 500,00		
Обороты за Июнь 23			7 500,00	7 500,00		
05/2022 от 01.08.2022			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Апрель 23			10 000,00	10 000,00		
06/2023 от 01.06.2023			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Ноябрь 23			10 000,00	10 000,00		
07/2022 от 01.10.2022			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Февраль 23			15 000,00	15 000,00		
07/2023 от 01.07.2023			22 000,00	22 000,00		
Обороты за Сентябрь 23			7 000,00	7 000,00		
Обороты за Октябрь 23			15 000,00	15 000,00		
08/2022 от 01.11.2022			34 247,59	34 247,59		
Обороты за Март 23			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Июнь 23			1 747,59	1 747,59		
Обороты за Август 23			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Сентябрь 23			16 000,00	16 000,00		
Обороты за Октябрь 23			1 500,00	1 500,00		
08/2023 от 01.08.2023			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Сентябрь 23			10 000,00	10 000,00		
09/2022 от 01.12.2022			21 137,60	21 137,60		
Обороты за Январь 23			20 000,00	20 000,00		
Обороты за Декабрь 23			1 137,60	1 137,60		



УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)			37 820,00		37 820,00	
<...>			37 820,00		37 820,00	
Обороты за Февраль 23			37 820,00		37 820,00	
76.10, Прочие расчеты с физическими лицами			2 243 388,00	2 243 388,00		
Косолапова Ольга Владимировна			68 966,00	68 966,00		
Миронов Павел Анатольевич			310 348,00	310 348,00		
Шерстнева Юлия Сергеевна			91 954,00	91 954,00		
Юсупова Нелли Альбертовна			1 772 120,00	1 772 120,00		
Итого	37 171 452,22		498 103 811,96	492 664 971,30	42 610 292,88	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
76	42 610 292,88		493 560 327,56	501 865 013,23	34 305 607,21	
76.06	42 382 472,88		491 574 209,08	499 878 894,75	34 077 787,21	
Население	42 382 472,88		491 574 209,08	499 878 894,75	34 077 787,21	
Данные квартплаты	42 168 994,98		240 077 628,30	251 280 405,37	30 966 217,91	
Обороты за Январь 24	42 168 994,98		21 331 328,82	16 673 677,70	46 826 646,10	
Обороты за Февраль 24	46 826 646,10		20 744 794,73	20 116 627,54	47 454 813,29	
Обороты за Март 24	47 454 813,29		22 658 666,13	20 645 870,22	49 467 609,20	
Обороты за Апрель 24	49 467 609,20		19 774 871,45	22 203 680,91	47 038 799,74	
Обороты за Май 24	47 038 799,74		20 156 248,57	20 692 279,31	46 502 769,00	
Обороты за Июнь 24	46 502 769,00		13 630 609,70	19 778 684,15	40 354 694,55	
Обороты за Июль 24	40 354 694,55		19 008 580,73	18 795 171,46	40 568 103,82	
Обороты за Август 24	40 568 103,82		19 375 824,05	20 044 093,86	39 899 834,01	
Обороты за Сентябрь 24	39 899 834,01		20 561 071,19	22 224 206,85	38 236 698,35	
Обороты за Октябрь 24	38 236 698,35		20 780 061,21	21 305 686,86	37 711 072,70	
Обороты за Ноябрь 24	37 711 072,70		20 719 172,83	21 760 823,40	36 669 422,13	
Обороты за Декабрь 24	36 669 422,13		21 336 398,89	27 039 603,11	30 966 217,91	
Оплата квартплаты	213 477,90		251 496 580,78	248 598 489,38	3 111 569,30	
Обороты за Январь 24	213 477,90		16 673 677,70	15 709 380,58	1 177 775,02	
Обороты за Февраль 24	1 177 775,02		20 116 627,54	21 249 250,29	45 152,27	
Обороты за Март 24	45 152,27		20 645 870,22	20 262 367,17	428 655,32	
Обороты за Апрель 24	428 655,32		22 209 825,14	21 960 619,66	677 860,80	
Обороты за Май 24	677 860,80		20 742 295,68	21 346 967,86	73 188,62	
Обороты за Июнь 24	73 188,62		19 855 154,31	19 655 746,72	272 596,21	
Обороты за Июль 24	272 596,21		18 795 171,46	18 953 257,49	114 510,18	
Обороты за Август 24	114 510,18		20 055 367,96	19 940 884,87	228 993,27	
Обороты за Сентябрь 24	228 993,27		22 224 206,85	22 386 641,18	66 558,94	
Обороты за Октябрь 24	66 558,94		21 305 686,86	21 193 698,75	178 547,05	
Обороты за Ноябрь 24	178 547,05		21 794 924,34	21 651 148,35	322 323,04	
Обороты за Декабрь 24	322 323,04		27 077 772,72	24 288 526,46	3 111 569,30	
76.09	227 820,00		193 006,48	193 006,48	227 820,00	
АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	190 000,00				190 000,00	
Депозит	190 000,00				190 000,00	



Григорьев Артём Андреевич			10 506,48	10 506,48		
ИЛ №ФС 046587289 от 29.12.2023 выд. Одинцовский го от 26.02.2024 выд. Одинцовский городской суд по и			10 506,48	10 506,48		
Обороты за Февраль 24			10 506,48	10 506,48		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ			182 500,00	182 500,00		
01/2024 от 09.01.2024			50 000,00	50 000,00		
Обороты за Апрель 24			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Июнь 24			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Июль 24			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Декабрь 24			10 000,00	10 000,00		
03/2024 от 01.03.2024			28 000,00	28 000,00		
Обороты за Август 24			14 000,00	14 000,00		
Обороты за Сентябрь 24			14 000,00	14 000,00		
04/2024 от 01.04.2024			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Июль 24			10 000,00	10 000,00		
05/2024 от 02.05.2024			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Август 24			10 000,00	10 000,00		
06/2024 от 01.06.2024			20 000,00	20 000,00		
Обороты за Август 24			20 000,00	20 000,00		
07/2024 от 01.07.2024			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Август 24			10 000,00	10 000,00		
08/2023 от 01.08.2023			3 000,00	3 000,00		
Обороты за Декабрь 24			3 000,00	3 000,00		
08/2024 от 01.08.2024			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Сентябрь 24			5 000,00	5 000,00		
09/2024 от 01.09.2024			3 000,00	3 000,00		
Обороты за Декабрь 24			3 000,00	3 000,00		
10/2023 от 01.10.2023			22 500,00	22 500,00		
Обороты за Январь 24			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Май 24			7 500,00	7 500,00		
10/2024 от 01.10.2024			3 000,00	3 000,00		
Обороты за Декабрь 24			3 000,00	3 000,00		
11/2023 от 01.11.2023			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Май 24			15 000,00	15 000,00		
11/2024 от 01.11.2024			3 000,00	3 000,00		
Обороты за Декабрь 24			3 000,00	3 000,00		
УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	37 820,00				37 820,00	
<...>	37 820,00				37 820,00	
76.10			1 793 112,00	1 793 112,00		
Юсупова Нелли Альбертовна			1 793 112,00	1 793 112,00		
Итого	42 610 292,88		493 560 327,56	501 865 013,23	34 305 607,21	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
76	34 305 607,21		577 128 229,47	561 063 484,33	50 370 352,35	



76.06	34 077 787,21		575 109 462,47	559 044 717,33	50 142 532,35	
Население	34 077 787,21		575 109 462,47	559 044 717,33	50 142 532,35	
Данные квартплаты	30 966 217,91		295 996 416,54	278 973 270,75	47 989 363,70	
Обороты за Январь 25	30 966 217,91		20 873 915,45	15 456 347,28	36 383 786,08	
Обороты за Февраль 25	36 383 786,08		20 800 674,14	21 406 024,19	35 778 436,03	
Обороты за Март 25	35 778 436,03		19 859 778,12	21 797 262,14	33 840 952,01	
Обороты за Апрель 25	33 840 952,01		21 501 031,24	18 171 559,52	37 170 423,73	
Обороты за Май 25	37 170 423,73		21 065 461,96	19 694 659,86	38 541 225,83	
Обороты за Июнь 25	38 541 225,83		21 436 981,58	21 351 833,97	38 626 373,44	
Обороты за Июль 25	38 626 373,44		23 917 829,73	22 867 805,18	39 676 397,99	
Обороты за Август 25	39 676 397,99		42 229 125,88	23 706 678,43	58 198 845,44	
Обороты за Сентябрь 25	58 198 845,44		26 209 893,08	23 690 569,67	60 718 168,85	
Обороты за Октябрь 25	60 718 168,85		25 666 505,51	28 721 190,05	57 663 484,31	
Обороты за Ноябрь 25	57 663 484,31		26 402 712,30	26 505 233,99	57 560 962,62	
Обороты за Декабрь 25	57 560 962,62		26 032 507,55	35 604 106,47	47 989 363,70	
Оплата квартплаты	3 111 569,30		279 113 045,93	280 071 446,58	2 153 168,65	
Обороты за Январь 25	3 111 569,30		15 456 347,28	18 433 461,80	134 454,78	
Обороты за Февраль 25	134 454,78		21 406 024,19	21 367 353,21	173 125,76	
Обороты за Март 25	173 125,76		21 805 732,04	21 885 325,59	93 532,21	
Обороты за Апрель 25	93 532,21		18 254 000,91	18 225 386,17	122 146,95	
Обороты за Май 25	122 146,95		19 694 659,86	19 717 326,45	99 480,36	
Обороты за Июнь 25	99 480,36		21 351 833,97	21 326 046,81	125 267,52	
Обороты за Июль 25	125 267,52		22 867 805,18	22 934 098,14	58 974,56	
Обороты за Август 25	58 974,56		23 706 678,43	23 587 675,55	177 977,44	
Обороты за Сентябрь 25	177 977,44		23 690 569,67	23 665 468,34	203 078,77	
Обороты за Октябрь 25	203 078,77		28 721 190,05	28 713 306,50	210 962,32	
Обороты за Ноябрь 25	210 962,32		26 554 097,88	26 320 638,89	444 421,31	
Обороты за Декабрь 25	444 421,31		35 604 106,47	33 895 359,13	2 153 168,65	
76.09	227 820,00		86 000,00	86 000,00	227 820,00	
АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	190 000,00				190 000,00	
Депозит	190 000,00				190 000,00	
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ			76 000,00	76 000,00		
02/2024 от 01.02.2024			6 000,00	6 000,00		
Обороты за Январь 25			6 000,00	6 000,00		
05/2024 от 02.05.2024			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Апрель 25			1 000,00	1 000,00		
Обороты за Октябрь 25			9 000,00	9 000,00		
08/2023 от 01.08.2023			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Февраль 25			117,52	117,52		
Обороты за Март 25			14 882,48	14 882,48		
08/2024 от 01.08.2024			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Февраль 25			15 000,00	15 000,00		
08/2025 от 01.08.2025			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Сентябрь 25			5 000,00	5 000,00		
09/2023 от 01.09.2023			15 000,00	15 000,00		
Обороты за Январь 25			15 000,00	15 000,00		
10/2024 от 01.10.2024			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Февраль 25			5 000,00	5 000,00		
11/2024 от 01.11.2024			5 000,00	5 000,00		
Обороты за Март 25			5 000,00	5 000,00		
УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	37 820,00				37 820,00	
<...>	37 820,00				37 820,00	



ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА			10 000,00	10 000,00		
Основной договор			10 000,00	10 000,00		
Обороты за Сентябрь 25			10 000,00	10 000,00		
76.10			1 932 767,00	1 932 767,00		
Волкова Ольга Евгеньевна			41 954,00	41 954,00		
Кравец Анна Александровна			57 471,00	57 471,00		
Шерстнева Юлия Сергеевна			40 230,00	40 230,00		
Юсупова Нелли Альбертовна			1 793 112,00	1 793 112,00		
Итого	34 305 607,21		577 128 229,47	561 063 484,33	50 370 352,35	

9.1.4.1 Проверка правомерности начисления по счету 76.09

В ходе выборочной проверки аналитического учета по счету 76.09 Аудитором зафиксированы факты перечисления денежных средств Товарищества на оплату административных штрафов, наложенных непосредственно на физическое лицо — бывшего Председателя Правления Юсупову Н.А. Поскольку данные расходы не связаны с уставной деятельностью Товарищества и осуществлены в пользу физического лица, в учете ТСН возникли **признаки неисполнения обязанностей налогового агента по НДС**, предусмотренных ст. 226 НК РФ:

- **Параметры операции:** Списание с расчетного счета № 00ДВ-000821 от 25.09.2025 г.
- **Сумма операции:** 10 000,00 рублей.
- **Вид операции:** Уплата налога за третьих лиц (отражено по дебету счета 76.09).
- **Налогоплательщик (должник):** ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА.
- **Получатель платежа:** МЧС России по Московской области.
- **Назначение платежа:** «ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА// Административный штраф по постановлению 2509-50-330-00050/7/1 В том числе НДС - 0.00 рублей».

← → ☆ Списание с расчетного счета 00ДВ-000821 от 25.09.2025 17:36:46

Записать Признание расходов УСН

Дата: 25.09.2025 17:36:46 Счет учета: 51

По документу №: 740 от: 24.09.2025 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Вид операции: Уплата налога за третьих лиц Банковский счет: 4070381034000006702, ПАО СБЕРБАНК

Налогоплательщик: ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА

Получатель: МЧС России по Московской области л/с 04481784030

Сумма: 10 000,00 Разбить платеж

Договор: Основной договор ? Счет расчетов: 76.09

Статья расходов: Штрафы, пени ?

Назначение платежа: ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА// Административный штраф по постановлению 2509-50-330-00050/7/1 В том числе НДС - 0.00 рублей

☒ Подтверждено выпиской банка: Платежное поручение № 740 от 24.09.2025

Комментарий: Загружен из Клиент-Банка Ответственный: БеляеваРС

← → ☆ Операция 00ДВ-000020 от 24.09.2025 11:05:41

Записать и закрыть За Найти в Яндексе

Номер: 00ДВ-000020 от: 24.09.2025 11:05:41 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Содержание: Начислен штраф МЧС Сумма операции: 10 000,00

Добавить

N	Дебет	Кредит	Сумма
1	91.02	76.09	10 000,00
	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	ЮСУПОВА НЕЛЛИ АЛЬБЕРТОВНА	Начислен штраф МЧС
	<...>	Основной договор	
	<...>	<...>	

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА:** установлено

1. **Признаки нецелевого использования средств ТСН.** Согласно КоАП РФ, административный штраф, наложенный на физическое лицо, является его персональной административной ответственностью. Оплата данного штрафа за счет средств ТСН «ТСЖ Да Винчи» носит признаки нецелевого расходования средств собственников недвижимости, так как у Товарищества отсутствовали правовые основания для исполнения личных обязательств Юсуповой Н.А.

2. **Возникновение дохода в натуральной форме и сокрытие НДФЛ (ст. 211, ст. 226 НК РФ).** Оплата Товариществом личного штрафа за Юсупову Н.А. может быть признана ИФНС доходом, полученным в натуральной форме (п. 1 ст. 211 НК РФ). ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в данном случае признается налоговым агентом и было обязано:

- Исчислить НДФЛ по ставке 13% в сумме **1 300,00 рублей**;
- Удержать указанную сумму из ближайшей денежной выплаты Юсуповой Н.А. и перечислить в бюджет РФ;
- Отразить данный доход и налог в налоговой отчетности по форме 6-НДФЛ.

В ходе встречной проверки налоговых карточек за сентябрь-октябрь 2025 года установлено, что начисление НДФЛ с данного дохода **не производилось**, удержание не осуществлялось.

Риски для ТСН:

- **Налоговые санкции (ст. 123 НК РФ):** Штраф за невыполнение обязанностей налогового агента (20% от суммы, подлежащей удержанию), а также начисление пени за каждый день просрочки.
- **Штрафы за искажение отчетности (ст. 15.11 КоАП РФ):** Грубое нарушение требований к бухгалтерскому учету и отчетности (искажение строк расходов и налогов).
- **Материальный ущерб Товариществу:** Прямые убытки ТСН в размере 10 000,00 руб.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Правлению ТСН направить в адрес бывшего руководителя Юсуповой Н.А. уведомление о необходимости добровольного внесения денежных средств в размере 10 000,00 рублей на расчетный счет Товарищества. Данная процедура направлена на компенсацию расходов по исполнению личных обязательств физического лица, не связанных с уставной деятельностью некоммерческой организации.

2. При недостижении соглашения в досудебном порядке — рассмотреть вопрос о защите имущественных интересов Товарищества и взыскании указанных издержек в судебном порядке в рамках положений ст. 53.1 ГК РФ

3. **Минимизировать риски в рамках выполнения функций налогового агента.** В связи с отсутствием текущих денежных выплат в пользу Юсуповой Н.А., удержание исчисленного НДФЛ в размере 1 300,00 рублей у источника выплаты признается технически невозможным. Бухгалтерской службе рекомендуется урегулировать данный риск посредством исполнения регламента п. 5 ст. 226 НК РФ. Рекомендуется

- оформить и направить в установленный законодательством срок в налоговый орган и в адрес налогоплательщика официальное уведомление о невозможности удержания налога и сумме возникшего дохода в натуральной форме;
- отразить данные сведения в составе очередной налоговой отчетности по форме 6-НДФЛ для исключения рисков квалификации действий Товарищества как неправомерного сокрытия фактов налогообложения.

4. **Настроить контролирующие фильтры в системе внутреннего контроля (СВК)** Товарищества, полностью исключаяющие санкционирование и проведение транзакций по исполнительным документам и постановлениям органов государственного надзора, если



субъектом административной ответственности в них признано физическое (должностное) лицо, а не юридическое лицо ТСН.

5. Обязать бухгалтерскую службу проверять постановления на штрафы. Перед каждой оплатой штрафа ответственному лицу знакомиться с самим постановлением контролирующего органа. Категорически запретить оплачивать квитанции со счета ТСН, если штраф выписан на конкретное физическое (должностное) лицо, а не на само юридическое лицо ТСН. Личные штрафы сотрудников должны оплачиваться ими самостоятельно.

9.1.4.2 Проверка правомерности начисления вознаграждений органам управления. Аудит расчетов по выплате вознаграждения Председателю и членам Правления ТСН (счет 76.10)

При проведении аудита расчетов по выплате вознаграждения Председателю и членам Правления мы осуществили следующие процедуры:

- Изучили положения Устава ТСН;
- Провели анализ Протоколов ОСЧ и заседаний Правления на предмет наличия кворума, соблюдения порядка одобрения сделок с заинтересованностью и утверждения годовых смет доходов и расходов;
- Проверили корректность применения Плана счетов бухгалтерского учета (Приказ Минфина России № 94н) в части отражения начислений выборным лицам, не состоящим в трудовых отношениях, на счете 76.10 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»;
- Осуществили арифметический контроль и проверку регистров учета бухгалтерского учета

В ходе проведения проверки обоснованности выплат членам Правления и Председателю Правления Товарищества Аудитор руководствуется требованиями *п.п. 11 п. 2 статьи 145 ЖК РФ*, согласно которым определение и изменение размера указанных вознаграждений относится к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСЖ и не может быть делегировано коллегиальному органу управления (Правлению).

Пунктом 17.4 Устава Товарищества правомерно закреплено, что определение размера вознаграждения членов Правления, в том числе Председателя Правления относится к компетенции Общего собрания членов ТСН.

По результатам анализа протоколов общего собрания членов (ОСЧ) и общего собрания собственников (ОСС) установлено, что решения об утверждении конкретных размеров вознаграждения (как регулярного, так и единовременного характера) членам Правления и Председателю на 2023, 2024, 2025 года на голосование не выносились и данными протоколами не устанавливались.

Единственным легитимным и утвержденным в установленном законом порядке документом, подтверждающих максимальную сумму ежемесячных трат на вознаграждение членам Правления является **Смета доходов и расходов на 2023 год**, размещенная на сайте ТСН <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/smeta-2023.pdf> и утвержденная **Протоколом № 01-2023 годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»** (Вопрос №6) *от 10.08.2023 г.*, размещенного на сайте ТСН <https://static.tsn-dv.ru/uploads/pdf/oshP%202023.pdf>

Согласно Смете, лимит ежемесячных трат на ФОТ Правления составляет 230 000,00 рублей плюс страховые взносы 69 460,00 рублей.

Аудитором установлено, что конкретные размеры персональных вознаграждений членам Правления и Председателю утверждались внутренними решениями Правления, тогда как данный вопрос относится к исключительным полномочиям высшего органа управления (ОСЧ).



В ходе сплошной проверки Протоколов заседания Правления за период 2022, 2023, 2024, 2025 годов (на основании изучения сформированной для аудита представителем ТСН папки с приложенными в нее протоколами) было установлено наличие следующих решений:

ФИО члена Правления	Каким документом утверждено	Сумма вознаграждения по Протоколу, в т.ч. НДФЛ	Срок
Юсупова Н. Председатель	Протокол заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 28 сентября 2023 года	149 426,00 ₽	с 01.10.2023 по 30.09.2024
Юсупова Н. Председатель	Протокол № 8/2022-П от 03 июня 2022 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	149 426,00 ₽	с 01.06.2022 по 30.07.2023
Миронов П.А. Член Правления	Протокол № 8/2022-П от 03 июня 2022 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	22 989,00 ₽	с 01.06.2022 по 31.12.2022
Кравец А.А. Член Правления	Протокол от 29.12.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	35 000,00 ₽	Разовое вознаграждение
Шерстнева Ю.С. Член Правления	Протокол от 29.12.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	35 000,00 ₽	Разовое вознаграждение
Кравец Анна Александровна	Протокол от 23.05.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	15 000,00 ₽	Разовое вознаграждение членам правления по результатам работы за 1 квартал 2025
Волкова Ольга Евгеньевна.	Протокол от 23.05.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	36 500,00 ₽	Разовое вознаграждение членам правления по результатам работы за 1 квартал 2025

С учетом принятых решений Правления, начисления по вознаграждениям в 2023 году должны были составить:

ФИО члена Правления	Юсупова Н. Председатель	Юсупова Н. Председатель	ИТОГО ПО ПРОТОКОЛАМ
Каким документом утверждено	Протокол заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 28 сентября 2023 года	Протокол № 8/2022-П от 03 июня 2022 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	
Сумма вознаграждения по Протоколу	149 426,00 ₽	149 426,00 ₽	
Срок	с 01.10.2023 по 30.09.2024	с 01.06.2022 по 30.07.2023	
янв.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
фев.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
мар.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
апр.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
май.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
июн.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
июл.23		149 426,00 ₽	149 426,00 ₽
авг.23			0,00 ₽
сен.23			0,00 ₽
окт.23	149 426,00 ₽		149 426,00 ₽
ноя.23	149 426,00 ₽		149 426,00 ₽
дек.23	149 426,00 ₽		149 426,00 ₽
ИТОГО 23	448 278,00 ₽	1 045 982,00 ₽	1 494 260,00 ₽

С учетом принятых решений Правления, начисления по вознаграждениям в 2024 году



должны были составить:

ФИО члена Правления	Юсупова Н. Председатель	ИТОГО ПО ПРОТОКОЛАМ
Каким документом утверждено	Протокол заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» от 28 сентября 2023 года	
Сумма вознаграждения по Протоколу	149 426,00 Р	
Срок	с 01.10.2023 по 30.09.2024	
январ.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
февр.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
мар.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
апр.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
май.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
июн.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
июл.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
авг.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
сен.24	149 426,00 Р	149 426,00 Р
окт.24		
ноя.24		
дек.24		
ИТОГО 24	1 344 834,00 Р	1 344 834,00 Р

С учетом принятых решений Правления, начисления по вознаграждениям в 2025 году должны были составить:

ФИО члена Правления	Кравец А.А. Член Правления	Шерстнева Ю.С. Член Правления	Кравец Анна Александровна	Волкова Ольга Евгеньевна.	ИТОГО ПО ПРОТОКОЛАМ
Каким документом утверждено	Протокол от 29.12.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	Протокол от 29.12.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	Протокол от 23.05.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	Протокол от 23.05.2025 года заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»	
Сумма вознаграждения по Протоколу	35 000,00 Р	35 000,00 Р	15 000,00 Р	36 500,00 Р	
Срок	Разовое вознаграждение	Разовое вознаграждение	Разовое вознаграждение членам правления по результатам работы за 1 квартал 2025	Разовое вознаграждение членам правления по результатам работы за 1 квартал 2025	
январ.25					0,00 Р
февр.25					0,00 Р
мар.25					0,00 Р
апр.25					0,00 Р
май.25			17 241,00 Р	41 954,00 Р	59 195,00 Р
июн.25					0,00 Р
июл.25					0,00 Р
авг.25					0,00 Р
сен.25					0,00 Р
окт.25					0,00 Р
ноя.25					0,00 Р



дек.25	40 230,00 Р	40 230,00 Р			80 460,00 Р
ИТОГО 25	40 230,00 Р	40 230,00 Р	17 241,00 Р	41 954,00 Р	139 655,00 Р

В силу отсутствия трудовых отношений между Товариществом и выборными лицами, указанные выплаты носят характер гражданско-правовых отношений выборной должности, что обуславливает корректность применения счета 76.10 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (в разрезе субсчетов по получателям дохода) в бухгалтерском учете Товарищества.

В бухгалтерских регистрах ТСН отражены следующие операции по расчету и выплате вознаграждения выборным органам ТСН за 2023-2025 года:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.10 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Работники организаций	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Период						
76.10			5 969 267,00	5 969 267,00		
Волкова Ольга Евгеньевна			41 954,00	41 954,00		
Обороты за Март 25			41 954,00	41 954,00		
Косолапова Ольга Владимировна			68 966,00	68 966,00		
Обороты за Сентябрь 23			68 966,00	68 966,00		
Кравец Анна Александровна			57 471,00	57 471,00		
Обороты за Январь 25			17 241,00	17 241,00		
Обороты за Декабрь 25			40 230,00	40 230,00		
Миронов Павел Анатольевич			310 348,00	310 348,00		
Обороты за Январь 23			2 989,00	22 989,00		20 000,00
Обороты за Февраль 23		20 000,00	22 988,00	22 989,00		20 001,00
Обороты за Март 23		20 001,00	22 990,00	22 989,00		20 000,00
Обороты за Апрель 23		20 000,00	22 988,00	22 989,00		20 001,00
Обороты за Май 23		20 001,00	22 990,00	22 989,00		20 000,00
Обороты за Июнь 23		20 000,00	22 988,00	22 989,00		20 001,00
Обороты за Июль 23		20 001,00	22 990,00	22 989,00		20 000,00
Обороты за Август 23		20 000,00	39 425,00	149 425,00		130 000,00
Обороты за Сентябрь 23		130 000,00	130 000,00			
Шерстнева Юлия Сергеевна			132 184,00	132 184,00		
Обороты за Сентябрь 23			91 954,00	91 954,00		
Обороты за Декабрь 25			40 230,00	40 230,00		
Юсупова Нелли Альбертовна			5 358 344,00	5 358 344,00		
Обороты за Январь 23			19 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Февраль 23		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Март 23		130 000,00	149 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Апрель 23		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Май 23		130 000,00	146 696,00	128 434,00		111 738,00
Обороты за Июнь 23		111 738,00	131 163,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Июль 23		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Август 23		130 000,00	149 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Сентябрь 23		130 001,00	149 426,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Октябрь 23		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00



Обороты за Ноябрь 23		130 000,00	149 426,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Декабрь 23		130 000,00	279 426,00	149 426,00		
Обороты за Январь 24			19 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Февраль 24		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Март 24		130 000,00	149 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Апрель 24		130 001,00	279 427,00	149 426,00		
Обороты за Май 24			19 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Июнь 24		130 001,00	149 426,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Июль 24		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Август 24		130 000,00	180 343,00	149 426,00		99 083,00
Обороты за Сентябрь 24		99 083,00	149 334,00	149 426,00		99 175,00
Обороты за Октябрь 24		99 175,00	149 360,00	149 426,00		99 241,00
Обороты за Ноябрь 24		99 241,00	149 389,00	149 426,00		99 278,00
Обороты за Декабрь 24		99 278,00	248 704,00	149 426,00		
Обороты за Январь 25			49 960,00	149 426,00		99 466,00
Обороты за Февраль 25		99 466,00	149 279,00	149 426,00		99 613,00
Обороты за Март 25		99 613,00	149 359,00	149 426,00		99 680,00
Обороты за Апрель 25		99 680,00	249 106,00	149 426,00		
Обороты за Май 25			49 532,00	149 426,00		99 894,00
Обороты за Июнь 25		99 894,00	249 320,00	149 426,00		
Обороты за Июль 25			149 426,00	149 426,00		
Обороты за Август 25			149 426,00	149 426,00		
Обороты за Сентябрь 25			19 425,00	149 426,00		130 001,00
Обороты за Октябрь 25		130 001,00	149 427,00	149 426,00		130 000,00
Обороты за Ноябрь 25		130 000,00	279 426,00	149 426,00		
Обороты за Декабрь 25			149 426,00	149 426,00		
Итого			5 969 267,00	5 969 267,00		

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА.

В результате сопоставления плановых начислений по вознаграждениям членам правления (по принятым решениям Правления) и фактическим начислениям в бухгалтерском учете Аудитором установлено следующее.

1. Превышение компетенции коллегиального исполнительного органа. Вынесение вопроса об установлении фиксированного размера вознаграждения членам Правления и Председателю на уровень Правления осуществлено в прямое нарушение подпункта 11 пункта 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 17.4 собственного Устава организации (ЖК РФ). Существует *риск потенциального признания произведенных расходов нецелевыми ввиду отсутствия утверждения данных выплат высшим органом управления.*

2. Процедурные дефекты при голосовании и конфликт интересов.

В качестве первичного основания для начисления вознаграждения Председателю Юсуповой Н.А. аудиторам был предоставлен в т.ч. Протокол заседания Правления от 28 сентября 2023 года и приложенные к нему индивидуальные бланки голосования членов Правления. По второму вопросу повестки дня коллегиальным органом было принято решение утвердить ежемесячное вознаграждение председателю Юсуповой Н.А. с 01.10.2023 по 30.09.2024 в размере 149 426,00 рублей (с учетом НДФЛ).

Среди предоставленных приложений к Протоколу идентифицирован заполненный и подписанный лично Юсуповой Н.А. индивидуальный бланк голосования, согласно которому она высказалась «ЗА» установление вознаграждения самой себе. Наличие прямой финансовой заинтересованности у голосующего лица предполагает возникновение конфликта интересов при одобрении решения.

3. Начисления в период отсутствия действующих смет и решений.



Учитывая статус работы Правления с 21.09.2024 года (см. Раздел 4.1.5, пункт «Анализ корпоративных рисков. Правовая оценка непрерывности операционной деятельности и легитимности органов управления в период с 21.09.2024 по 30.12.2025»), а также ввиду того, что годовые Сметы доходов и расходов на 2024–2025 гг. Общим собранием членов Товарищества не утверждались, Аудитор фиксирует, что фактические *годовые* начисленные вознаграждения членам Правления в 2023–2025 годах находятся в пределах Сметы 2023 года.

При этом в двух месяцах выявлено отклонение от установленных Сметой 2023 года лимитов (ФОТ вознаграждений: 230 000 руб., ФОТ взносы: 69 460 руб.)

В августе 2023: начислено за месяц 298 851 руб. (отклонение 68 851 руб.), страховые взносы 90 253 руб. (отклонение 20 793 руб.)

В сентябре 2023: начислено за месяц 310 346 руб. (отклонение 80 346 руб.), страховые взносы 93 724,49 руб. (отклонение 24 264,49 руб.)

4. Бухгалтерской службой производились начисления вознаграждения без соответствующих решений Правления:

Председателю Правления Юсуповой

- в мае, августе и сентябре 2023 года, в сумме 427 286 рублей
- в октябре, ноябре, декабре 2024 года, в сумме 448 278 рублей
- весь 2025 год, в сумме 1 793 112 рублей

Члену Правления Миронову П.А.

- с января по август 2023 года, в сумме 310 348 рублей

Члену Правления Косолаповой О. В.

- в сентябре 2023 года, в сумме 68 966 рублей

Члену Правления Шерстневой Ю.С.

- в сентябре 2023 года, в сумме 91 954 рублей

5. Выявлены признаки начисления и выплаты вознаграждений ДО принятия решений Правлением.

Разовое вознаграждение членам Правления по результатам работы за I квартал 2025 года (без учета НДФЛ) в отношении Кравец А.А. и Волковой О.Е. было утверждено решением Правления от 23.05.2025 г. (Протокол от 23.05.2025 г.).

При этом **фактические выплаты указанным лицам были произведены до даты подписания протокола:** Кравец Анне Александровне — в январе 2025 года в сумме 15 000 рублей (начислено 17 241 руб., НДФЛ — 2 241 руб.), Волковой Ольге Евгеньевне — в марте 2025 года в сумме 36 500 рублей (начислено 41 954 руб., НДФЛ — 5 454 руб.)

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. Соблюдение корпоративных процедур и компетенции органов управления

- **Разграничить Смету и распорядительные акты.** Рекомендуется исключить практику начисления персональных выплат на основании одной лишь утвержденной Сметы доходов и расходов. Целесообразно закрепить в регламентах ТСН правило, согласно которому Смета является исключительно планово-бюджетным лимитом, а правовым основанием для начисления выплат выступает отдельное адресное решение Общего собрания членов (ОСЧ) в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ.

- **Вынести вопрос на обсуждение.** Рассмотреть на очередном Общем собрании членов ТСН вопрос о правовом статусе ранее принятых внутренних протоколов Правления в части установления персональных окладов и вознаграждений, ввиду наличия рисков их оспаривания.

- **Урегулировать прошлые периоды.** Рассмотреть возможность включения в повестку дня ближайшего ОСЧ вопроса об утверждении конкретных размеров персональных вознаграждений за прошедшие периоды (2023–2025 гг.) с целью правовой легализации и подтверждения фактически понесенных ТСН расходов.

2. Управление рисками и анализ выплат



- **Провести внутреннее расследование.** Рекомендуются уполномоченным лицам ТСН (например, Ревизионной комиссии или назначенному лицу) провести анализ действий должностных лиц и бухгалтерской службы, допустивших начисление сумм в отсутствие распорядительных документов (п. 1 отчета), а также преждевременное перечисление денежных средств до даты подписания Протокола от 23.05.2025 г.

- **Оценка правовых рисков.** Принять к сведению риски квалификации данных операций как произведенных с нарушением установленного документооборота ТСН, и минимизировать риски возникновения аналогичных нарушений в будущих периодах.

3. Реформирование системы внутреннего контроля (СВК)

- **Регламентировать сроки выплат.** Рассмотреть возможность внедрения внутреннего правила, ограничивающего начисление и выплату любых видов вознаграждений до даты фактического принятия и подписания соответствующего Протокола уполномоченного органа.

- **Контроль со стороны бухгалтерии.** Рекомендовать бухгалтерской службе принимать к исполнению документы на выплату вознаграждений членам Правления только при наличии выписки из решений уполномоченного органа управления (ОСЧ), содержащей конкретные параметры выплат.

Проверка удержаний из выплат из причитающегося Юсуповой Н.А. вознаграждения.

СПРАВОЧНО: результаты смежной проверки в части расчетов по счету 73 изложены в Разделе 9.1.7.

Регистры счета 76.10 подтверждают факт регулярного удержания денежных средств в размере 30 000,00 рублей непосредственно из причитающегося Юсуповой Н.А. вознаграждения (операция от 31.08.2024 г., проводка Дебет 76.10 — Кредит 73.01 с содержанием операции «Удержано погашение займа»).

Поскольку расчеты по вознаграждению носят гражданско-правовой характер, осуществление регулярных удержаний квалифицируется как зачет встречных однородных требований (статья 410 Гражданского кодекса Российской Федерации) (ГК РФ). В соответствии с гражданским законодательством, такой зачет возможен либо по заявлению одной из сторон, либо на основании двустороннего соглашения. Ввиду того, что *официальный письменный Договор займа с согласованным графиком платежей аудиторам предоставлен не был*, а Протокол заседания Правления от 28.08.2024 года № 8/2024 (одобрявший заем) *содержит в себе процедурные дефекты кворума по сделкам с заинтересованностью*, у Товарищества отсутствуют документальные законные основания для урезания ежемесячной выплаты. Данные действия бухгалтерии могут быть оспорены как неправомерное ограничение выплат физлицу.

Налоговые риски и дефекты локального регулирования

- **Риск переквалификации заемных обязательств.** Ввиду отсутствия бумажного Договора займа налоговые органы при проверке имеют основания квалифицировать первоначальную выплату всей суммы в размере 300 000,00 рублей как единовременный аванс вознаграждения физлицу. Существует риск привлечения ТСН к ответственности за несвоевременное исчисление и перечисление НДФЛ, а также начисление страховых взносов по единому тарифу на всю сумму в день фактической выдачи денег (штраф в размере 20% по статье 123 Налогового кодекса Российской Федерации и пени) (НК РФ).

- **Неисполнение обязанностей налогового агента по материальной выгоде.** При условии признания данной операции заемным обязательством, отсутствие установленной процентной ставки переводит его в категорию беспроцентных. Это обязывает Товарищество ежемесячно рассчитывать у Юсуповой Н.А. материальную выгоду от экономии на процентах и удерживать с нее НДФЛ по ставке 35% (статья 212 Налогового кодекса Российской Федерации)



(НК РФ). Проверкой регистров по счету 76.10 установлено, что расчет и удержание НДФЛ с материальной выгоды за август 2024 года бухгалтерией не производились, что фиксируется как нарушение налогового законодательства (НК РФ).

• **Отсутствие регламентации выплат в Учетной политике организации.** В ходе анализа предоставленной Учетной политики ТСН «ТСЖ Да Винчи» установлено, что в документе полностью отсутствует порядок отражения, начисления и списания вознаграждения Председателю и членам Правления. Данный факт является нарушением методологии формирования учетной политики экономического субъекта (в силу статьи 7 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации») и следствием применения некорректных счетов учета (счет 73 вместо 76).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. **Правлению Товарищества.** В рамках проведения ближайшего Общего собрания членов ТСН включить в повестку дня вопросы о последующем ретроспективном одобрении условий договора займа в целях минимизации рисков признания произведенных расходов нецелевыми.

2. **Бухгалтерии Товарищества:**

- Организовать учет расчетов с лицами, не состоящими в трудовых отношениях с организацией, без применения счета 73.
- Внести изменения в Учетную политику Товарищества, дополнив её разделом, регламентирующим порядок бухгалтерского и налогового учета выплат выборным лицам, порядка их ежемесячного списания за счет средств целевого финансирования (счет 86) и методики исчисления связанных налоговых обязательств.

9.1.5. Расчеты по оплате труда (сч. 70)

При проведении аудита данного раздела мы осуществили следующие процедуры:

~ Проверили соблюдение положений законодательства о труде, состояние внутреннего учета и контроля по трудовым отношениям;

~ Проверили организацию учета и контроля выработки и начисления заработной платы;

~ Проверили правильность расчетов удержаний из заработной платы с физических лиц;

~ Проверили правильность расчетов с персоналом по прочим операциям;

~ Проверили правильность начисления и уплаты страховых взносов в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ и Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

~ Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету расчетов по оплате труда и страховым взносам.

~ Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о расчетах по оплате труда и страховым взносам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

За 2023, 2024, 2025 года на счете 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 70 за 2023 г.					
Зыводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			12 951 106,21	12 951 106,21	
Итого			12 951 106,21	12 951 106,21	



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 70 за 2024 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет Кредит
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			2 205 880,55	2 205 880,55	
Итого			2 205 880,55	2 205 880,55	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 70 за 2025 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет Кредит
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			2 388 656,67	2 388 656,67	
Итого			2 388 656,67	2 388 656,67	

Штатное расписание №2 от 15.07.2021 года на период с 15.07.2021 по 31.12.2021 гг.
<https://static.tsn-dv.ru/files/page/15/93.pdf>

(наименование организации)

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа 2	Дата составления 15.07.2021	УТВЕРЖДЕНО Решением Правления ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ" (Протокол заседания Правления № <u>44</u> 2021-П от <u>15.07.2021</u> г.) от " <u>15</u> " <u>07</u> 20 <u>21</u> г. Штат в количестве <u>31,7</u> единиц
-----------------------------	---------------------------------------	--

на период с 15.07.2021 г по 31.12.2021г.

Структурное подразделение	Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	Надбавки, руб.	Всего в месяц, руб. ((гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8) x гр. 4)	Примечание
наименование	код					
1	2	3	4	5	6	7
Администрация	01	Управляющий	1	150 000,00		150 000,00
Администрация	01	Менеджер по работе с собственниками	2	57 472,00		114 944,00
Бухгалтерия	02	Бухгалтер	1	57 472,00		57 472,00
Бухгалтерия	02	Кладовщик	0,2	57 472,00		11 494,40
Служба главного инженера	03	Главный инженер	1	90 000,00		90 000,00
	03	Инженер-электрик	1	80 000,00		80 000,00
	03	Инженер по эксплуатации	1	57 472,00		57 472,00
	03	Ведущий инженер слаботочных систем	1	101 150,00		101 150,00
	03	Инженер по охране труда и безопасности	0,5	20 000,00		10 000,00
Служба эксплуатации	03.01	Инженер слаботочных систем	1	80 460,00		80 460,00
	03.01	Техник	1	68 966,00		68 966,00
	03.01	Сварщик	1	63 219,00		63 219,00
	03.01	Электрик	1	40 230,00		40 230,00
	03.01	Сантехник	1	40 230,00		40 230,00
	03.01	Плотник	2	45 977,00		91 954,00
	03.01	Менеджер клининга	1	63 218,00		63 218,00
	03.01	Электрик дежурный	5	177,50		170 400,00
	03.01	Сантехник дежурный	5	177,50		170 400,00
	03.01	Диспетчер	5	148,00		142 080,00
Итого			31,7			1 603 689,40

Руководитель кадровой службы _____

Главный бухгалтер _____

Председатель Правления
(подпись)

Елизаров И.Л.
(расшифровка подписи)

Елизаров И.Л.
(расшифровка подписи)

В ходе аудита проанализированы результаты голосования Заседания Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» (Протокол №11/2024 от 28.11.2024 г.) по Вопросу №3 («Продлить действие штатного расписания до 31.12.2025 года»). Итоги голосования (6 голосов «ЗА» от 8 присутствующих членов Правления) формально удовлетворяют требованию ч. 6 ст. 147 ЖК РФ



о принятии текущих решений простым большинством участников заседания.

Протокол № 11/2024 от 28.11.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

ПРОТОКОЛ № 11/2024
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122,
ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ПОВЕСТКУ
от 28 ноября 2024 ГОДА

Начало: 20 часов 00 минут
Окончание: 21 час 00 минут

Место проведения заседания правления:
Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, офис ТСН «ТСЖ Да Винчи».

Присутствовали члены Правления:

ФИО, № кв.	подпись	ФИО, № кв.	подпись
1. Баранова Н.А. (кв. 643)		8. Миронов П.А. (кв. 122)	
2. Волкова О.Е. (кв. 1009)		9. Морозов А.Г. (кв. 1326)	
3. Елизарова К.И. (кв. 427)		10. Павловский Р.Л. (кв. 952)	
4. Елизаров И.Л. (кв. 427)		11. Синельник Д.А. (кв. 1393)	
5. Косолапова О.В. (мм 380-2)		12. Шерстнева Ю.С. (кв. 5903)	
6. Кравец А.А. (кв. 389)		13. Юсупова Н.А. (кв. 671)	
7. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)			

Присутствовали: 8 (восемь) из 13 (тринадцать) членов Правления
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», что составляет 64,53 % голосов членов Правления.
Присутствовали:

По третьему вопросу:
Продлить действие штатного расписания от 01.01.2024 по ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» до 31.12.2025 или до внесения изменений (Приложение).

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А.

ПРЕДЛОЖЕНО: Продлить действие штатного расписания от 01.01.2024 по ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» до 31.12.2025 или до внесения изменений (Приложение).

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

ЗА:	ПРОТИВ:	ВОЗДЕРЖАЛСЯ:
<u>8</u> человек <u>64,53</u> %	<u>0</u> человек <u>0</u> %	<u>0</u> человек <u>0</u> %

РЕШИЛИ:
Продлить действие штатного расписания от 01.01.2024 по ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» до 31.12.2025 или до внесения изменений (Приложение).

Протокол № 11/2024 от 28.11.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

РЕШЕНИЕ: Принято (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)

ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» ИНН/КПП 5052318980/503201001 ОГРН 1205000051288
(наименование организации)

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа: 3 Дата составления: 01.01.2024

УТВЕРЖДЕНО

Принятая организация: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» Штат в количестве: 1,5 шт.

на период с 01.01.2024 г. по 31.12.2025 г.

Структурное подразделение	Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	Стимулирующая надбавка	Надбавки, руб.	Всего в месяц, руб. (гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8) х гр. 4	Примечание
Администрация	Управляющий	1	172 414,00			172 414,00	
Служба главного инженера	Инженер по эксплуатации	0,5	76 640,00			38 320,00	
Итого		1,5				210 734,00	

Руководитель кадровой службы: Юсупова Н.А. (подпись)
Главный бухгалтер: Юсупова Н.А. (подпись)

Штатное расписание, продлеваемое с 2024 года на 2025 год, приложенное к Протоколу соответствует штатному расписанию, размещенному на сайте Товарищества (на 2024-2025) года <https://static.tsn-dv.ru/files/page/15/144.pdf>

ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» ИНН/КПП 5052318980/503201001 ОГРН 1205000051288
(наименование организации)

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа: 3 Дата составления: 01.01.2024

УТВЕРЖДЕНО

Принятая организация: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» Штат в количестве: 1,5 шт.

на период с 01.01.2024 г. по 31.12.2025 г.

Структурное подразделение	Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	Стимулирующая надбавка	Надбавки, руб.	Всего в месяц, руб. ((гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8) х гр. 4)	Примечание
Администрация	Управляющий	1	172 414,00			172 414,00	
Служба главного инженера	Инженер по эксплуатации	0,5	76 640,00			38 320,00	
Итого		1,5				210 734,00	

Руководитель кадровой службы: Юсупова Н.А. (подпись)
Главный бухгалтер: Юсупова Н.А. (подпись)

По результатам анализа структуры и кадрового состава документа несоответствий не выявлено.

Должности выборных членов Правления и Председателя Товарищества в документе правомерно отсутствуют.



В соответствии с п. 5 ст. 148 ЖК РФ, наем персонала и регулирование условий их труда относится к прямой компетенции Правления. Решение о продлении действия Штатного расписания принято коллегиальным органом правомерно, в рамках установленных законом полномочий и при наличии необходимого простого большинства голосов участников заседания.

В соответствии с задачами Технического задания аудитором проведена проверка расчетов с персоналом по оплате труда, правильности начисления выплат, применения тарифов страховых взносов и правомерности использования налоговых вычетов. Процедуры выполнялись выборочным методом на основе анализа регистров синтетического учета, сопоставления их данных со Штатным расписанием и внутренней документацией Товарищества.

В ходе проведения выборочных процедур и анализа кадрового документооборота установлены следующие факты и методологические несоответствия:

Сопоставление окладов со Штатным расписанием: в рамках сопоставления фактически начисленных сумм с плановыми показателями установлено, что начисляемый оклад сотруднику Миронову П.А. в 2023 году составлял **172 414,00 руб.** При этом утвержденная Штатным расписанием ставка по должности «Управляющий» составляла на этот период 150 000,00 руб.

Отсутствие договоров о материальной ответственности. В ходе анализа кадровой документации установлено, что с сотрудниками, имеющими доступ к денежным средствам и товарно-материальным ценностям (ТМЦ) Товарищества, **не заключены договоры о полной индивидуальной или коллективной материальной ответственности.** Данный факт классифицируется как **высокий хозяйственный риск**, способный повлечь за собой финансовые потери ТСН в случае порчи или утраты имущества.

Отсутствие локальных актов о премировании. Установлено, что в Товариществе отсутствуют утвержденные **Положения о премировании (о материальном стимулировании)**, а также соответствующие **приказы руководства**, обосновывающие начисление и выплату стимулирующих (премиальных) вознаграждений сотрудникам. Начисление премий в отсутствие данных документов содержит **высокие налоговые и правовые риски**, так как любые выплаты сверх оклада должны быть документально обоснованы для защиты от претензий проверяющих органов.

Страховые взносы и отчетность в фонды. Расчет страховых взносов осуществляется с применением основных тарифов, установленных законодательством РФ для данного типа организаций. На основе анализа выписок банка подтверждена системная полнота и своевременность перечисления начисленных страховых взносов и НДС/ФЛ в бюджетную систему. Сводные контрольные соотношения форм отчетности (актуальные формы ЕФС-1 и РСВ, заменяющие ранее действовавшие отчеты в Пенсионный фонд РФ и Фонд социального страхования РФ) соблюдены.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Разработать и утвердить **Положение об оплате труда и премировании сотрудников ТСН**, а все стимулирующие выплаты производить строго на основании письменных приказов председателя правления с указанием конкретных достигнутых показателей.
2. Заключить **договоры о полной материальной ответственности** со всеми материально ответственными лицами.

Ограничение объема процедур. Настоящая проверка носила выборочный характер. Сплошной аудит первичных кадровых документов за весь проверяемый период условиями договора не предусмотрен. Иные системные методологические риски в полном объеме изложены в других разделах настоящего Отчета».

Вместе с тем, аудитором выявлен факт массового перевода административно-технического



персонала в дочернюю структуру ООО "СКС СЕРВИС ПЛЮС", а также случаи перекрестного совместительства. Ввиду высокой критичности данных фактов и наличия признаков организационной взаимозависимости, подробный перекрестный анализ ФОТ и связанных с ним рисков вынесен в специализированный Раздел 12.2. данного Отчета

Соблюдение требований по организации воинского учета.

Аудитор обращает внимание, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 719 и Методическими рекомендациями по ведению учета в организациях (утв. Генштабом Вооруженных сил РФ 11.07.2017г.) обязанность по ведению воинского учета (ВУ) распространяется на все организации, независимо от их организационно-правовой формы и фактического наличия в штате военнообязанных сотрудников.

Для обеспечения надлежащего исполнения норм законодательства и минимизации правовых рисков **аудитор рекомендует выполнить следующие процедуры:**

1. Постановка организации на учет:

- осуществить постановку Товарищества на учет в военном комиссариате (или органе местного самоуправления) по месту регистрации юридического лица;
- получить карточку учета организации (форма № 18), подтверждающую регистрацию Товарищества в системе воинского учета.

2. Формализация документарной базы:

- издать приказ об организации воинского учета и назначении ответственного лица;
- разработать и утвердить План работы по осуществлению воинского учета на текущий календарный год;
- сформировать и поддерживать в актуальном состоянии картотеку (включая учетные формы), даже при фактическом отсутствии в штате военнообязанных лиц на текущий момент.

3. Соблюдение регламентных сроков:

- обеспечить направление сведений о приеме или увольнении сотрудников, подлежащих воинскому учету, в военный комиссариат в течение 5 рабочих дней с даты издания соответствующего приказа.

Наличие вышеуказанной документации и подтвержденный факт постановки Товарищества на учет позволят обеспечить соблюдение установленного порядка и готовность к проверкам контролирующих органов.

9.1.6. Расчеты с подотчетными лицами (сч. 71)

При проведении аудита данного раздела мы осуществили следующие процедуры:

- ~ Проверили правильность порядка выдачи денежных средств под отчет;
- ~ Проверили документальное оформление авансовых отчетов;
- ~ Проверили соблюдение сроков отчетов по выданным подотчетным суммам и наличия остатков неиспользованных сумм;
- ~ Проверили правильность учета командировочных расходов;
- ~ Проверили правильность учета представительских расходов;
- ~ Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету расчетов с подотчетными лицами;
- ~ Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о расчетах с подотчетными лицами в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

За 2023, 2024, 2025 года на счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами» Товарищества были



отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 71 за 2023 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Работники организаций						
71, Расчеты с подотчетными лицами	741,39		1 051 223,63	1 057 732,35		5 767,33
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	741,39		1 051 223,63	1 057 732,35		5 767,33
Лукина Марина Владимировна	741,39				741,39	
Миронов Павел Анатольевич			395 159,57	395 159,57		
Юсупова Нелли Альбертовна			656 064,06	662 572,78		6 508,72
Итого	741,39		1 051 223,63	1 057 732,35		5 767,33

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 71 за 2024 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Работники организаций						
71, Расчеты с подотчетными лицами		5 767,33	1 710 162,18	1 703 953,50	441,35	
71.01, Расчеты с подотчетными лицами		5 767,33	1 710 162,18	1 703 953,50	441,35	
Лукина Марина Владимировна	741,39				741,39	
Миронов Павел Анатольевич			1 512 688,51	1 512 688,51		
Юсупова Нелли Альбертовна		6 508,72	197 473,67	191 264,99		300,04
Итого		5 767,33	1 710 162,18	1 703 953,50	441,35	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 71 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Работники организаций						
71, Расчеты с подотчетными лицами	441,35		1 649 999,01	1 649 698,97	741,39	
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	441,35		1 649 999,01	1 649 698,97	741,39	
Лукина Марина Владимировна	741,39				741,39	
Миронов Павел Анатольевич			1 493 627,26	1 493 627,26		
Юсупова Нелли Альбертовна		300,04	156 371,75	156 071,71		
Итого	441,35		1 649 999,01	1 649 698,97	741,39	

Проверка наличия локальных нормативных актов и распорядительных документов.

В ходе аудиторской проверки расчетов с подотчетными лицами по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» за проверяемый период установлено **отсутствие локальных нормативных актов и распорядительных документов, регламентирующих порядок выдачи, расходования и учета денежных средств Товарищества.**

На проверку не были предоставлены:

- Приказ об установлении перечня лиц, имеющих право получать денежные средства под отчет;
- Приказ об установлении предельных лимитов выдачи подотчетных сумм на одно лицо;
- Положение о порядке и сроках предоставления авансовых отчетов и возврата неиспользованных остатков в кассу/на расчетный счет Товарищества.

Выдача денежных средств под отчет в ТСН регулируется императивными нормами **Указания Центрального Банка РФ от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций».**

Согласно пункту 6.3 Указания № 3210-У, выдача наличных или безналичных денежных средств под отчет допускается на основании распорядительного документа юридического лица (Приказа) либо письменного заявления подотчетного лица, оформленного надлежащим образом.



Особый статус Председателя Правления как подотчетного лица. С точки зрения банковского и кассового законодательства, Председатель Правления, являясь единоличным исполнительным органом управления, имеет законное право получать средства под отчет для нужд организации, даже при отсутствии заключенного трудового договора (на основании выборного статуса по ст. 147 ЖК РФ и Устава ТСН).

Однако право на получение средств **не является безусловным** и жестко ограничено рамками уставных и сметных целей Товарищества. В отсутствие Приказа, фиксирующего целевое назначение выдач, любые крупные перечисления в адрес Председателя (особенно на приобретение нетипичных ТМЦ, таких как бытовая техника, или оплату персональных штрафов ведомств) утрачивают признак целевой хозяйственной операции. При проверке контролирующими органами (ФНС, СФР) данные транзакции могут быть переквалифицированы из подотчетных сумм в неправомерное (нецелевое) изъятие активов ТСН с последующим начислением штрафных санкций и зарплатных налогов (НДФЛ 13% и страховых взносов 30%).

Оценка рисков для Товарищества:

- **Риск признания расходов документально неподтвержденными.** Отсутствие зафиксированных сроков сдачи отчетов (например, стандартных 3 рабочих дней со дня истечения срока, на который выданы деньги) позволяет подотчетным лицам удерживать средства ТСН, что нарушает требования Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

- **Злоупотребления и нецелевое расходование.** Отсутствие четкого перечня разрешенных целей (закупка канцелярии, строительных материалов для СиР, оплата пошлин) позволяет списывать через 71 счет личные расходы должностных лиц, что напрямую нарушает Смету, утвержденную Общим собранием собственников (ст. 145 ЖК РФ).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

В целях ликвидации системного дефекта внутреннего контроля, приведения кассовых операций в соответствие с требованиями ЦБ РФ и защиты целевых средств собственников, руководству ТСН рекомендовано реализовать следующие меры:

1. Разработать и утвердить Приказ «О порядке выдачи денежных средств под отчет на 2026 год». В тексте приказа зафиксировать:

- **Исчерпывающий перечень должностных и выборных лиц**, имеющих право на получение подотчета (включить Председателя Правления, Управляющего и Инженера по эксплуатации согласно действующему штатному расписанию). Запретить выдачу денег лицам, не указанным в Приказе.

- **Предельные сроки**, на которые выдаются денежные средства (например, на хозяйственные расходы — не более 30 календарных дней).

- **Сроки предоставления отчетности:** установить обязанность подотчетного лица предоставить авансовый отчет с приложением легитимных фискальных чеков (с QR-кодами) и товарных накладных в течение 3 рабочих дней по истечении срока выдачи или дня выхода на работу.

- **Лимиты сумм:** установить предельный размер единовременного аванса (например, не более 50 000 рублей для Председателя и не более 20 000 рублей для технического персонала).

2. Запретить повторную выдачу средств при наличии задолженности. Внедрить в регламент работы бухгалтерии жесткое правило: новая сумма под отчет не может быть выдана лицу (включая Председателя), не отчитавшемуся в полном объеме по ранее полученному авансу, срок предоставления отчета по которому уже наступил.

3. Ограничить целевое назначение для Председателя. Прописать в Приказе, что Председатель Правления имеет право расходовать подотчетные суммы исключительно на цели, прямо предусмотренные статьями утвержденной Сметы ТСН (госпошлины, срочные аварийно-



технические закупки). Любые покупки бытовой, аудио- или видеотехники производить только на основании предварительного письменного согласования (протокола) всего состава Правления ТСН с обязательным составлением акта ввода в эксплуатацию на объекте.

Своевременность составления и оформления авансовых отчетов.

В ходе выборочной проверки первичных документов по расчетам с подотчетными лицами (в частности, авансовых отчетов) **выявлены признаки их несвоевременного составления и последующего оформления** (внесения подписей должностных лиц) непосредственно в период проведения аудиторской проверки.

Указанные обстоятельства существенно снижают надежность системы внутреннего контроля и влекут за собой финансово-правовые риски для Товарищества:

- **Риск нецелевого использования средств ТСН.** Отсутствие своевременно и надлежащим образом оформленной первичной документации не позволяет однозначно подтвердить связь произведенных расходов с уставной деятельностью ТСН, что может быть квалифицировано как нецелевое расходование средств собственников.

- **Налоговые риски (ИФНС и СФР).** В случае непризнания расходов контролирующими органами, выданные под отчет денежные средства могут быть переквалифицированы в доходы физических лиц. Это влечет за собой риски доначисления НДФЛ, страховых взносов, а также взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (травматизм), начисления соответствующих пеней и штрафов.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ.

1. **Обеспечить своевременность.** Руководству Товарищества необходимо строго соблюдать требования Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, обеспечивая составление авансовых отчетов и их подписание ответственными лицами непосредственно в момент совершения хозяйственной операции (или сразу после ее окончания).

2. **Утвердить регламент.** Разработать и утвердить внутренний график документооборота, жестко регламентирующий сроки предоставления отчетов сотрудниками и сроки их окончательного утверждения руководством.

Оценка доли и структуры подотчетных расходов в общем объеме затрат Товарищества

Сводная таблица структуры подотчетных расходов за 2023–2025 гг.

Кор. счет / Статья расхода	2023 год (Сумма, руб.)	Доля, 2023	2024 год (Сумма, руб.)	Доля, 2024	2025 год (Сумма, руб.)	Доля, 2025
Счет 10 «Материалы» (всего):	955 550,10	90,34%	1 548 949,10	90,90%	1 501 844,62	91,04%
* 10.01 Сырье и материалы	831 794,10	78,64%	1 361 048,63	79,88%	1 354 111,59	82,08%
* 10.03.1 Топливо (ТСМ)	37 871,00	3,58%	61 884,47	3,63%	68 531,83	4,15%
* 10.09 Инвентарь и хоз. принадлежности	67 486,00	6,38%	73 791,00	4,33%	53 230,00	3,23%
* 10.10 Спецодежда и оснастка	17 970,00	1,70%	51 200,00	3,00%	20 453,00	1,24%
* 10.06 Прочие материалы	429	0,04%	1 025,00	0,06%	5 518,20	0,33%
Счет 25 «Общепроизводственные расходы»	10 854,00	1,03%	52 750,00	3,10%	69 669,57	4,22%
Счет 26 «Общехозяйственные расходы»	91 328,25	8,63%	102 254,40	6,00%	78 184,78	4,74%
ИТОГО РАСХОДОВ ЗА ГОД (Кредит 71.01):	1 057 732,35	100%	1 703 953,50	100%	1 649 698,97	100%

На протяжении всех трех лет доля закупок через подотчет по счету 10 стабильно



удерживается на высокой отметке — 90–91% от всех подотчетных сумм.

Совокупный объем подотчетного оборота вырос с 1,05 млн руб. в 2023 году до 1,65–1,70 млн руб. в 2024–2025 гг. (рост более чем на 56%). В условиях полного отсутствия локального Приказа о подотчетных лицах и лимитах выдачи этот росткратно увеличивает риски нецелевого расходования средств.

Сводный сквозной анализ каналов снабжения и затрат ТСН по статьям расходов за 2023г.

Статья расхода / Кор. счет	2023: 71.01 (Под-отчет), руб.	2023: 60 (Банк), руб.	2023: 76 (Банк), руб.	2023: Прямо с р/с (60+76), руб.	2023: ИТОГО, руб.	2023: Доля под-отчета
Сырье и материалы (10.01)	831 794,10	5 843 217,38	0	5 843 217,38	6 675 011,48	12,46%
Топливо и ГСМ (10.03.1)	37 871,00	101 462,55	0	101 462,55	139 333,55	27,18%
Прочие материалы (10.06)	429	94 502,86	0	94 502,86	94 931,86	0,45%
Инвентарь и хоз. товары (10.09)	67 486,00	596 130,88	0	596 130,88	663 616,88	10,17%
Спецодежда и оснастка (10.10)	17 970,00	149 291,00	0	149 291,00	167 261,00	10,74%
Общепроизводственные (25)	10 854,00	191 317 310,62	0	191 317 310,62	191 328 164,62	0,01%
Общехозяйственные расходы (26)	91 328,25	4 507 438,02	2 243 388,00	6 750 826,02	6 842 154,27	1,33%
Капитальные вложения (08)	0	1 230 654,00	0	1 230 654,00	1 230 654,00	0,00%
Штрафы и прочие пени (91.02)	0		58 500,00	58 500,00	58 500,00	0,00%
Расходы буд. периодов	0	14 600,00	0	14 600,00	14 600,00	0,00%
ИТОГО РАСХОДОВ ПО СЧЕТАМ:	1 057 732,35	203 854 607,31	2 301 888,00	206 156 495,31	207 214 227,66	0,51%

Сводный сквозной анализ каналов снабжения и затрат ТСН по статьям расходов за 2024г.

Статья расхода / Кор. счет	2024: 71.01 (Под-отчет), руб.	2024: 60 (Банк), руб.	2024: 76 (Банк), руб.	2024: Прямо с р/с (60+76), руб.	2024: ИТОГО, руб.	2024: Доля под-отчета
Сырье и материалы (10.01)	1 361 048,63	4 682 200,83	0	4 682 200,83	6 043 249,46	22,52%
Топливо и ГСМ (10.03.1)	61 884,47	230 382,86	0	230 382,86	292 267,33	21,17%
Прочие материалы (10.06)	1 025,00	101 839,13	0	101 839,13	102 864,13	1,00%
Инвентарь и хоз. товары (10.09)	73 791,00	147 732,00	0	147 732,00	221 523,00	33,31%
Спецодежда и оснастка (10.10)	51 200,00	248 178,40	0	248 178,40	299 378,40	17,10%
Общепроизводственные (25)	52 750,00	201 517 074,47	0	201 517 074,47	201 569 824,47	0,03%
Общехозяйственные расходы (26)	102 254,40	3 364 336,93	1 793 112,00	5 157 448,93	5 259 703,33	1,94%
Капитальные вложения (08)	0	4 421 919,44	0	4 421 919,44	4 421 919,44	0,00%
Штрафы и прочие пени (91.02)	0	1 460 629,60	25 506,48	1 486 136,08	1 486 136,08	0,00%
Расходы буд. периодов	0	14 600,00	0	14 600,00	14 600,00	0,00%
ИТОГО РАСХОДОВ ПО СЧЕТАМ:	1 703 953,50	216 188 893,66	1 818 618,48	218 007 512,14	219 711 465,64	0,78%

Сводный сквозной анализ каналов снабжения и затрат ТСН по статьям расходов за 2025г.



Статья расхода / Кор. счет	2025: 71.01 (Под-отчет), руб.	2025: 60 (Банк), руб.	2025: 76 (Банк), руб.	2025: Прямо с р/с (60+76), руб.	2025: ИТОГО, руб.	2025: Доля под-отчета
Сырье и материалы (10.01)	1 354 111,59	3 492 701,68	0	3 492 701,68	4 846 813,27	27,94%
Топливо и ГСМ (10.03.1)	68 531,83	72 499,69	0	72 499,69	141 031,52	48,59%
Прочие материалы (10.06)	5 518,20	90 553,77	0	90 553,77	96 071,97	5,74%
Инвентарь и хоз. товары (10.09)	53 230,00	171 602,50	0	171 602,50	224 832,50	23,68%
Спецодежда и оснастка (10.10)	20 453,00	262 199,32	0	262 199,32	282 652,32	7,24%
Общепроизводственные (25)	69 669,57	226 032 708,73	0	226 032 708,73	226 102 378,30	0,03%
Общехозяйственные расходы (26)	78 184,78	5 075 756,53	1 932 767,00	7 008 523,53	7 086 708,31	1,10%
Капитальные вложения (08)	0	0	0	0,00	0,00	0,00%
Штрафы и прочие пени (91.02)	0	3 619 129,73	10 000,00	3 629 129,73	3 629 129,73	0,00%
Расходы буд. периодов	0	14 600,00	0	14 600,00	14 600,00	0,00%
ИТОГО РАСХОДОВ ПО СЧЕТАМ:	1 649 698,97	238 831 751,95	1 942 767,00	240 774 518,95	242 424 217,92	0,68%

По результатам оценки сформированы следующие ключевые выводы:

1. Системное замещение безналичного снабжения подотчетными операциями

В секторе закупок строительных и расходных материалов (счет 10.01) наблюдается устойчивое снижение доли прозрачного безналичного расчета в пользу закупа через подотчетных лиц:

- Объем прямых безналичных поставок материалов (счет 60) сократился с **5,84 млн руб.** в 2023 году до **3,49 млн руб.** в 2025 году (падение на 40,2%).
- В то же время, подотчетные траты на материалы выросли с **831,7 тыс. руб.** до **1,35 млн руб.** (прирост на 62,8%).
- **Доля подотчета по статье 10.01 увеличилась более чем в два раза:** с 12,46% в 2023 году до **27,94%** в 2025 году.

Почти каждый третий рубль, направленный на приобретение строительных материалов в 2025 году, расходовался через подотчет. В условиях полного отсутствия в ТСН обязательного ежегодного Приказа о подотчетных лицах и лимитах выдачи этот сектор формирует **максимальный налоговый риск** (риск признания чеков недействительными и доначисления НДФЛ и страховых взносов).

2. Аномальные показатели по закупке инвентаря и ГСМ

• **Топливо и ГСМ (10.03.1):** В 2025 году доля подотчета достигла критических **48,59%** от всех затрат на топливо. Половина всего объема ГСМ закупается по чекам АЗС, что требует жесткой встречной проверки путевых листов для исключения рисков признания данных сумм личным доходом физлиц.

• **Инвентарь (10.09):** Пик подотчетной активности пришелся на 2024 год, когда доля чековых закупок составила **33,31%** (каждая треть покупки).

3. Высокая прозрачность технологического и эксплуатационного блоков

• **Общепроизводственные затраты (счет 25):** являются самой крупной статьей расходов ТСН, превысив в 2025 году **226 млн рублей** (оплата коммунальных ресурсов РСО и крупных подрядчиков). Доля подотчета здесь технически стремится к нулю (**0,03%**), что подтверждает абсолютную прозрачность и безналичный характер основных платежных потоков.

• **Общехозяйственные расходы (счет 26):** демонстрируют стабильность. Доля подотчета минимальна (**1,10%** в 2025 г.).

В масштабе *всего* совокупного бюджета затрат ТСН доля подотчета выглядит незначительной и удерживается в рамках **0,51% — 0,78%** (ввиду доминирования безналичных расчетов по РСО).

**Проверка обоснованности принятия расходов по Авансовым отчетам Миронова П.А.**

Принятие к учету первичных документов, не соответствующих требованиям законодательства РФ и принципу целевого расходования средств.

В ходе выборочной проверки авансовых отчетов за 2023, 2024, 2025 года выявлен кассовый чек от 03.10.2023 г. (ИП Королева Зинаида Николаевна, ИНН 503203986324) на сумму 3 600,00 рублей.



В нарушение п. 1 ст. 4.7 Федерального закона № 54-ФЗ, в кассовом чеке отсутствует обязательный реквизит — конкретное наименование (детализация) приобретенных материальных ценностей. Номенклатура указана обобщенно: «Сварочные материалы — 1.000 * 3600.00».

Обязательный в данном случае оправдательный документ (товарный чек с расшифровкой позиций, сортности и количества) к авансовому отчету не приложен.

Налоговые и правовые риски. Расход признается документально неподтвержденным и не позволяет установить его целевой характер (соответствие утвержденной Смете доходов и расходов ТСН).

При проверке ФНС имеет право исключить данную сумму из состава целевых расходов, признать её необоснованной выплатой в пользу физического лица (подотчетного лица) и доначислить ТСН НДФЛ (13%) и страховые взносы (30%), а также пени и штраф.

Со стороны СФР (бывший ФСС) Товариществу также будут доначислены страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний по установленному для ТСН тарифу (исходя из класса профессионального риска), а также пени за весь период просрочки.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Аннулировать списание данной суммы на расходы Товарищества.
2. Обязать подотчетное лицо предоставить товарный чек с полной расшифровкой номенклатуры от указанного ИП, либо обязать сотрудника внести 3 600,00 рублей обратно в кассу/на счет ТСН как нецелевое и неподтвержденное расходование средств.
3. Бухгалтерской службе запретить прием чеков с общими формулировками («материалы», «канцелярия», «услуги») без товарных накладных или товарных чеков.

Проверка обоснованности принятия расходов по Авансовым отчетам Юсуповой Н.А.

Некорректное отнесение административных штрафов на счета учета затрат основной деятельности, отсутствие обязательной оправдательной первичной документации и риск сокрытия личных обязательств физлица.

В ходе выборочной проверки расчетов с подотчетными лицами по Авансовому отчету № 00ДВ-000011 от 02.04.2024 г. (подотчетное лицо Юсупова Н.А.) установлено списание суммы 20



000,00 рублей на Дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы» (номенклатурная группа «Прочие работы и услуги / Администрация / Прочие услуги по обслуживанию»). В качестве оправдательного документа приложено платежное поручение № 622884 от 01.04.2024 г. об оплате штрафа в ГУСТ Московской области.

Правовое и методологическое обоснование рисков (по двум вариантам)

На дату проведения аудита в материалах авансового отчета отсутствует оригинал или копия Постановления ГУСТ МО № 5/1873/62/ЖН/ПР от 29.03.2024 г. В связи с отсутствием первичного исполнительного документа Аудитор разделяет правовые последствия на два возможных сценария:

- **Вариант А. Штраф выписан на должностное лицо (Председателя Правления Юсупову Н.А.).** Если по данным ГУСТ МО к административной ответственности привлечена лично Юсупова Н.А. как должностное лицо, то указанный штраф является ее персональным обязательством и подлежит уплате за счет ее личных средств.

Налоговые риски. Компенсация личного штрафа сотрудника за счет средств Товарищества признается его доходом в натуральной форме (ст. 211 НК РФ). ТСН в данном случае обязано начислить и уплатить **НДФЛ (13%)**, **страховые взносы по единому тарифу (30%)** (ст. 420 НК РФ), а также **взносы на травматизм в СФР (Закон № 125-ФЗ)**. Финансирование личных штрафов из бюджета ТСН без решения ОСС может быть признано нецелевым расходованием средств.

- **Вариант Б. Штраф выписан на юридическое лицо (ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»).** Если штраф наложен на организацию, то отнесение его на Дебет счета 26 является грубым методологическим нарушением Инструкции к Плану счетов (Приказ Минфина № 94н). Любые административные санкции надзорных ведомств обязаны аккумулироваться на **Дебете счета 91.02 «Прочие расходы»** через промежуточный счет расчетов 76 (или 68).

Последствия. Искажаются показатели управленческой отчетности и завышается фактическая себестоимость содержания аппарата ТСН в рамках Сметы.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Запросить у подотчетного лица Юсупову Н.А. предоставить оригинал Постановления ГУСТ МО № 5/1873/62/ЖН/ПР от 29.03.2024 г. для верификации субъекта правонарушения.

2. **Если подтвержден Вариант А.** Сторнировать расходы. Обеспечить возврат Юсуповой Н.А. 20 000,00 рублей на расчетный счет ТСН. Либо доначислить на эту сумму НДФЛ и все страховые взносы (включая взносы «на травматизм»).

3. **Если подтвержден Вариант Б.** Внести исправления в учет за 2024 год исправительными проводками (сторно):

- Дт 26 — Кт 71.01 на сумму 20 000,00 руб. (Сторно ошибочного расхода).
- Дт 91.02 (Статья: «Штрафы в бюджет», <Не принимаемые к УСН>) — Кт 71.01 на сумму 20 000,00 руб.

Принятие к учету расходов по приобретению бытовой техники через подотчетное лицо в отсутствие обоснования хозяйственной необходимости.

В ходе выборочной проверки правомерности и целевого характера расчетов по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» за 2023, 2024, 2025 года проверены:

- **Авансовый отчет № 00ДВ-000018 от 27.09.2023 г., оформленный на подотчетное лицо Юсупову Н.А.**

Согласно представленным документам, к отчету принят кассовый чек маркетплейса ООО «Яндекс Маркет» № 48068 от 24.09.2023 г. на общую сумму **16 501,00 рубль**. Из указанной суммы:



- **16 402,00 руб.** — приняты к учету в качестве материальных ценностей по Дебету счета 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» (Номенклатурная позиция: *Стиральная машина Candy CS34*);
- **99,00 руб.** — отнесены на счета учета текущих затрат Товарищества по статье расходов на доставку оборудования

кассовый чек / приход		24.09.2023 13:08
ООО "ЯНДЕКС"		
Сервис Яндекс Маркет		
115280, г.Москва, вн.тер.г.муниципальный округ		
Даниловский, ул.Ленинская Слобода, д.19, ком.41а1		
ИНН	7736207543	
Налогообложение	ОСН	
№ Наименование	Сумма	
1. Доставка	99.00Р × 1 = 99.00Р	
В том числе НДС 20%		
Мера количества	шт. или ед.	
Услуга / Полный расчет		
2. Стиральная машина Candy CS34	16402.00Р × 1 =	
1051D1/2-07	16402.00Р	
В том числе НДС 20%		
Мера количества	шт. или ед.	
ИНН поставщика	9731039899	
Наименование поставщика	ГРИФОН	
Телефон поставщика	+74957826070	
Признак агента по предмету расчета	Агент	
Полный расчет		
Итого	16501.00Р	
В том числе НДС 20%	2750.17Р	
Безналичными	16501.00Р	

- **Авансовый отчет № 00ДВ-000055 от 25.06.2025 г., оформленный на подотчетное лицо Юсупову Н.А.**

Согласно представленным документам, к отчету принят кассовый чек маркетплейса ООО «Яндекс Маркет» № 667 от 23.06.2025 г. на общую сумму **20 592,00 рубля**. Из указанной суммы:

- **19 993,00 руб.** — приняты к учету в качестве материальных ценностей по Дебету счета 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» (Номенклатурная позиция: *Стиральная машина Tuvio*);
- **599,00 руб.** — отнесены на счета учета текущих затрат Товарищества по статье расходов на доставку оборудования.

Чек

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Яндекс Маркет"					
ИНН: 9704254424 market.yandex.ru					
248926, Россия, Калужская обл., г. Калуга, проезд 1-й Автомобильный, дом 8					
Кассовый чек. Приход					
№ 667	N АВТ whearpiritsf				
Смена N 235	23.06.25 14:11				
N	Наим. пр.	Цена за ед. пр.	Колич. пр.	НДС	Стоймость пр.
1.	Стиральная машина Tuvio WF5649M1, белый, белый АВТОТ	19993.00	1.000	НДС 20/120%	19993.00
	ИНН Поставщика: 9705171890				
	Признак способа расчета: ПРЕДОПЛАТА 100%				
2.	Доставка	599.00	1.000	НДС 20/120%	599.00
	ИНН Поставщика: 9704254424				
	Признак способа расчета: ПРЕДОПЛАТА 100%				
НДС 20/120%					3432.00
Итого					20592.00
БЕЗНАЛИЧНЫМИ					20592.00
N ККТ: 0008937510025178		N ФД: 231330			
N ФН: 7380440801479805		ФП: 5597109			
СНО: ОСН					
					
ЭП. АДП. ПОКУПАТЕЛЯ: tashika-b@mail.ru		ЭП. АДП. ОТПРАВИТЕЛЯ: order@market.yandex.ru			
Сайт ФНС: www.nalog.gov.ru					

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Уставом ТСН, любые расходы за счет целевых поступлений собственников должны носить строго уставный характер, отвечать критериям экономической оправданности и быть заложены в ежегодную Смету доходов и расходов.



Покупка бытовой стиральной машины за счет средств ТСН может быть признана легитимной исключительно для уставных целей управления МКД (например, для нужд штатной службы клининга, стирки спецодежды дежурного технического персонала).

В ходе анализа кадровой структуры установлено, что на момент приобретения *первой Стиральной машины Candy CS34 в сентябре 2023 года* в Товариществе действовало Штатное расписание № 2 от 15.07.2021 года, предусматривающее обширный штат линейного и технического персонала (31,7 единиц, включая сварщиков, сантехников, техников).

Учитывая наличие собственной эксплуатационной службы в этот период, закупка бытовой техники для стирки спецодежды и рабочего инвентаря признается Аудитором экономически оправданной, уставной и носящей целевой характер в рамках исполнения сметы ТСН.

К моменту приобретения *второй Стиральной машины Tuvio в июне 2025 года* первая стиральная машина продолжала числиться на складе Товарищества. Аудитору не были предоставлены служебные записки, приказы или технические регламенты, обосновывающие выход из строя первой стиральной машины.

Кроме того, Аудитором установлено, что в соответствии со Штатным расписанием № 3 от 01.01.2024 г., расчетными данным в автоматизированной базе 1С: Зарплата и управление персоналом, официальный штат ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» на момент покупки *второй Стиральной машины Tuvio в июне 2025 года* составлял 1,5 штатные единицы и включал исключительно административно-технический персонал:

- Управляющий — 1 ставка
- Инженер по эксплуатации — 0,5 ставки

Данная закупка в условиях отсутствия штатных рабочих и наличия невостребованного аналога на складе является экономически нецелесообразной и не имеющей необходимости.

Риски Товарищества:

- **Риск квалификации в качестве личного блага физлица (налоговые доначисления).**

В случае проведения выездной налоговой или ревизионной проверки, не подтвержденный внутренними актами расход может быть признан контролирующими органами личным доходом физического лица (подотчетного лица) в натуральной форме (ст. 211 НК РФ). На сумму **20 592,00 руб.** Товариществу будут доначислены **НДФЛ (13%), страховые взносы по единому тарифу (30%)** (ст. 420 НК РФ), а также взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний в СФР (ФЗ № 125-ФЗ) и пени за весь период просрочки.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Руководству ТСН совместно с Ревизионной комиссией провести **внеплановую физическую инвентаризацию «Общего склада»** с составлением сличительной ведомости (форма ИНВ-19) и фиксацией реального наличия стиральных машин Candy и Tuvio.

2. При подтверждении фактического наличия стиральной машины Candy — оформить ее перевод в эксплуатацию актами по форме М-11 с указанием конкретного места установки в технических помещениях МКД и организовать дальнейший забалансовый учет (на счете МЦ.04) для контроля их сохранности.

3. При выявлении факта физического отсутствия стиральной машины Candy на складе и объекте — установить причины отсутствия и принять меры в зависимости от установленных обстоятельств:

- Сценарий А: Фактическое присутствие техники на объекте не установлено (имущество отсутствует на территории МКД).



- *Квалификация:* неподтвержденное целевое использование активов Товарищества.

- *Действия:* Правлению Товарищества рекомендуется урегулировать данный вопрос в добровольном корпоративном порядке.

Учитывая, что статус Председателя Правления относится к категории выборных должностей (без заключения трудового договора), гражданско-правовая ответственность за сохранность имущества МКД наступает на основании ст. 53.1 ГК РФ (обязанность действовать в интересах организации добросовестно и разумно).

В целях исключения рисков со стороны контролирующих органов (ФНС, Ревизионная комиссия) по вменению физлицу дохода в натуральной форме (ст. 211 НК РФ), подотчетному лицу рекомендуется предоставить письменные пояснения о текущем местонахождении прибора, либо добровольно возместить его балансовую стоимость и расходы на доставку (16 501,00 руб.) на расчетный счет ТСН, что позволит полностью закрыть вопрос о недостатке целевых средств собственников.

- Сценарий Б: Техника физически отсутствует на объекте по причине преждевременного выхода из строя (поломка, дефект).

- *Квалификация:* преждевременный износ или ненадлежащая эксплуатация.

- *Действия:* проверить наличие документов от официального сервисного центра. Оформить Акт технического осмотра и Акт о списании материальных запасов (форма Торг-16 или внутренний аналог) с указанием причины неустранимой поломки. Дополнительно получить объяснения от ответственного за эксплуатацию лица, почему не была задействована заводская гарантия.

- Сценарий В: Техника была фактически украдена или уничтожена в результате форс-мажора (затопление ИТП/подвала, пожар).

- *Квалификация:* чрезвычайные обстоятельства.

- *Действия:* проверить наличие официальных подтверждающих документов от компетентных органов (справка МЧС, талон-уведомление из МВД о регистрации заявления о краже, внутренний акт о заливе технического помещения). Оформить результаты инвентаризации по причине форс-мажора, списать стоимость ТМЦ на счет 91.02 «Прочие расходы» как убытки от чрезвычайных ситуаций.

- Сценарий Г: Техника физически находится на объекте, но эксплуатируется сторонней подрядной организацией (например, клининговой компанией).

- *Квалификация:* безвозмездное предоставление имущества ТСН третьим лицам.

- *Действия:* в случае необходимости — составить **Договор аренды оборудования** с подрядчиком с фиксацией материальной ответственности за сохранность прибора со стороны подрядной организации.

4. Получить от Юсуповой Н.А. письменные объяснения о целях закупки второй машины в июне 2025 года в условиях отсутствия линейного персонала по штату. Действия по результатам рассмотрения пояснений распределить по следующим вариантам:

1. Вариант А: Техника физически присутствует на объекте, но фактически не используется (находится в заводской упаковке на складе).

- *Квалификация:* избыточное (нерациональное) расходование целевых средств при наличии неиспользуемой машины Candy с 2023 года. Налоговых рисков нет.



- *Рекомендация:* Правлению ТСН рассмотреть вопрос о коммерческой целесообразности **реализации (продажи)** излишней единицы техники сторонним лицам по рыночной стоимости с зачислением средств на расчетный счет ТСН, либо официально передать её в эксплуатацию (оформив форму М-11), если возникнет реальная производственная необходимость.
- 2. Вариант Б: Техника присутствует на объекте и используется для текущих нужд управления (например, стирка текстиля в офисе ТСН или нужд администрации).
 - *Квалификация:* расход признается целевым. Налоговые риски отсутствуют.
 - *Рекомендация:* бухгалтерии ТСН устранить формальное нарушение методологии складского учета: **списать технику с Общего склада (счет 10.09)** и ввести ее в эксплуатацию, закрепив на забалансовом учете (счет МЦ.04) за администрацией Товарищества.
- 3. Вариант В: Фактическое нахождение техники на объекте МКД не подтверждено (имущество отсутствует).
 - *Квалификация:* неподтвержденное целевое использование средств собственников, риск вменения дохода физлицу в натуральной форме (ст. 211 НК РФ).
 - *Рекомендация:* урегулировать вопрос о добровольном внесении Юсуповой Н.А. денежных средств в размере 20 592,00 рублей на расчетный счет ТСН.

9.1.7. Расчеты с персоналом по прочим операциям (сч. 73)

За 2023, 2024, 2025 года на счете 73.01 «Расчеты по предоставленным займам» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 73 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Работники организаций	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Итого						

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 73.01 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Работники организаций	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Период						
73.01 Расчеты по предоставленным займам			300 000,00	150 000,00	150 000,00	
Юсупова Нелли Альбертовна			300 000,00	150 000,00	150 000,00	
Обороты за Август 24			300 000,00	30 000,00	270 000,00	
Обороты за Сентябрь 24	270 000,00			30 000,00	240 000,00	
Обороты за Октябрь 24	240 000,00			30 000,00	210 000,00	
Обороты за Ноябрь 24	210 000,00			30 000,00	180 000,00	
Обороты за Декабрь 24	180 000,00			30 000,00	150 000,00	
Итого			300 000,00	150 000,00	150 000,00	



ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 73.01 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Работники организаций	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Период						
73.01 Расчеты по предоставленным займам	150 000,00			150 000,00		
Юсупова Нелли Альбертовна	150 000,00			150 000,00		
Обороты за Январь 25	150 000,00			30 000,00	120 000,00	
Обороты за Февраль 25	120 000,00			30 000,00	90 000,00	
Обороты за Март 25	90 000,00			30 000,00	60 000,00	
Обороты за Апрель 25	60 000,00			30 000,00	30 000,00	
Обороты за Май 25	30 000,00			30 000,00		
Итого	150 000,00			150 000,00		

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА:

1. Выявлено отражение на счете 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям» факта выдачи денежных средств (займа) Председателю Правления Юсуповой Н.А. в размере 300 000,00 рублей.

Данная операция сопровождается нарушениями методологии бухгалтерского учета и требований законодательства РФ:

- **Нарушение применения Плана счетов (Приказ Минфина РФ № 94н).** Счет 73 предназначен строго для учета расчетов со штатным персоналом, состоящим в трудовых отношениях с организацией. В соответствии с п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ член правления (включая Председателя) выборного товарищества не может совмещать свою деятельность с работой в ТСН по трудовому договору. Отношения носят гражданско-правовой характер. Использование счета 73 неправомерно.

- **Отсутствие первичного учетного документа (ст. 9 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»).** В ходе проверки аудиторам не был предоставлен заключенный Договор займа между ТСН «ТСЖ Да Винчи» и Юсуповой Н.А. Перечисление (выдача) денежных средств осуществлена в отсутствие главного первичного документа, определяющего условия договора (процентный/беспроцентный заем, сроки и порядок возврата).

- **Корректный порядок учета.** Сделка должна была отражаться на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (если заем беспроцентный) или на счете 58.03 «Предоставленные займы» (если заем процентный и приносит организации доход в виде процентов).

2. Проведен юридический анализ правомочности сделки по Уставу ТСН.

В качестве основания для выдачи денежных средств бухгалтерией ТСН представлен Протокол заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи» № 8/2024 от 28.08.2024 года (Вопрос №6 повестки дня: «Согласовать выдачу займа Юсуповой Н.А. в счет вознаграждения на оплату Плотникову О.Н. компенсации по решению Одинцовского городского суда по делу № 2-120/2024 на сумму 300 000,00 руб.»).

Анализ Устава ТСН «ТСЖ Да Винчи» и предоставленного Протокола выявил **нелегитимность данного решения**:

- **Выход Правления за рамки полномочий.** В соответствии с п. 16.11 Устава, у Правления ТСН отсутствуют полномочия по одобрению выдачи займов. Согласно п. 4.4 Устава, Правление вправе распоряжаться средствами на счете строго в рамках

утвержденной общим собранием членов (ОСЧ) сметы доходов и расходов. Выдача займов за счет целевых средств жителей на содержание дома не может являться статьей сметы, что квалифицирует данную операцию как **нецелевое расходование средств**.

- **Нарушение кворума для сделок с заинтересованностью.** Выдача займа председателю является сделкой с заинтересованностью (п. 6.1 Устава). Согласно п. 6.2.1 Устава, решение по такой сделке должно приниматься **не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов Правления**. Общий состав Правления — 13 человек. Соответственно, для одобрения требовалось минимум **9 голосов «ЗА»**. По Протоколу № 8/2024 «ЗА» проголосовали всего **6 человек** (при 1 «против» и 2 «воздержавшихся»). Решение официально **не принято**, несмотря на то что в Протоколе стоит запись об обратном. Сама сделка может быть признана оспоримой/ничтожной (ст. 168, 174 ГК РФ).

Протокол № 8/2024 от 28.08.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

По шестому вопросу:
Согласовать выдачу займа Юсуповой Нелли Альбертовне в счет вознаграждения на оплату Плотникову Олегу Николаевичу компенсации за защиту чести и достоинства, взыскании компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг нотариусу, расходов по оплате экспертного заключения, расходов по оплате государственной пошлины, расходов по оплате услуг представителя по решению Одинцовского городского суда по делу № 2-120/2024 на 300 000,00 руб.

СЛУШАЛИ: Юсупову Н.А.
ПРЕДЛОЖЕНО: Согласовать выдачу займа Юсуповой Нелли Альбертовне в счет вознаграждения на оплату Плотникову Олегу Николаевичу компенсации за защиту чести и достоинства, взыскании компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг нотариусу, расходов по оплате экспертного заключения, расходов по оплате государственной пошлины, расходов по оплате услуг представителя по решению Одинцовского городского суда по делу № 2-120/2024 на 300 000,00 руб.

ЗА: <u>6</u> человек <u>66,7</u> %	ПРОТИВ: <u>1</u> человек <u>10,1</u> %	ВОЗДЕРЖАЛСЯ: <u>2</u> человек <u>20,2</u> %
---------------------------------------	---	--

РЕШИЛИ:
Согласовать выдачу займа Юсуповой Нелли Альбертовне в счет вознаграждения на оплату Плотникову Олегу Николаевичу компенсации за защиту чести и достоинства, взыскании компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг нотариусу, расходов по оплате государственной пошлины, расходов по оплате услуг представителя по решению Одинцовского городского суда по делу № 2-120/2024 на 300 000,00 руб.

РЕШЕНИЕ: Принято (ПРИНЯТО / НЕ ПРИНЯТО)

- **Конфликт интересов.** Юсупова Н.А. являлась прямым выгодоприобретателем и не имела право принимать участие в голосовании. С вычетом её голоса решение становится ничтожным также по причине нарушения процедуры одобрения.

Протокол № 8/2024 от 28.08.2024 года
заседания Правления ТСН «ТСЖ Да Винчи»

**ПРОТОКОЛ № 8/2024
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 122,
ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ПОВЕСТКУ
от 28 августа 2024 ГОДА**

Начало: 20 часов 00 минут
Окончание: 21 час 00 минут

Место проведения заседания правления:
Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, офис ТСН «ТСЖ Да Винчи».

Присутствовали члены Правления:

ФИО, № кв.	подпись	ФИО, № кв.	подпись
1. Баранова Н.А. (кв. 643)		8. Миронов П.А. (кв. 122)	
2. Волкова О.Е. (кв. 1009)		9. Морозов А.Г. (кв. 1326)	
3. Елигарова К.И. (кв. 427)		10. Павловский Р.Л. (кв. 952)	
4. Елигаров И.Л. (кв. 427)		11. Синельник Ю.А. (кв. 1393)	
5. Косолапова О.В. (кв. 380-2)		12. Шерстнева Ю.С. (кв. 1495)	
6. Кравец А.А. (кв. 389)		13. Юсупова Н.А. (кв. 671)	
7. Лазариди Ф.Ю. (кв. 1226)			

Присутствовали: 9 (девять) из 13 (тринадцать) членов Правления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», что составляет 69,23 % голосов членов Правления.
Присутствовали:

3. Выявлены налоговые риски организации

Анализ формулировки Протокола № 8/2024 («выдача займа... в счет вознаграждения») указывает на намерение Товарищества производить последующее погашение выданной суммы путем удержаний из установленного Юсуповой Н.А. ежемесячного вознаграждения Председателя.

Однако выбранный сторонами механизм «сквозного» зачета займа и вознаграждения в отсутствие бумажного Договора займа несет в себе налоговые риски:

- **Риск признания выплаты авансом по вознаграждению (доначисление налогов «в моменте»).** Поскольку письменный договор займа отсутствует, налоговые органы



(ФНС) при проверке банковских списаний квалифицируют всю сумму в 300 000,00 рублей не как заем, а как **единовременную выплату (аванс) вознаграждения** Председателю Правления. ТСН «ТСЖ Да Винчи» как налоговый агент было обязано исчислить, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ, а также начислить страховые взносы по единому тарифу на всю сумму 300 000,00 рублей **в день фактического перечисления средств**. Невыполнение этой обязанности влечет за собой требования ФНС об уплате недоимки, пеней и штрафа в размере 20% от неудержанной суммы (ст. 123 НК РФ).

- **Неправомерный зачет встречных требований в отсутствие соглашения сторон.** Поскольку расчеты по вознаграждению Председателя Правления ТСН носят гражданско-правовой характер, осуществление регулярных удержаний в размере 30 000,00 рублей квалифицируется как зачет встречных однородных требований (ст. 410 ГК РФ). В соответствии с гражданским законодательством, такой зачет возможен либо по заявлению одной из сторон, либо на основании двустороннего соглашения (договора). Так как официальный Договор займа с графиком удержаний отсутствует, а Протокол заседания Правления № 8/2024 может быть признан нелегитимным (ввиду отсутствия кворума в 2/3 голосов), у Товарищества отсутствовали законные основания для урезания ежемесячного вознаграждения Юсуповой Н.А. Данные действия могут быть оспорены как неправомерное удержание денежных средств физлица.

- **Скрытый заем и материальная выгода (ст. 212 НК РФ).** Если ТСН докажет налоговой инспекции, что это был именно заем, то ввиду отсутствия договора с установленной процентной ставкой он автоматически признается **беспроцентным**. Бухгалтерия ТСН была обязана ежемесячно (на последний день каждого месяца) рассчитывать у Юсуповой Н.А. материальную выгоду от экономии на процентах (исходя из 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ) и удерживать НДФЛ по ставке 35%. Из предоставленной Карточки счета 76.10 видно, что расчет и удержание НДФЛ с материальной выгоды (например, за август 2024 года) бухгалтерией не производились, что является прямым нарушением налогового законодательства.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"							
Карточка счета 76.10 за Август 2024 г.							
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)							
Отбор: Работники организаций Равно "Юсупова Нелли Альбертовна"							
Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Дебет		Кредит	
				Счет		Счет	Текущее сальдо
Сальдо на начало							К 130 000,00
05.08.2024	Списание с расчетного счета 00ДВ-000805 от 05.08.2024 17:34:11 Выплата вознаграждения члену правления ТСН "ТСЖ Да Винчи" за июль 2024г. (Юсупова Нелли Альбертовна) по вк.д. 703 от 05.08.2024	Юсупова Нелли Альбертовна	4070381034000000 6702, ПАО СБЕРБАНК Вознаграждение членом правления	76.10	130 000,00	51	
31.08.2024	Отражение зарплаты в бухучете ДВЗП-000008 от 31.08.2024 Начислен доход прочему физическому лицу	Правление Оплата труда	Юсупова Нелли Альбертовна	28		76.10	К 149 426,00
31.08.2024	Отражение зарплаты в бухучете ДВЗП-000008 от 31.08.2024 Удержан НДФЛ по расчетам с прочими физическими лицами	Юсупова Нелли Альбертовна	Налог (взносы): начислено / уплачено	76.10	20 343,00	68.01	К 129 083,00
31.08.2024	Отражение зарплаты в бухучете ДВЗП-000008 от 31.08.2024 Удержано погашение займа	Юсупова Нелли Альбертовна	Юсупова Нелли Альбертовна	76.10	30 000,00	73.01	К 99 083,00
Обороты за период и сальдо на конец					180 343,00	149 426,00	К 99 083,00

Таким образом, операция по выдаче 300 000,00 рублей Юсуповой Н.А. произведена в отсутствие заключенного в письменной форме Договора займа и на основании Протокола Правления № 8/2024, принятого с нарушением требований п. 6.2.1 Устава (не набрано необходимое большинство в 2/3 голосов от общего состава Правления). Вышеуказанные факты



содержат в себе **высокие риски квалификации данных расходов как нецелевого использования средств Товарищества.**

В свою очередь, производимые бухгалтерией ежемесячные удержания по 30 000,00 рублей из причитающегося Юсуповой Н.А. вознаграждения осуществляются без надлежащего правового основания (ввиду отсутствия соглашения о зачете или графика к договору займа). Это создает **риски квалификации данных действий как неправомерное ограничение выплат физлицу** и может быть оспорено сторонами.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

Рекомендация Правлению.

Обеспечить строгое соблюдение уставных процедур при одобрении сделок с заинтересованностью (п. 6.1, п. 6.2.1 Устава).

Обратить внимание членов Правления на положения п. 6.3 Устава, предусматривающие риски привлечения к гражданско-правовой ответственности в случае причинения Товариществу убытков в результате неправомерного одобрения сделок.

Аудитор отмечает, что риски привлечения к солидарной ответственности и компенсации Товариществу убытков в полном объеме (в соответствии с п. 6.3 Устава и ст. 53.1 ГК РФ) в случае признания сделки неправомерной в судебном порядке несут исключительно те члены Правления, которые голосовали «ЗА» данное решение (из числа присутствовавших на заседании: Волкова О.Е., Елизарова К.И., Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Кравец А.А., Миронов П.А., Синельник Д.А., Шерстнева Ю.С.).

Рекомендация Правлению по легализации сделки.

В целях минимизации рисков признания выдачи денежных средств нецелевым расходованием, Правлению ТСН рекомендуется инициировать созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества (в соответствии с разделом 14 Устава ТСН «ТСЖ Да Винчи»).

На повестку дня необходимо вынести вопрос о последующем одобрении сделки (в порядке ст. 183 ГК РФ) — факта предоставления займа Юсуповой Н.А. в августе 2024 года с одновременным утверждением графика его погашения из сумм причитающегося вознаграждения.

Аудитор отмечает, что последующее одобрение сделки членами ТСН снижает риски судебного оспаривания со стороны собственников, однако не исключает в полной мере налоговые риски переквалификации выплаты налоговыми органами за прошлые периоды.

Рекомендация бухгалтерии.

Исключить практику использования счета 73 для расчетов с лицами, не состоящими в трудовых отношениях с ТСН. В случае проведения Общего собрания членов ТСН и легализации данных выплат в качестве займа — организовать бухгалтерский учет на счете 76 (если заем беспроцентный) или 58 (если заем процентный) и обеспечить исполнение требований Налогового кодекса РФ, включая оценку необходимости ежемесячного расчета НДФЛ с материальной выгоды по ставке 35% (ст. 212 НК РФ).

9.2. Аудит расчетов по кредитам и займам полученным (сч. 66, 67)

Объект учета отсутствует.

9.3. Аудит расчетов с учредителями

Объект учета отсутствует.



10. Аудит прочих доходов и расходов

10.1. Прочие доходы (счет 91.01)

При проведении аудита данного раздела мы осуществили следующие процедуры:

- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету доходов;
- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о доходах в бухгалтерской отчетности.

В ходе проведения аудита установлено, что полученные ТСН доходы полностью соответствуют уставным целям организации и не противоречат направлениям деятельности, закрепленным в ее учредительных документах.

В бухгалтерских регистрах Товарищества отражены следующие прочие доходы за 2023 год:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Прочие доходы и расходы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
91.01, Прочие доходы			2 307 451,44	2 307 451,44		
<...>			2 307 451,44			
Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда				48 056,89		
Возмещение госпошлины, судебных расходов				92 856,45		
Возмещение расходов на представительство в суде, прин. к НУ				172 385,19		
Доставка рекламных материалов				130 000,00		
Опрессовка систем отопления				44 698,77		
Предоставление в пользование места на информационных стендах				190 000,00		
Предоставление части фасада МКД во временное пользование для размещения рекламы и установки вывесок				162 600,00		
Прочие внереализационные доходы (расходы)				15 501,00		
Прочие внереализационные доходы (расходы) прин. к НУ				170 000,00		
Размещение оборудования				1 108 800,00		
Реализация прочих услуг населению				172 553,14		
Итого			2 307 451,44	2 307 451,44		

В бухгалтерских регистрах Товарищества отражены следующие прочие доходы за 2024 год:



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2024 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Прочие доходы и расходы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет Кредит
91.01, Прочие доходы			4 649 170,25	4 649 170,25	
<...>			4 649 170,25		
Возмещение госпошлины, судебных расходов				246 956,99	
Возмещение расходов на представительство в суде, прин. к ну				182 500,00	
Доставка рекламных материалов				150 000,00	
Комиссия платежных систем				1 956 670,70	
Опрессовка систем отопления				51 505,23	
Предоставление в пользование места на информационных стендах				210 000,00	
Предоставление части фасада МКД во временное пользование для размещения рекламы и установки вывесок				432 600,00	
Прочие внереализационные доходы (расходы)				2 937,33	
Размещение оборудования				1 108 800,00	
Разработка и оформление технической документации				140 000,00	
Реализация прочих услуг населению				167 200,00	
Итого			4 649 170,25	4 649 170,25	

В бухгалтерских регистрах Товарищества отражены следующие прочие доходы за 2025 год:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"					
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2025 г.					
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)					
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Прочие доходы и расходы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет Кредит
91.01, Прочие доходы			8 292 807,35	8 292 807,35	
<...>			8 292 807,35		
Возмещение госпошлины, судебных расходов				114 416,25	
Возмещение расходов на представительство в суде, прин. к ну				76 000,00	
Доставка рекламных материалов				140 000,00	
Исправительные записи по операциям прошлых лет				5 626 049,24	
Опрессовка систем отопления				53 485,23	
Предоставление в пользование места на информационных стендах				165 000,00	
Предоставление площади во временное пользование				94 306,67	
Предоставление части фасада МКД во временное пользование для размещения рекламы и установки вывесок				744 600,00	
Проценты к получению, прин. к ну				18 349,96	
Размещение оборудования				1 108 800,00	
Реализация прочих услуг населению				151 800,00	
Итого			8 292 807,35	8 292 807,35	

10.1.1. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы»

В ходе выборочной проверки операций по расчету с персоналом по оплате труда и использованию средств целевого финансирования установлено, что в месяце увольнения сотрудников Дегтярева А.В. (август 2023) и Севастьянова Д.Н. (октябрь 2023) было произведено удержание за неотработанные дни отпуска.

В бухгалтерской базе данная операция была отражена записью Дт 70 — Кт 91.01 (Прочие доходы), что соответствует практике **коммерческих организаций** по признанию прочих



доходов при удержаниях (согласно рекомендациям Минфина РФ для коммерческого сектора).

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"

Карточка счета 91.01 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Отбор: Прочие доходы и расходы Равно "Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда"

Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Дебет		Кредит		Текущее сальдо
				Счет		Счет		
Сальдо на начало								0,00
31.08.2023	Отражение зарплат в бухучете ДВЗП-000008 от 31.08.2023 Удержание за неотработанные дни предоставленного авансом отпуска	Дегтярев Андрей Викторович <...>	Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда <...>	70		91.01	4 835,18	
31.10.2023	Отражение зарплат в бухучете ДВЗП-000010 от 31.10.2023 Удержание за неотработанные дни предоставленного авансом отпуска	Севастьянов Демид Николаевич <...>	Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда <...>	70		91.01	43 221,71	
Обороты за период и сальдо на конец				0,00		48 056,89		0,00

Специфика ТСН как некоммерческой организации исключает применение данной методики. Затраты на оплату труда в ТСН финансируются строго за счет целевых средств (счет 86). Удержание за неотработанный отпуск является восстановлением (экономией) расходов по смете, а не коммерческим доходом организации.

Отражение данной суммы на счете 91.01 приводит к необоснованному завышению итоговых расходов по счету 86 (целевые средства собственников числятся избыточно потраченными) и формированию фиктивного прочего дохода.

Рекомендуется использовать следующие проводки:

Дт 26 — Кт 70 — Сторно на сумму удержания за неотработанный отпуск (уменьшение затрат текущего месяца).

Дт 86 — Кт 26 — Сторно (или уменьшение итогового списания целевых средств на сумму экономии)

Следствие нарушения (Риски):

- **Искажение бухгалтерской отчетности.** Использование счета 91 привело к искусственному завышению оборотов по прочим доходам, а также к завышению расходов по основной деятельности (счет 26 и счет 86).

На момент проверки указанная сумма осталась аккумулированной на счете 84. При анализе алгоритма формирования Бухгалтерского баланса за 2023 год установлено, что кредитовое сальдо счета 84 автоматически суммируется в строке 1350 «Целевые средства». Таким образом, данная техническая ошибка не привела к искажению валюты баланса и общего объема целевых средств. Однако она повлекла за собой искажение внутренней структуры капитала Организации, аналитического учета и разделения фондов.

Ошибка признается не существенной.

- **Налоговые риски.** Применение счета 91.01 («Прочие доходы») создает риск доначисления налога по УСН (6%). Налоговые органы могут переквалифицировать данные суммы как внереализационный доход, подлежащий налогообложению.

- **Искажение данных для контроля исполнения сметы.** Бухгалтерские регистры содержат недостоверные данные о перерасходе по статье «Оплата труда», так как возвращенные средства не восстановили лимит целевого финансирования на счете 86.

**АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:****1. Внести исправительную запись текущей датой:**

• Дебет 84.01 («Прибыль, подлежащая распределению») — Кредит 86.02 («Целевое финансирование») на сумму 48 056,89 руб. — отражено исправление несущественной ошибки прошлых лет (2023 г.) по удержанию за неотработанные дни отпуска уволенных сотрудников.

2. Закрепить методологию в Учетной политике ТСН.

Анализ правомерности использования счета 84 представлен в разделе «11.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

10.1.2. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статьям «Возмещение госпошлины, судебных расходов»

В рамках настоящей проверки Аудитором оригиналы судебных приказов, решений судов и исполнительных листов по должникам — физическим лицам непосредственно не проверялись. Выводы и допущения сделаны на основании сквозного анализа банковских выписок и реестров документов по счету 91.01 (статья «Возмещение госпошлины, судебных расходов») за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2025 года.

В ходе выборочного анализа поступлений от УФК по Московской области по должнику Сеницыной И.В. (исполнительное производство № 137937/21/50026-ИП) установлено, что денежные средства распределяются между счетом расчетов с населением (76.06) и счетом прочих доходов (91.01) частями, не имеющими очевидной системной логики.

В частности, по одному и тому же исполнительному производству в регистры бухгалтерского учета были внесены следующие записи:

- Платеж от 01.02.2023 г. на сумму 1 111,55 руб. отнесен на доходы (счет 91.01) в полном объеме;

01.02.2023	03212643000000014800 7727270309 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	40703810340000006702 5032318980 ТСН "ТСЖ Да Винчи"	1 111,55	631377	01	БИК 004525987 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Москва	(05481853920) Перечислено по и/п 137937/21/50026-ИП взыскан долг с Сеницыной Ирины Владимировны Судебный приказ 2-790/21 от 02.06.2021 СПИ Джобудда Алеся Александровна НДС нет
------------	--	--	----------	--------	----	--	---

- Платеж от 08.02.2023 г. разделен на части: 4 700,10. руб. (на счет 76.06) и 119,28 руб. (на счет 91.01);

08.02.2023	03212643000000014800 7727270309 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	40703810340000006702 5032318980 ТСН "ТСЖ Да Винчи"	4 819,38	48638	01	БИК 004525987 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Москва	(05481853920) Перечислено по и/п 137937/21/50026-ИП взыскан долг с Сеницыной Ирины Владимировны Судебный приказ 2-790/21 от 02.06.2021 СПИ Джобудда Алеся Александровна НДС нет
------------	--	--	----------	-------	----	--	---

- Платеж от 15.02.2023 г. на сумму 4369,38 руб. отнесен на счет 76.06 в полном объеме

15.02.2023	03212643000000014800 7727270309 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	40703810340000006702 5032318980 ТСН "ТСЖ Да Винчи"	4 369,38	491564	01	БИК 004525987 УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Москва	(05481853920) Перечислено по и/п 137937/21/50026-ИП взыскан долг с Сеницыной Ирины Владимировны Судебный приказ 2-790/21 от 02.06.2021 СПИ Джобудда Алеся Александровна НДС нет
------------	--	--	----------	--------	----	--	---

- Платеж от 24.04.2024 г. разделен на части: 33 255,84 руб. (на счет 76.06) и 537,16 руб. (на счет 91.01).

24.04.2024	03212643000000014800 7727270309 УФК по Московской области (Одинцовский РОСП ГУФССП России по Московской области)	40703810340000006702 5032318980 ТСН "ТСЖ Да Винчи"	33 793,00	21560	01	БИК 004525987 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Москва	(05481853920) Перечислено по и/п 137937/21/50026-ИП взыскан долг с Сеницыной Ирины Владимировны Судебный приказ 2-790/21 от 02.06.2021 СПИ Алгаджиев Руслан Хасбулатович НДС нет
------------	--	--	-----------	-------	----	---	--

Принимая во внимание, что государственная пошлина за подачу заявлений в суд устанавливается законодательством РФ в фиксированном размере, **поступление ее копеечными плавающими долями по одному и тому же судебному делу выглядит нетипичным.**

Поскольку точные параметры присужденных судебных издержек в ходе аудита не сопоставлялись с первичными исполнительными документами, существует вероятность ошибки при разнесении банковских выписок.



Если частичные платежи от судебных приставов разносились сотрудниками Бухгалтерской службы без сверки с суммами, указанными в судебных актах, это могло привести к двум сопутствующим рискам:

1. **Искажение расчетов с жильцами:** часть принудительно взысканного основного долга за жилищно-коммунальные услуги могла быть ошибочно признана в качестве прочего дохода ТСН, из-за чего сальдо по лицевому счету собственника на счете 76.06 может являться недостоверным.

2. **Искажение прочих доходов:** сумма по статье «Возмещение госпошлины» на счете 91.01 могла быть искусственно завышена или занижена относительно фактически присужденных судом сумм.

Отражение полученных судебных возмещений на счете 91.01 является методологически верным.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

Бухгалтерской службе ТСН совместно с юридическим отделом рекомендуется провести сплошную инвентаризацию и сверку данных по всем должникам, находящимся на взыскании в службе судебных приставов.

В ходе инвентаризации необходимо:

- Поднять оригиналы судебных актов и определить точный фиксированный размер госпошлины и судебных издержек, подлежащих возмещению по каждому делу.
- Проверить, чтобы общая сумма, отнесенная на счет 91.01 по конкретному должнику, строго соответствовала и не превышала размер присужденной госпошлины.
- В случае выявления расхождений — излишне отнесенные на доходы (счет 91.01) суммы сторнировать и перенаправить на счет расчетов с населением (76.06) для корректного закрытия задолженности за ЖКУ.

Анализ правомерности использования счета 84 представлен в разделе «11.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

10.1.3. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Возмещение расходов на представительство в суде»

В рамках настоящей проверки оригиналы договоров, актов и судебных решений по контрагенту Теплицкому Д.Б. непосредственно не запрашивались. Выводы сделаны на основе анализа регистров бухгалтерского учета по счетам 25, 60, 76.09 и 91.01 за 2023, 2024, 2025 года.

В ходе выборочного анализа счета 76.09 по контрагенту Теплицкому Д.Б. (Договор № 09/2022 от 01.12.2022 г.) установлено, что ТСН было отражено поступление и признание возмещения судебных издержек в размере **21 137,60 руб.** Проводкой Дебет 76.09 — Кредит 91.01 (статья «Возмещение госпошлины, судебных расходов») указанная сумма была включена в состав прочих коммерческих доходов ТСН.



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 76.09 за 2023 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ" И Договоры Равно "09/2022 от 01.12.2022"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
76.09	Начальное сальдо		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ	Начальное сальдо		
09/2022 от 01.12.2022	Начальное сальдо		
	51		21 137,60
	91	21 137,60	
	91.01	21 137,60	
	Оборот	21 137,60	21 137,60
	Конечное сальдо		
	Оборот	21 137,60	21 137,60
	Конечное сальдо		
	Оборот	21 137,60	21 137,60
	Конечное сальдо		

При этом ранее первоначальные затраты на услуги данного адвоката в размере 60 000,00 руб. были в полном объеме списаны Организацией на счет уставных затрат 25 с последующим покрытием за счет средств целевого финансирования собственников.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 60 за Январь 2022 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ" И Договоры Равно "09/2022 от 01.12.2022"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
Период			
60	Начальное сальдо		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ	Начальное сальдо		
09/2022 от 01.12.2022	Начальное сальдо		
Обороты за 2022	Начальное сальдо		
	25		60 000,00
	51	60 000,00	
	60	60 000,00	60 000,00
	Оборот	120 000,00	120 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	120 000,00	120 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	120 000,00	120 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	120 000,00	120 000,00
	Конечное сальдо		

По контрагенту Теплицкому Д.Б. (Договору 05/2024 от 02.05.2024г.)

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 76.09 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ" И Договоры Равно "05/2024 от 02.05.2024"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
Период			
76.09	Начальное сальдо		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ	Начальное сальдо		
05/2024 от 02.05.2024	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	51		10 000,00
	91	10 000,00	
	91.01	10 000,00	
	Оборот	10 000,00	10 000,00
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	51		10 000,00
	91	10 000,00	
	91.01	10 000,00	
	Оборот	10 000,00	10 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	20 000,00	20 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	20 000,00	20 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	20 000,00	20 000,00
	Конечное сальдо		

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 60 за Январь 2022 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ" И Договоры Равно "05/2024 от 02.05.2024"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
Период			
60	Начальное сальдо		
Теплицкий Дмитрий Борисович, СЗ	Начальное сальдо		
05/2024 от 02.05.2024	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	25		70 000,00
	51	70 000,00	
	60	70 000,00	70 000,00
	Оборот	140 000,00	140 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	140 000,00	140 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	140 000,00	140 000,00
	Конечное сальдо		
	Оборот	140 000,00	140 000,00
	Конечное сальдо		



По данным бухгалтерского учета, Товарищество получило от проигравшей стороны по решению суда на расчетный счет денежные средства в качестве возмещения расходов на представительство в суде в сумме:

- в 2023 году 172 385,19 рубля,
- в 2024 году 182 500 рублей,
- в 2025 году 76 000 рублей.

Первоначальная оплата услуг адвоката (судебных издержек) производилась Товариществом за счет целевых поступлений собственников и отражалась по дебету счета **86 «Целевое финансирование»** в рамках исполнения утвержденной сметы МКД.

Поступившие суммы возмещения судебных расходов были правомерно отражены в бухгалтерском учете Товарищества по кредиту счета **91.01 «Прочие доходы»** (в корреспонденции со счетом 76).

Обоснование правомерности использования счета 91:

1. **Требования бухгалтерского учета.** В соответствии с п. 7 и п. 10.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», поступления в возмещение причиненных организации убытков, а также присужденные судом суммы признаются **прочими доходами** организации и подлежат отражению на счете 91. План счетов не предусматривает отражение компенсаций от третьих лиц напрямую на счете 86, поскольку данные средства не являются взносами собственников.

2. **Требования налогового законодательства.** ТСН применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы». Согласно п. 1 ст. 346.15 и п. 3 ст. 250 НК РФ, полученные суммы возмещения судебных издержек квалифицируются как **внереализационные доходы** и в полном объеме формируют налоговую базу по УСН (без права уменьшения на ранее понесенные расходы).

Отражение полученного судебного возмещения на счете 91.01 является методологически верным.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Закрепить методологию в Учетной политике ТСН.
2. Упорядочить аналитический учет судебных расходов и издержек в программе «1С». Бухгалтерской службе совместно с юридическим отделом рекомендуется вести учет взыскиваемых судебных издержек (госпошлин и расходов на представителей) строго в разрезе **фактических должников-собственников**, чтобы история судов и выплат была прозрачно видна в карточке каждого жильца.

Анализ правомерности использования счета 84 представлен в разделе «11.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

10.1.4. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций «Прочие внереализационные доходы (расходы)»

В ходе проверки правильности формирования прочих доходов (счет 91.01) за 2023 год было выявлено **неправомерное завышение прочих доходов ТСН на общую сумму 15 501 руб.**

Бухгалтерской службой была отражена корректировка задолженности 2020 года по акту сверки с ООО «САНТЕХКОМПЛЕКТ» на сумму **15 501,00 руб.** в составе прочих доходов (Кт 91.01)

← → Операция 00ДВ-000040 от 01.01.2023 23:59:59

Записать и закрыть Записать Бухгалтерская справка

Номер: 00ДВ-000040 от: 01.01.2023 23:59:59 Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН

Содержание: Корректировка задолженности по акту сверки (корректировку при Сумма операции: 15 501,00

Добавить

N	Дебет	Кредит	Сумма
1	60.01 САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО Без договора Поступление (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000518 от 08.11.2022 16:05:39	91.01 Кол.: Прочие внереализационные доходы (расходы) < . >	15 501,00 Корректировка задолженности по акту сверки (корректировку продажи сделать не могу, т.к. материалы уже списаны в 2020г.)

Еще ?

При поступлении в 2020 году материалы были оприходованы на Дт 10.01 с последующим списанием: Дт 25 → Дт 20 → Дт 86.02.

На момент проверки указанная сумма осталась аккумулированной на счете 84. При анализе алгоритма формирования Бухгалтерского баланса за 2025 год установлено, что кредитовое сальдо счета 84 автоматически суммируется в строке **1350 «Целевые средства»**. Таким образом, данная техническая ошибка **не привела к искажению валюты баланса и общего объема целевых средств**. Однако она повлекла за собой искажение внутренней структуры капитала Товарищества, аналитического учета и разделения фондов.

Данный порядок учета нарушает методологию бухгалтерского учета и экономические принципы функционирования некоммерческих организаций в сфере ЖКХ.

Финансирование уставной деятельности ТСН носит строго целевой характер. Денежные средства для оплаты материалов на обслуживание МКД изначально собираются исключительно с собственников помещений в виде взносов и аккумулируются на счете **86.02 «Целевые взносы»** на соответствующих аналитических статьях. Следовательно, при обнаружении излишне оприходованных ранее ТМЦ суммы корректировки должны зеркально возвращаться в фонд целевого финансирования на ту же аналитическую статью счета 86.02, с которой они были списаны.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

Для приведения структуры баланса, аналитического учета и налоговых регистров в соответствие с законодательством об НКО и ТСН, Организации необходимо полностью исключить сумму корректировок из состава финансового результата и перенести её в фонд целевого финансирования.

В периоде обнаружения ошибки следует оформить реклассифицирующую закрытую запись (документом «Операция, введенная вручную»), полностью обнуляющую коммерческий оборот:

• **Дебет 84 — Кредит 86.02** | Контрагент: ООО «САНТЕХКОМПЛЕКТ» — **15 501,00 руб.**
(Целевая статья «Содержание и ремонт / ТМЦ»)

10.1.5. Проверка правомерности отражения в составе прочих доходов сумм по статье «Комиссия платежных систем»

В ходе проверки правильности формирования прочих доходов (счет 91.01) за 2025 год было выявлено неправомерное завышение доходов ТСН по статье **«Комиссия платежных систем»** на общую сумму **1 956 670,70 руб.**

Установлено, что в течение 2025 года бухгалтерская служба проводила корректировки (возвраты/корректировки излишне удержанных сумм) по операциям прошлых лет за период с 2021 по 2023 гг. Из-за стандартных настроек программного обеспечения («1С:Бухгалтерия») данные исправительные операции прошлых лет были автоматически признаны программой как коммерческий доход текущего периода и отражены по кредиту счета 91.01.

Источником формирования данной суммы являются исправления по двум разным методологическим периодам:

1. **Период с 01.01.2021 по 31.10.2022 гг.** В данном периоде комиссии изначально относились Организацией на счет **91.02 «Прочие расходы»**. При их корректировке в 2024 году программа



сформировала зеркальный доход на счете **91.01**. Данная запись является симметричным исправлением (компенсацией) избыточно признанного прочего расхода прошлых лет и при закрытии года корректно скорректирует сальдо счета 84 в части финансового результата.

2. **Период с 01.11.2022 по 31.12.2023 гг.** В данном периоде комиссии правомерно учитывались в составе общехозяйственных уставных расходов на счете **26 «Общехозяйственные расходы»** (с последующим уставным закрытием на счет 86.02). При корректировке этих расходов прошлых лет программа также аккумулировала доход по кредиту счета **91.01**.

Оценка методологии учета и легитимности операций

Выбор счетов бухгалтерского учета для первоначального отражения указанных исправительных операций **признан правомерным**.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов (приказ Минфина России № 94н), счет 86 «Целевое финансирование» предназначен строго для расчетов по целевым средствам с членами ТСН (собственниками) или бюджетом и не может напрямую корреспондировать со счетами расчетов с внешними поставщиками (счет 60). Любые перерасчеты, доначисления или скидки по договорам прошлых лет представляют собой финансовый результат текущей деятельности ТСН по управлению домом и на этапе первоначального признания обязательств подлежат обязательному отражению с использованием счетов **91.01** и **91.02**.

Оценка рисков и сопутствующих последствий

Основной методологический риск для некоммерческой организации возникает на втором этапе — при закрытии финансового периода (реформации баланса).

Оставление указанных сумм на счете 84 является неправомерным, так как ТСН не ведет самостоятельного коммерческого бизнеса, а полученная экономия является собственностью членов ТСН и должна пополнять фонд целевого финансирования, а не капитал товарищества.

При анализе алгоритма формирования Бухгалтерского баланса за 2025 год установлено, что кредитовое сальдо счета 84 автоматически суммируется в строке **1350 «Целевые средства»**. Таким образом, данная техническая ошибка **не привела к искажению валюты баланса и общего объема целевых средств**. Однако она повлекла за собой искажение внутренней структуры капитала Товарищества, аналитического учета и разделения фондов.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **Проводить уставное закрытие финансового результата (пополнение фонда):** Бухгалтерской службе ТСН в конце отчетного периода (после проведения автоматической реформации баланса и закрытия счетов 91 → 99 → 84) необходимо оформлять дополнительную ручную реклассифицирующую запись по переносу свернутого остатка экономии/перерасхода со счета прибыли в фонд целевого финансирования на соответствующие статьи расходов.

2. **Закрепить регламент в Учетной политике.** Внести изменения в Учетную политику ТСН, зафиксировав двухэтапный метод учета корректировок прошлых лет через транзитные счета 91.01 / 91.02 с обязательным последующим отнесением свернутого финансового результата (дефицита или экономии) на счет 86 «Целевое финансирование» в конце отчетного года (или квартала).

10.1.6. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций «Исправительные записи по операциям прошлых лет»

В течение 2025 года Бухгалтерской службой были отражены корректировки расходов



прошлых лет, которые были учтены в составе прочих доходов (Кт 91.01) по операции «Исправительные записи по операциям прошлых лет» и при реформации баланса включены в состав Нераспределенной прибыли (сч. 84).

Детализация признанных прочих доходов по контрагентам:

- **АО «ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ»** (Договор № 1186 от 01.07.2022 г.): проведено 14 корректировок стоимости тепловой энергии на общую сумму **5 538 556,98 руб.** При поступлении в корректируемых периодах данные услуги относились на цепочку счетов:

Дт 25 → Дт 20 → Дт 86.02.

- **ООО «ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ»**: проведены 2 корректировки стоимости ТМЦ на общую сумму **11 793,00 руб.** При поступлении в корректируемых периодах материалы приходовались на Дт 10.01, затем списывались по цепочке: Дт 25 → Дт 20 → Дт 86.02.

- **ТВОИ ПЛАТЕЖИ ООО НКО**: проведена 1 корректировка записи по операциям прошлых лет (август 2021) на сумму **75 699, 26 руб.** Дт 57.03 Кт 91.01. В данном периоде комиссии изначально относились ТСН на счет **91.02 «Прочие расходы»**. При их корректировке в 2025 году программа сформировала зеркальный доход на счете **91.01**. Следует правомерно оставить в составе прочих доходов на счете 91.01. Данная запись является симметричным исправлением (компенсацией) избыточно признанного прочего расхода прошлых лет и при закрытии года корректно скорректирует сальдо счета 84 в части финансового результата.

Оценка методологии учета и легитимности операций

Выбор счетов бухгалтерского учета для первоначального отражения указанных исправительных операций **признан правомерным**.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов (приказ Минфина России № 94н), счет 86 «Целевое финансирование» предназначен строго для расчетов по целевым средствам с членами ТСН (собственниками) или бюджетом и не может напрямую корреспондировать со счетами расчетов с внешними поставщиками (счет 60). Любые перерасчеты, доначисления или скидки по договорам ресурсоснабжения (РСО) прошлых лет представляют собой финансовый результат текущей деятельности ТСН по управлению домом и на этапе первоначального признания обязательств подлежат обязательному отражению с использованием счетов **91.01** и **91.02**.

Оценка рисков и сопутствующих последствий

Основной методологический риск для некоммерческой организации возникает на втором этапе — при закрытии финансового периода (реформации баланса).

Оставление указанных сумм на счете 84 является неправомерным, так как ТСН не ведет самостоятельного коммерческого бизнеса, а полученная экономия по коммунальному ресурсу уставной деятельности является собственностью членов ТСН и должна пополнять фонд целевого финансирования, а не капитал товарищества.

При анализе алгоритма формирования Бухгалтерского баланса за 2025 год установлено, что кредитовое сальдо счета 84 автоматически суммируется в строке **1350 «Целевые средства»**. Таким образом, данная техническая ошибка **не привела к искажению валюты баланса и общего объема целевых средств**. Однако она повлекла за собой искажение внутренней структуры капитала Товарищества, аналитического учета и разделения фондов.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

3. Проводить уставное закрытие финансового результата (пополнение фонда): Бухгалтерской службе ТСН в конце отчетного периода (после проведения автоматической реформации баланса и закрытия счетов 91 → 99 → 84) необходимо оформлять дополнительную



ручную реклассифицирующую запись по переносу свернутого остатка экономии/перерасхода со счета прибыли в фонд целевого финансирования на соответствующие статьи расходов.

4. **Закрепить регламент в Учетной политике.** Внести изменения в Учетную политику ТСН, зафиксировав двухэтапный метод учета корректировок прошлых лет через транзитные счета 91.01 / 91.02 с обязательным последующим отнесением свернутого финансового результата (дефицита или экономии) на счет 86 «Целевое финансирование» в конце отчетного года (или квартала).

10.1.7. Проверка обоснованности включения в прочие доходы операций по сдаче в аренду общедомового имущества (ОДИ)

В ходе проведения Аудита правомерности отражения доходов от использования общего имущества собственников были изучены Протоколы ОСС и выявлено следующее.

Согласно Протокола № 02/2020 внеочередного ОСС от 15.06.2020 г. решения о предоставлении общего имущества собственников в пользование иным лицам (Вопрос №13) и об утверждении ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» в качестве уполномоченного лица на заключение договоров об использовании общего имущества (Вопрос №14) не набрали необходимых по закону 2/3 голосов и **не были приняты**

Согласно Протоколу № 01-2022 внеочередного ОСС от 26.03.2022, решения о наделении Правления ТСН полномочиями по предоставлению в возмездное пользование общего имущества третьим лицам (Вопрос №17), об утверждении порядка, условий и тарифов сдачи в аренду частей общего имущества (Вопрос №18) не набрали необходимых по закону 2/3 голосов собственников и **не были приняты**.

Следующее ОСС по этим вопросам проходило 10.08.2023 года и Протоколом ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г. Правление наделено

- «полномочиями по предоставлению в возмездное пользование (аренду) общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьим лицам путем заключения договоров, без права продажи, перепродажи, отчуждения или дарения» (вопрос 4);

- «полномочиями по утверждению условий по предоставлению в пользование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьим лицам» (вопрос 5);

Утвердили, что сбор средств от сдачи в аренду общего имущества должен осуществляться на отдельный расчетный счет (счет по доходам от ОДИ) в ПАО «Сбербанк» в г. Одинцово.

При изучении представленных Протоколов общих собраний собственников (ОСС) установлено, что в проверяемом периоде с 01.01.2023 г. деятельность ТСН по предоставлению общего имущества МКД в пользование третьим лицам разделяется на два правовых этапа:

1. **Период нелегитимности (с 01.01.2023 г. по 09.08.2023 г.):** Согласно Протоколу № 02/2020 от 15.06.2020 г. (вопросы №13, №14) и Протоколу № 01-2022 от 26.03.2022 г. (вопросы №17, №18), решения о передаче общего имущества в пользование и наделении Правления полномочиями на заключение договоров и утверждение тарифов **не были приняты**, так как не набрали обязательных по закону 2/3 голосов собственников. **Заключение договоров и начисление доп. доходов в этот период производилось Правлением в отсутствие законных оснований.**

2. **Период правомерности (с 10.08.2023 г. по настоящее время):** Деятельность ТСН полностью легализована Протоколом ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г. Собственники большинством (не менее 2/3 голосов) наделили Правление полномочиями по сдаче имущества в возмездное пользование (вопрос 4) и утверждению условий договоров (вопрос 5), а также утвердили сбор этих средств на отдельный расчетный счет (счет по доходам от ОДИ) в ПАО «Сбербанк» в г. Одинцово.

Установлено, что **сбор этих средств на отдельный расчетный счет производится**



Товариществом не в полной мере.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

Для устранения выявленных методологических нарушений, минимизации гражданско-правовых рисков и обеспечения сохранности целевых средств собственников МКД, Организации рекомендуется:

1. Организационные и финансовые меры (по обеспечению раздельного сбора средств)

- **Обеспечить 100% перечисление доходов на спецсчет.** Руководству ТСН необходимо направить в адрес всех контрагентов (интернет-провайдеров, операторов связи, рекламных агентств) официальные уведомления об изменении платежных реквизитов.

- **Исключить смешение потоков.** Все без исключения платежи по договорам аренды и использования ОДИ должны поступать строго на выделенный специальный расчетный счет по доходам от ОДИ в ПАО «Сбербанк» (г. Одинцово), как это прямо утверждено решением ОСС от 10.08.2023 г. Поступление этих средств на основной хозяйственный счет ТСН не допускается.

- **Провести ретроспективный перевод остатков.** Бухгалтерской службе необходимо рассчитать общую сумму арендных доходов, зачисленных на общий расчетный счет (и не переведенный на специальный расчетный счет по доходам от ОДИ), и физически перевести этот объем денежных средств на специальный расчетный счет.

2. Правовые мероприятия (по урегулированию рисков периода нелегитимности)

- **Провести правовой аудит договоров до 10.08.2023 г.** Юридической службе ТСН необходимо сформировать обособленный реестр начислений и поступлений за период с 01.01.2023 г. по 09.08.2023 г. по каждому контрагенту для контроля рисков предъявления претензий о возврате необоснованного обогащения (ст. 1102 ГК РФ).

- **Последующее одобрение ранее заключенных договоров на новом ОСС.** При формировании повестки дня ближайшего общего собрания собственников включить отдельный пункт о ретроспективном одобрении и легализации доходов, фактически полученных ТСН от использования ОДИ в период с января по август 2023 года, с одновременным утверждением целевого направления расходования этих средств.

10.2. Прочие расходы (счет 91.02)

При проведении аудита данного раздела мы осуществили следующие процедуры:

- Провели анализ прочих расходов;
- Проверили полноту, точность, своевременность и правильность классификации на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций по учету прочих расходов;

- Проверили существование, права и обязательства, полноту, правильность оценки, точности и классификации отражения и раскрытия информации о прочих расходах в бухгалтерской отчетности.

10.2.1. Проверка обоснованности включения в прочие расходы операций «Штрафы, пени и неустойки»

В ходе выборочной проверки правильности отражения в учете ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» штрафных санкций установлено, что на основании решения суда от 31.01.2024 Товариществом произведено начисление неустойки и возмещения судебных расходов в пользу АО «Одинцовская теплосеть» на общую сумму 1 450 629,60 руб.

Операция отражена в бухгалтерском учете 13.05.2024 (бухгалтерская справка № 00ДВ-000011) следующими записями:



• Дебет 91.02 «Прочие расходы» (Статья: «Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)») — Кредит 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» (Контрагент: АО «Одинцовская теплосеть») — в разрезе договоров теплоснабжения (№ 1186) и водоснабжения (№ 1186001).

Нормативно-правовое обоснование

Выбор счетов бухгалтерского учета для отражения указанной операции признан **правомерным**.

В соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» и Инструкцией по применению Плана счетов (приказ Минфина России № 94н), штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также судебные издержки признаются прочими расходами организации и подлежат обязательному начислению по дебету счета 91.02. Использование счета 86 «Целевое финансирование» на этапе первоначального признания обязательств перед внешним поставщиком (РСО) методологически не требуется, так как счет 86 предназначен строго для аккумулирования средств, поступающих от собственников или бюджета, и не может корреспондировать с расчетами по претензиям (счет 60).

Оценка рисков и сопутствующих последствий

Основной риск для ТСН возникает не в момент начисления, а по завершении отчетного периода (при реформации баланса). Автоматические коммерческие алгоритмы программного комплекса «1С» в конце года переносят накопленный дебетовый оборот со счета 91.02 на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», сформировав чистый коммерческий убыток самого юридического лица (ТСН). Оставление данной уставной задолженности на счете 84 приведет к искажению внутренней структуры капитала НКО, поскольку ТСН не ведет самостоятельного бизнеса и не имеет коммерческих источников для покрытия таких убытков. Любые санкции по договорам РСО являются дефицитом целевой сметы и должны быть компенсированы за счет уставной деятельности.

Замечания аудитора по аналитическому учету

При анализе субконто по Дебету счета 91.02 выявлено некорректное укрупнение аналитических статей. По строке №3 операции начислена сумма 27 333,00 руб. с содержанием «возмещение госпошлины, представительства». Однако в качестве аналитики выбрана номенклатурная группа «Штрафы, пени и неустойки...».

Для обеспечения требования прозрачности и аналитичности учетных данных (ст. 10 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете») судебные издержки рекомендуется обособлять от договорных штрафных санкций.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **По аналитике:** изменить субконто по Дебету счета 91.02 (в части строки на сумму 27 333,00 руб.) со статьи «Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)» на обособленную статью «Судебные издержки / Госпошлины».

2. **По закрытию финансового результата (смета).** Бухгалтерской службе ТСН необходимо в конце отчетного периода (после проведения автоматической реформации баланса) оформлять дополнительную закрывающую проводку по переносу сальдо счета 84 на 86 счет (порядок разъяснен в разделе «11.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»).

10.2.2. Проверка обоснованности включения в прочие расходы операций «Исправительные записи по операциям прошлых лет»

В течение 2025 года Бухгалтерской службой были отражены корректировки расходов прошлых лет, которые были учтены в составе прочих расходов (Дт 91.02) по операции



«Исправительные записи по операциям прошлых лет».

Детализация признанных прочих расходов по контрагентам:

- **АО «ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ»** (Договор № 1186 от 01.07.2022 г.): проведено 13 корректировок стоимости тепловой энергии на общую сумму **2 954 845,46 руб.** При поступлении в корректируемых периодах данные услуги относились на цепочку счетов:

Дт 25 → Дт 20 → Дт 86.02.

Выбор счетов бухгалтерского учета для первоначального отражения указанных исправительных операций **признан правомерным** (обоснование представлено в пункте 10.1.6.)

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **Проводить уставное закрытие финансового результата (пополнение фонда).** Бухгалтерской службе ТСН в конце отчетного периода (после проведения автоматической реформации баланса и закрытия счетов 91 → 99 → 84) необходимо оформлять дополнительную ручную реклассифицирующую запись по переносу свернутого остатка экономии/перерасхода со счета прибыли в фонд целевого финансирования на соответствующие статьи расходов.

2. **Закрепить регламент в Учетной политике.** Внести изменения в Учетную политику ТСН, зафиксировав двухэтапный метод учета корректировок прошлых лет через транзитные счета 91.01 / 91.02 с обязательным последующим отнесением свернутого финансового результата (дефицита или экономии) на счет 86 «Целевое финансирование» в конце отчетного года (или квартала).

11. Аудит капитала

11.1 Аудит уставного капитала

Объект учета отсутствует

11.2. Аудит оценочного обязательства (счет 96)

При проведении аудита оценочного обязательства мы осуществили следующие процедуры:

- Провели проверку сопоставимости данных используемых баз данных,
- Изучили положения Учетной политики на предмет методологического обоснования учета резервов и целевых средств,
- Проанализировали аналитическую структуру счета 96.09 по статьям капитального ремонта и плановых разовых сборов,
- Оценили соответствие накопленных обязательств императивным критериям признания согласно ПБУ 8/2010;
- Сверили правовые основания и объемы сборов с утвержденными Протоколами общих собраний собственников;
- Проверили корректность корреспонденции счетов при автоматическом переносе начислений из ЖКХ-модуля в бухгалтерию;

В ходе проведения аудита правильности формирования и использования резервов в периоды 2023, 2024 и 2025 гг. установлено, что ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» системно использует счет 96.09 «Резервы предстоящих расходов прочие» для аккумуляции средств целевого финансирования, процентов по депозитам и долгосрочных накоплений на капитальный ремонт.



ТСЖ "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 96.09 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Оценочные обязательства и резервы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
96.09, Резервы предстоящих расходов прочие		77 901 973,05		33 837 710,79		111 739 683,84
Капитальный ремонт		75 599 707,96		21 844 330,16		97 444 038,12
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР (капремонт)		2 302 265,09		2 840 784,78		5 143 049,87
Разовый сбор - закупка АПС				3 102 616,86		3 102 616,86
Разовый сбор - закупка ИБП				1 144 042,88		1 144 042,88
Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга				1 131 884,62		1 131 884,62
Разовый сбор - система фильтрации воды				3 774 051,49		3 774 051,49
Итого		77 901 973,05		33 837 710,79		111 739 683,84
ТСЖ "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 96.09 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Оценочные обязательства и резервы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
96.09, Резервы предстоящих расходов прочие		111 739 683,84	24 718 477,88	32 177 081,36		119 198 287,32
Капитальный ремонт		97 444 038,12	15 554 600,00	25 507 512,27		107 396 950,39
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР (капремонт)		5 143 049,87		6 663 086,56		11 806 136,43
Разовый сбор - закупка АПС		3 102 616,86	3 106 643,15	2 304,33	1 721,96	
Разовый сбор - закупка ИБП		1 144 042,88	1 145 730,70	971,93	715,89	
Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга		1 131 884,62	1 131 884,62			
Разовый сбор - система фильтрации воды		3 774 051,49	3 779 619,41	3 206,27	2 361,65	
Итого		111 739 683,84	24 718 477,88	32 177 081,36		119 198 287,32
ТСЖ "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 96.09 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Оценочные обязательства и резервы	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
96.09, Резервы предстоящих расходов прочие		119 198 287,32		47 842 659,18		167 040 946,50
Капитальный ремонт		107 396 950,39		31 521 910,69		138 918 861,08
Проценты по депозиту на спец.счете ФКР (капремонт)		11 806 136,43		16 320 748,49		28 126 884,92
Разовый сбор - закупка АПС	1 721,96				1 721,96	
Разовый сбор - закупка ИБП	715,89				715,89	
Разовый сбор - система фильтрации воды	2 361,65				2 361,65	
Итого		119 198 287,32		47 842 659,18		167 040 946,50

На основе предоставленных оборотно-сальдовых ведомостей по счету 96.09 зафиксирована устойчивая динамика роста остатка данных обязательств:

- **На конец 2023 года** сальдо составило **111 739 683,84 руб.** (при кредитовом обороте за год 33 837 710,79 руб.).
- **На конец 2024 года** сальдо увеличилось до **119 188 287,32 руб.** (кредитовый оборот за период — 32 177 081,36 руб., дебетовый — 24 718 477,88 руб.).
- **На конец 2025 года** сальдо достигло пикового значения — **167 040 946,50 руб.** (кредитовый оборот составил рекордные 47 822 090,34 руб. при нулевом дебетовом обороте по основным статьям).

Анализ субконто за трехлетний период показал, что по счету 96.09 аккумулируются следующие целевые потоки:

1. **Взносы на капитальный ремонт:** сальдо последовательно выросло с 97 444 038,12 руб. (2023 г.) до 107 396 950,39 руб. (2024 г.) и достигло **138 918 861,08 руб.** к концу 2025 года.
2. **Проценты по депозиту на спецсчете ФКР:** остаток увеличился с 5 143 049,87 руб. (2023 г.) до 11 806 136,43 руб. (2024 г.) и составил **28 126 884,92 руб.** на конец 2025 года.

Указанная многолетняя практика учета квалифицируется как **грубое методологическое нарушение**, поскольку экономическая природа перечисленных поступлений относится к целевым средствам собственников на содержание и ремонт общего имущества, а не к оценочным резервам организации.

Аудитор отмечает, что для некоммерческих организаций (включая ТСЖ/ТСН) Минфином России предусмотрен иной, строго регламентированный порядок учета:



1. **Несоответствие нормам ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».** Средства на капитальный ремонт и плановые сборы имеют фиксированную величину, утвержденную протоколами общего собрания собственников. Они не подпадают под определение оценочных обязательств, величина или срок исполнения которых носят неопределенный характер.

2. **Искажение отчетности НКО.** Отражение 167,04 млн руб. по строке «Оценочные обязательства» (раздел V Баланса) искусственно завышает краткосрочную кредиторскую задолженность ТСЖ перед сторонними лицами. При этом данные суммы полностью выпадают из автоматического заполнения обязательного для НКО «Отчета о целевом использовании средств» (Форма № 6), что нарушает требования ПБУ 1/2008 в части достоверности представления информации.

3. **Налоговые риски.** Согласно пп. 1 п. 2 ст. 251 Налогового кодекса РФ, от налогообложения освобождаются целевые поступления на содержание НКО и ведение уставной деятельности, подлежащие отражению на счете 86. Учет многомиллионных сборов на счете 96 (предназначенном для коммерческих резервов) при выездной налоговой проверке может быть квалифицирован инспекторами ФНС как получение доходов от коммерческой деятельности с попыткой доначисления налога по УСН.

Применяемый ТСЖ способ отражения накоплений через счет 96.09 **не нашел своего отражения и методологического обоснования** в утвержденной Учетной политике организации на 2023–2025 гг., что является прямым нарушением требований ПБУ 1/2008.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

В целях приведения учета в полное соответствие с методологией Минфина России для некоммерческих организаций и минимизации рисков переквалификации операций со стороны контролирующих органов, организации рекомендуется:

1. Прекратить практику использования счета 96.09 для учета любых видов целевых поступлений, процентов по спецсчетам и разовых сборов собственников.

2. Внести изменения в Учетную политику организации на ближайший отчетный период, утвердив рабочий План счетов с обязательным использованием аналитических субсчетов к **счету 86 «Целевое финансирование».**

3. На основании Бухгалтерской справки-расчета осуществить перевод накопленного сальдо (167 040 946,50 руб.) со счета 96.09 в состав целевых фондов на счет 86 с разделением по субсчетам: 86.03 «Фонд капитального ремонта», 86.04 «Проценты по банку (капремонт)», 86.05 «Целевые сборы на модернизацию оборудования». Это обеспечит абсолютную прозрачность и достоверность баланса ТСЖ.

11.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

В ходе аудиторской проверки правильности формирования финансового результата, использования уставных фондов и структуры строки 1350 «Целевые средства» Бухгалтерского баланса за 2025 год проанализирован порядок учета дополнительных доходов Товарищества.

Согласно п. 5.1 Устава Организации, для достижения предусмотренных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами уставной хозяйственной деятельности:

- п. 5.1.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД);
- п. 5.1.2. Строительство, реконструкция, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;
- п. 5.1.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД;
- п. 5.1.4. Иная деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ.

Фактически в проверяемом периоде Организация получала доходы от уставной



хозяйственной деятельности, не являющейся самостоятельным коммерческим бизнесом (размещение оборудования интернет-провайдеров, предоставление частей фасада МКД под рекламу, предоставление в пользование места на информационных стендах, реализация прочих сопутствующих услуг населению). На основании решения Общего собрания членов (ОСЧ) Правление ТСН было наделено полномочиями заключать договоры на предоставление общего имущества в пользование и аккумулировать поступающие денежные средства на специальном расчетном счете. На момент проверки **целевое распределение данных средств решением ОСЧ утверждено не было.**

Организация правомерно и обоснованно использует счет **91.01 «Прочие доходы»** для первоначального отражения указанных операций. Данный подход является технически необходимым в условиях ведения учета в типовой конфигурации «1С:Бухгалтерия» для корректного автоматического формирования налогового регистра «Книга учета доходов и расходов» (КУДиР) и правильного расчета налога по УСН.

Однако встроенными автоматическими алгоритмами программы «1С» при проведении регламентных операций закрытия периода (реформации баланса) данные суммы со счета 91.01 последовательно уходят на счет 99, а затем аккумулируются на счете **84 «Нераспределенная прибыль»**. На конец 2025 года на счете 84 была зафиксирована сумма нераспределенного остатка указанных доходов в размере **8 614 308,63 руб.** (сформированная в том числе за счет исправительных записей прошлых лет).

Дополнительная реклассифицирующая проводка по переносу данных средств со счета 84 в фонд целевого финансирования (на счет 86) Организацией своевременно сделана не была.

При анализе алгоритма формирования Бухгалтерского баланса установлено, что кредитовое сальдо счета 84 автоматически суммируется в строке 1350 «Целевые средства». Таким образом, данная техническая особенность программы **не привела к искажению валюты баланса и общего объема совокупных целевых средств**. Тем не менее, долгосрочное нахождение уставных доходов от использования имущества МКД непосредственно на счете 84 приводит к искажению внутренней структуры капитала Организации, аналитического учета и разделения целевых фондов.

Нормативное обоснование и экономическая сущность операций

Оставление средств от уставных доходов на счете 84 «Нераспределенная прибыль» после закрытия периода противоречит методологии учета в НКО и нормам законодательства РФ:

1. **Жилищное законодательство (ст. 36, 44, 135, 152, 155 ЖК РФ).** В соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, общее имущество в МКД принадлежит на праве долевой собственности владельцам помещений, а не товариществу как юридическому лицу. ТСН выступает лишь транзитным управляющим агентом. Следовательно, любые доходы от предоставления этого имущества в пользование третьим лицам (п. 5.2 Устава) юридически признаются собственностью владельцев квартир, носят строго целевой характер и направляются на финансовое обеспечение уставной деятельности (снижение затрат на содержание дома). Данные средства не являются прибылью юридического лица (ТСН) и не могут долгосрочно формировать сальдо счета 84.

2. **Бухгалтерский учет в НКО.** До момента, пока ОСЧ не примет решение о конкретных статьях расходования этих денег, они обязаны резервироваться непосредственно в составе фонда целевого финансирования на счете **86 «Целевое финансирование»** (отдельный субсчет «Резерв ОСЧ / Доходы от использования общего имущества»). Отражение сумм на счете 84 искажает внутреннюю структуру капитала НКО и скрывает реальный балансовый остаток неиспользованных целевых средств, собранных на нужды дома.

Решение об источниках покрытия образовавшегося убытка (дефицита сметы) либо о перераспределении полученной чистой прибыли принимается на Общем собрании членов (ОСЧ)



ТСН. При этом в качестве источников покрытия убытка могут быть утверждены: экономия по смете прошлых лет, средства резервного фонда ТСН или дополнительные целевые взносы собственников. Направление полученной прибыли также утверждается ОСЧ на уставные цели товарищества (формирование резервного фонда, финансирование дополнительных работ по содержанию имущества).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **Произвести перенос накопленного остатка.** В периоде обнаружения ошибки на основании бухгалтерской справки-расчета оформить дополнительную закрывающую запись документом «Операция, введенная вручную»:

○ **Дебет 84 — Кредит 86.02 (или 86.03)** | на сумму **8 614 308,63руб** (*Статья аналитики: «Резерв ОСЧ / Доходы от использования общего имущества»*). Данная проводка полностью очистит коммерческое сальдо счета 84, переводя средства в целевой фонд на счет 86, при этом итоговое значение строки 1350 баланса останется неизменным.

2. **Закрепить регламент в Учетной политике.** В связи с тем, что встроенные алгоритмы программы «1С:Бухгалтерия» автоматически закрывают счет 91.01 на счет 84, бухгалтерской службе необходимо дополнить Учетную политику ТСН пунктом об обязательном ежегодном (ежеквартальном, ежемесячном) введении дополнительной ручной реклассифицирующей проводки Дт 84 — Кт 86 на сумму чистой прибыли, полученной от использования общего имущества МКД (за вычетом уплаченного налога по УСН). Это позволит сохранить автоматизацию налогового учета на УСН.

3. На общем собрании членов решить вопрос о направлении средств полученной прибыли.

11.4. Аудит целевого финансирования (счет 86)

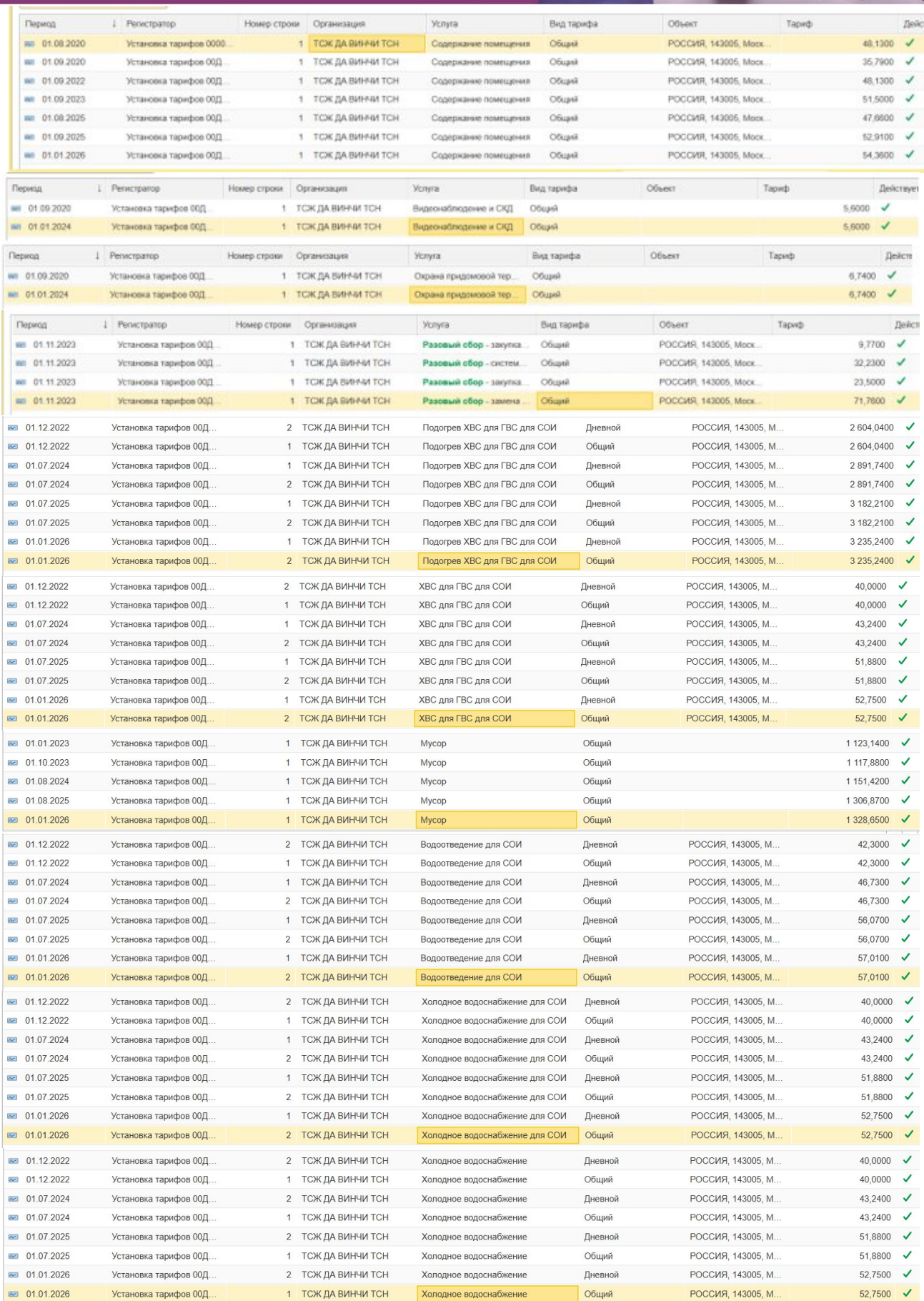
При проведении аудита целевого финансирования мы осуществили следующие процедуры:

- Провели проверку сопоставимости данных используемых баз данных;
- Изучили положения Учетной политики на предмет методологического обоснования учета целевых средств,
- Проанализировали аналитическую структуру счета 86,
- Сверили правовые основания и объемы сборов с утвержденными Протоколами общих собраний собственников;
- Проверили корректность корреспонденции счетов при автоматическом переносе начислений из ЖКХ-модуля в бухгалтерию

11.4.1. Тарифы применяемые ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» при начислении платы за помещения

В соответствии с согласованными условиями проведения проверки, верификация расчетов по лицевым счетам собственников находится за рамками объема настоящего аудита. Аудитор не выражает мнение относительно правильности начисления платы за жилые/нежилые помещения.

Сведения о тарифах РСО приведены в данном разделе исключительно как констатация фактических данных, использованных Товариществом при расчете начислений в 2023–2025 гг., без оценки их правомерности и соответствия действующему законодательству РФ:



01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия для СОИ	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓
01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия паркинг	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓
01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.12.2022	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,0500	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2024	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	5,5700	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.07.2025	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,6000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	2	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Дневной	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓
01.01.2026	Установка тарифов 00Д...	1	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Электроэнергия	Общий	РОССИЯ, 143005, М...	6,7000	✓

11.4.2. Проверка сопоставимости используемых в Товариществе учетных баз

В ходе проведения аудиторской проверки и сопоставления данных в электронных базах программного комплекса «1С: Предприятие 8.3» — оперативного (управленческого) модуля «1С: Учет в ЖКХ» и регламентированного модуля «1С: Бухгалтерия» (по кредиту счета 86.02 «Целевые поступления от населения») — выявлены суммовые расхождения в отражении начислений собственникам за коммунальные и эксплуатационные услуги.

Наименование показателя / услуги	1С: Учет в ЖКХ 2023 Сумма (руб.)	1С: Бухгалтерия» 2023 К86.02 Сумма (руб.)	Отклонение	1С: Учет в ЖКХ 2024 Сумма (руб.)	1С: Бухгалтерия» 2024 К86.02 Сумма (руб.)	Отклонение	1С: Учет в ЖКХ 2025 Сумма (руб.)	1С: Бухгалтерия» 2025 К86.02 Сумма (руб.)	Отклонение
Разовый сбор - замена АПС	3 104 351,27		3 104 351,27	2 313,67	3 106 643,19	21,78			21,78
Разовый сбор - замена ИБП	1 144 763,96		1 144 763,96	975,81	1 144 730,70	9,07			9,07
Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	1 131 884,62		1 131 884,62		1 131 884,62	0,00			0,00
Разовый сбор - система фильтрации воды	3 776 430,22		3 776 430,22	3 219,08	3 779 619,41	29,89			29,89
Видеонаблюдение и СКД	12 152,81	12 152,81	0,00	577,44	577,44	0,00	17 473 315,54	17 459 293,57	14 021,97
Водоотведение	7 812 411,44	7 812 411,44	0,00	8 500 624,72	8 500 624,72	0,00	9 696 246,05	9 684 063,91	12 182,14
Мусор	10 552 628,64	10 552 628,64	0,00	10 726 308,14	10 726 308,14	0,00	11 616 270,08	11 616 270,08	0,00
Охрана придомовой территории	14 620,80	14 620,80	0,00	686,70	686,70	0,00	21 027 435,60	21 006 283,32	21 152,28
Отопление	43 468 893,55	55 878 084,54	0,00	55 153 452,24	68 715 342,52	0,00	59 115 897,69	73 620 498,82	30 702,99
Погорев ХВС для ГВС	12 409 190,99			13 561 890,28			14 535 304,12		
ХВС для ГВС	2 944 344,31	7 629 849,27	0,00	3 164 489,34	8 260 379,76	0,00	3 534 249,05	9 322 059,31	11 430,47
Холодное водоснабжение	4 685 504,96			5 095 890,42			5 799 240,73		
Соержание помещения	81 920 527,56	93 544 318,99	0,00	81 722 827,73	86 694 002,47	0,00	69 808 431,05	78 572 939,25	-6 006,81
Водоотведение для СОИ	2 238 315,08			1 828 572,18			2 271 700,07		
ХВС для ГВС для СОИ	872 766,56			716 807,39			653 260,76		
Холодное водоснабжение для СОИ	1 243 928,60			997 489,55			1 090 601,54		
Погорев ХВС для ГВС для СОИ	7 268 781,19			1 428 305,62			4 742 939,02		
Электроэнергия	29 481 566,75	43 437 459,77	0,00	21 435 213,68	31 498 511,75	0,00	28 805 742,88	43 041 297,59	0,00
Электроэнергия для СОИ	10 003 086,22			6 564 491,66			9 360 102,12		
Электроэнергия паркинг	3 952 806,80			3 498 806,41			4 875 452,59		
Итого по услугам за 86.02	228 038 956,33	218 881 526,26	9 157 430,07	214 402 942,06	223 560 311,38	60,75	264 406 188,89	264 322 705,85	83 543,79

В частности, по результатам анализа динамики за три отчетных периода установлено следующее:

- **За 2023 год** отклонение (нераспределенный остаток) составило 9 157 430,07 руб.
- **За 2024 год** расхождение снижено до минимального значения 60,75 руб.
- **За 2025 год** зафиксировано итоговое суммовое несоответствие в размере **83 543,79 руб.**

(в модуле «1С: Бухгалтерия» отражено начислений на сумму 264 322 705,85 руб., что меньше данных управленческого учета «1С: Учет в ЖКХ» — 264 406 188,89 руб.). Основные отклонения приходятся на статьи: «Охрана придомовой территории» (+21 152,28 руб. в БУ), «Отопление» (+30 702,99 руб. в БУ), «Видеонаблюдение и СКД» (+14 021,97 руб. в БУ) и «ХВС для ГВС» (+11 430,47 руб. в БУ).



Выявленные расхождения 2025 года нарушают **пункт 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»** в части требования непротиворечивости (тождества данных аналитического учета оборотам и остаткам по счетам синтетического учета).

Оценка существенности и рисков:

1. **Критерий существенности.** Выявленное за 2025 год суммовое отклонение в размере 83 543,79 руб. составляет **0,03%** от совокупного объема начислений по счету 86.02 за указанный период. В соответствии с Учетной политикой организации и международными стандартами аудита (МСА 320), данное расхождение классифицируется как **несущественное** и не способно повлиять на достоверность показателей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

2. **Соблюдение прав физических лиц.** Интересы собственников помещений (физических лиц) в рассматриваемой ситуации **не нарушены**. В специализированном расчетном модуле «1С: Учет в ЖКХ», на основании которого формируются и выставляются платежные документы (квитанции) для жителей, учет ведется корректно. Тот факт, что в бухгалтерской базе отражен чуть меньший объем начислений, исключает риски искусственного завышения задолженности граждан или неправомерного начисления пеней.

Несмотря на несущественность отклонения, Товариществу необходимо обеспечить полную синхронизацию данных.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Инициировать техническую сверку алгоритмов выгрузки (модулей обмена) между базами «1С: Учет в ЖКХ» и «1С: Бухгалтерия» за 2025 год с целью поиска технических причин сбоя (ошибки округления, непроведение отдельных документов «Отражение начислений», ручные корректировки проводок).

2. По результатам сверки выровнять аналитические показатели внутри бухгалтерской базы, проведя доначисление недостающих сумм операциями текущего периода.

3. Перейти на регламентный ежемесячный контроль тождества оборотов между двумя информационными базами до момента окончательного закрытия периода.

4. **Рассмотреть возможность перехода на ведение полноценного и сквозного учета непосредственно в специализированной базе «1С: Учет в ЖКХ»** (исключив практику параллельного ведения учета в двух разрозненных конфигурациях).

Полный перенос бухгалтерского, налогового и специализированного учета в единую информационную среду позволит полностью ликвидировать риски технических сбоев при выгрузках и исключит трудозатраты на ручные корректировки.

Главным преимуществом данного перехода станет возможность ведения сквозного пофамильного (по лицевым счетам) учета. Это позволит своевременно отражать корректировки РСО предметно по каждому лицевому счету собственника при переносе результатов со счета 84 на счет 86, полностью уйдя от обезличенного учета «в целом по населению», который вынужденно применяется сейчас в стандартной бухгалтерской базе, что гарантирует абсолютное тождество данных аналитического и синтетического учета.

11.4.2. Проверка обоснованности разовых сборов

11.4.2.1. Разовый сбор на закупку автоматической пожарной сигнализации (АПС)

В ходе проведения аудиторской проверки проанализированы правовые основания для формирования и расходования целевых средств, собранных в рамках разового сбора на оборудование помещений паркинга автоматической системой пожарной сигнализации (АПС). Установлено, что целевое финансирование и сопутствующие процедуры были утверждены



решениями общего собрания собственников (ОСС), зафиксированными в Протоколе ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г.:

№	Статья / Суть вопроса	Тип решения (Что предложено)	Результат (Решено / Не решено)	Что решили / Лимит стоимости / Параметр	Утвержденный исполнитель	Источник финансирования	Размер взноса	Голоса «ЗА» (кв.м. / %)
52	Пож. безопасность	Работы по АПС в помещениях паркинга (р. 3)	Решено (р. 33)	Оборудование паркинга автоматической системой пожарной сигнализации по предписанию МЧС (р. 32)	—	—	—	88 500,39 кв.м (66,94%) (р. 33)
53	Пож. безопасность	Утверждение поставщика и КП по АПС паркинга (р. 4)	Решено (р. 33)	Согласно коммерческому предложению на монтаж АПС (р. 33)	ООО "СКС Сервис Плюс" (ИНН 5032321630) (р. 33)	—	—	84 640,78 кв.м (64,02%) (р. 33)
54	Пож. безопасность	Утверждение срока проведения работ по АПС (р. 4)	Решено (р. 34)	Срок выполнения: 12 месяцев, начиная с 01 августа 2023 года (р. 33)	—	—	—	88 150,62 кв.м (66,68%) (р. 34)
55	Пож. безопасность	Утверждение источника финансирования АПС (р. 4)	Решено (р. 34)	Источник: целевой разовый сбор средств с собственников (р. 34)	—	Разовый сбор средств (р. 34)	—	82 624,62 кв.м (62,50%) (р. 34)
56	Пож. безопасность	Утверждение размера разового сбора на АПС (р. 4)	Решено (р. 35)	Сбор со всех жилых и нежилых помещений МКД (р. 34)	—	—	23,50 руб. с 1 кв.м (р. 34)	81 388,61 кв.м (61,56%) (р. 35)
57	Уполномоченное лицо	Комиссия по приемке работ по АПС паркинга (р. 4)	Решено (р. 35)	Состав: гл. инженер ТСН, Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Миронов П.А. (р. 35)	Принемочная комиссия (р. 35)	—	—	85 444,17 кв.м (64,63%) (р. 35)

В ходе проверки исполнительной документации по оборудованию паркинга системой АПС проанализированы Акт приемки выполненных работ (форма КС-2) на сумму 913 974,29 руб. и Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3) на общую сумму 1 769 709,95 руб.

Разница в итоговых суммах документов обусловлена включением в форму КС-3 стоимости строительных материалов на сумму 855 735,66 руб., что экономически обосновано, однако оба документа содержат неустраняемые дефекты оформления, лишаящие их юридической силы:

• **Нарушение регламента контроля и волеизъявления собственников:** оба документа подписаны со стороны Заказчика единолично бывшим Председателем Правления Юсуповой Н.А. Данный факт прямо нарушает волеизъявление собственников (Протокол ОСС № 01-2023, Вопрос № 57), согласно которому функции по приемке работ были возложены на специально утвержденную комиссию в составе трех собственников и главного инженера ТСН. **Единоличная приемка председателем при наличии уполномоченной решением ОСС комиссии неправомерна.**

Унифицированная форма № КС-2
Утверждена постановлением Госкомстата России от 11.11.99 № 100

Форма по ОКУД Код 0322005

Инвестор _____ по ОКПО _____

Заказчик (Генподрядчик) _____ (организация, адрес, телефон, факс) по ОКПО 30215040

Подрядчик (Субподрядчик) _____ (организация, адрес, телефон, факс) по ОКПО _____

Стройка _____ (организация, адрес, телефон, факс) по ОКПО _____

Выполнение работ по устройству автоматической пожарной сигнализации в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., _____

Объект _____ (наименование) _____

Вид деятельности по ОКДП _____

Договор подряда (контракт) _____ номер _____ дата _____

Вид операции _____

Номер документа _____ Дата составления _____

Отчетный период _____ с _____ по _____

**АКТ
О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда) _____ руб.

по порядку	позиции по смете	Наименование работ	Номер единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ		
					количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Прокладка кабеля в гофротрубе	1	м	4807	100,00	480 700,00
2	2	Установка извещателя пожарного	2	шт	426	800,00	340 800,00
3	3	Установка и подключение БРПЗ	3	шт	20	800,00	16 000,00
4	4	Пусконаладочные работы.	4	шт	1	76 474,29	76 474,29
5	5	Программирование. Сопровождение проекта					
6	6						
7	7						

[illegible]

- **Отсутствие обязательных реквизитов (ст. 9 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»):** в обоих документах полностью отсутствуют даты составления, номера документов, а также отчетные периоды. Документы не позволяют установить точный период проведения работ.
- **Отсутствие связи с договором-основанием:** в заголовочной части документов не указаны номер и дата договора подряда. Без привязки к конкретному договору и согласованной сметной документации невозможно подтвердить обоснованность примененных расценок.
- **Нарушение правил заполнения бланков:** в табличной части акта КС-2 оставлены пустые незаполненные строки без обязательных прочерков, что создает риски несанкционированного внесения дополнительных записей.
- **Отсутствие документов на материалы:** к Справке КС-3 не приложены первичные документы (товарные накладные, УПД или дополнительный акт КС-2), подтверждающие фактическое поступление, объемы и номенклатуру материалов на сумму 855 735,66 руб.

Итого: _____
Сумма НДС: _____
Всего с учетом НДС: 1 769 709,95

Заказчик (Генподрядчик) Председатель Правительства (подпись) А.А. Гусинов (расшифровка подписи)

М.П. _____

Исполнитель (Субподрядчик) Ген. дир. (подпись) С.В. Сидоров (расшифровка подписи)

М.П. _____

«СКС Сервис плюс»
ООО
г. Омск
Омская область
Российская Федерация

Унифицированная форма № КС - 1
Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.99 № 100

Инвестор _____ Форма по ОКУД: _____ Код _____
_____ 0322001

Заказчик (Генеральный) _____ ТИЗ ТСЖ ДА ВНИИВ-14005 Москва обл., Спасское г.
Можайский ищ. 122-50 км по ОКПО: _____ 80215040

Подраздочник (Субподрядчик) _____ ООО "КС СТРОЙ СЕРВИС" 141005 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, с.ОДИНЦОВО Ш. МОЖАЙСКОЕ, д.122.
717000 ПОДМОСКОВЬЕ г.ПРЕД по ОКПО: _____

Строительная фирма _____ (примечание, адрес, телефон, факс)
Выполнение работ на территории жилищно-коммунальной собственности в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., Спасское г.
Можайский ищ. 122 по ОКПО: _____ Договор подряда (подписать) _____ Номер _____ Дата _____ Вид операции _____

СПРАВКА

О СОСТОЯНИИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАРАБАТЫВАЮЩИХ

№ порядк	Наименование государственных комплексов, зданий, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.			
		Код	с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Всего работ и затрат, выполняемых в стоимость работ				
	в том числе:				
	Работы				
1	Прокладка кабелей в гофрированной трубе	480 700,00	480 700,00	480 700,00	
2	Установка извещателей пожарного	340 800,00	340 800,00	340 800,00	
3	Установка и подключение ИПЗ	16 000,00	16 000,00	16 000,00	
4	Программирование. Супровождение проекта	76 474,29	76 474,29	76 474,29	
	Материалы				
1	"БРИЗ вел. оз". Блок		14 204,16	14 204,16	14 204,16
2	детекторно-инициализатор				
	"ДИП-34А-03 (ИП1212-34А)".				
1	Извещатель пожарной дамовой оптико-электронный адресно-аналоговый	491 467,68	491 467,68	491 467,68	
2	КИПСИН(АН-FHIB 1х2x0,75. Кабель для системы ОПС с СОУЭ ответвления, не по удельной проводимости кабеля, транзитивный	254 281,54	254 281,54	254 281,54	
	труба гофрированная с протекцией, без герметизации горение ПВХ легкая серия D=30	79 027,08	79 027,08	79 027,08	
5	Слой металлическая двупластовая СМД 19-	4 435,20	4 435,20	4 435,20	
20 (100 шт)		12 320,00	12 320,00	12 320,00	
6	Монтажный комплект				

Представленные формы КС-2 и КС-3 *имеют признаки ретроспективного оформления, составлены с грубыми нарушениями финансовой дисциплины и не могут быть признаны надлежащими первичными учетными документами.* Целевое расходование средств разового сбора собственников на общую сумму 1 769 709,95 руб. может быть признано документально не подтвержденным

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Провести легитимную приемку работ. С целью нивелирования рисков нецелевого расходования средств руководству Товарищества необходимо инициировать процедуру повторной и фактической приемки выполненных работ по оборудованию паркинга системой АПС силами уполномоченной решением ОСС комиссии (Протокол № 01-2023, Вопрос № 57) В связи с отсутствием в настоящее время в штате ТСН главного инженера, к работе комиссии рекомендуется привлечь лицо, фактически исполняющее его обязанности, либо независимого технического специалиста в области пожарной безопасности. Результаты проверки фактического наличия и работоспособности элементов системы зафиксировать внутренним актом комиссии.

2. **Обеспечить надлежащее переоформление первичных документов.** Направить в адрес подрядной организации ООО «СКС Сервис Плюс» требование об устранении технических ошибок в оформлении и предоставлении надлежащим образом заполненных документов, соответствующих ст. 9 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с указанием номеров документов, корректных дат составления, отчетного периода и реквизитов договора подряда). Обеспечить подписание исправленных форм членами утвержденной ОСС комиссии.

3. **Запросить первичные документы на материалы.** Потребовать от подрядной организации предоставления детализированных первичных документов (товарных накладных по форме ТОРГ-12, УПД или дополнительного акта КС-2), подтверждающих фактический объем, номенклатуру и стоимость закупленных и использованных материалов на сумму 855 735,66 руб.

4. **Усилить систему внутреннего контроля.** Исключить практику единоличного подписания Председателем Правления актов приемки выполненных работ в случаях, когда



решением ОСС или Уставом Товарищества утвержден коллегиальный порядок контроля и приемки.

Проверка начисления разового сбора на АПС

В ходе аудита проведено сопоставление нормативно-правовых оснований (решений ОСС) с фактическими данными бухгалтерского учета ТСН по аналитическому учету целевого финансирования за период с января 2023 г. по декабрь 2025 г.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 86.02 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Назначение целевых средств Равно "Разовый сбор - закупка АПС"			
Счет, Наименование счета	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Договоры			
Движения целевых средств			
Период			
86.02, Прочее целевое финансирование и поступления	Начальное сальдо		
закупка АПС	Начальное сальдо		
Проведение иных целевых мероприятий	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	96		3 106 643,15
	96.09		3 106 643,15
	Оборот		3 106 643,15
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	60	1 769 709,95	
	60.01	1 769 709,95	
	Оборот	1 769 709,95	
	Конечное сальдо		
	Оборот	1 769 709,95	3 106 643,15
	Конечное сальдо		
	Оборот	1 769 709,95	3 106 643,15
	Конечное сальдо		1 336 933,20
	Оборот	1 769 709,95	3 106 643,15
	Конечное сальдо		1 336 933,20

1. Расчет планового и фактического начисления целевых средств:

- Согласно Протоколу ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г., общая площадь жилых и нежилых помещений собственников, обладающих 100% голосов, составляет **132 206,43 кв. м.**
- При утвержденной ставке разового сбора в размере **23,50 руб./кв. м**, плановый объем целевых поступлений должен составлять:

$$132\,206,43 \text{ кв. м} \times 23,50 \text{ руб.} = 3\,106\,851,11 \text{ рублей.}$$

- Согласно данным регистров бухгалтерского учета — **Анализу счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления»** (субсчет «Разовый сбор - закупка АПС») за проверяемый период, фактическое начисление по кредиту счета в корреспонденции со счетом 96 (96.09) составило **3 106 643,15 рублей.**
- Вывод аудитора.** Начисление разового сбора собственникам произведено корректно, в полном объеме и строго соответствует параметрам, утвержденным решением общего собрания. Отклонение от расчетной величины составляет всего 207,96 руб. (менее 0,01%), что вызвано допустимым математическим округлением долей площадей при расчете начислений по лицевым счетам.

2. Анализ целевого расходования и отражения обязательств:

- По дебету счета **86.02** в корреспонденции со счетом **60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»** отражено уменьшение целевых средств на сумму **1 769 709,95 рублей.**
- Указанная сумма полностью соответствует итоговому значению предъявленной подрядчиком ООО «СКС Сервис Плюс» Справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).
- Вывод аудитора.** Несмотря на то, что сама первичная исполнительная документация (акты КС-2, КС-3) оформлена с грубыми дефектами (описанными в Разделе №__



настоящего Отчета), в бухгалтерском учете операция по списанию стоимости затрат на АПС отражена технически зеркально по отношению к предъявленным документам.

3. Анализ остатка целевых средств (Конечное сальдо):

- По состоянию на 31.12.2025 г. на счете **86.02** («Разовый сбор - закупка АПС») сформировалось конечное кредитовое сальдо в размере **1 336 933,20 рублей**.
- Данная сумма представляет собой временно свободный, неиспользованный остаток целевых денежных средств собственников, образовавшийся за счет разницы между общим объемом начисления (3,1 млн руб.) и стоимостью закрытых подрядчиком этапов работ (1,7 млн руб.).

11.4.2.2. Разовый сбор на закупку системы бесперебойного электроснабжения для насосной группы горячего водоснабжения МКД (ИБП)

В ходе проведения аудиторской проверки проанализированы правовые основания для формирования и расходования целевых средств, собранных в рамках разового сбора на закупку ИБП. Установлено, что целевое финансирование и сопутствующие процедуры были утверждены решениями общего собрания собственников (ОСС), зафиксированными в Протоколе ОСС №01-2023 от 10.08.2023 г.

Выписка из протокола по смежным вопросам, представлена ниже.

Выписка из Протокола ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г.

№	Статья / Суть вопроса	Тип решения (Что предложено)	Результат (Решено / Не решено)	Что решили / Лимит стоимости / Параметр	Утвержденный исполнитель	Источник финансирования	Размер взноса	Голоса «ЗА» (кв.м. / %)
40	Текущие работы	Закупка ИБП для насосной группы ГВС	Решено (р. 27)	Утверждение закупки системы бесперебойного электроснабжения (р. 27)	—	—	—	89 558,27 кв.м (67,74%) (р. 27)
41	Текущие работы	Утверждение поставщика и КП на систему ИБП	Решено (р. 27)	Согласно коммерческому предложению на оборудование (р. 27)	ООО «Темпесто-Центр» ИНН 7735600060 (р. 27)	—	—	85 324,47 кв.м (64,54%) (р. 27)
42	Текущие работы	Утверждение срока закупки системы ИБП	Решено (р. 28)	Срок закупки оборудования: 12 месяцев с 01.08.2023 (р. 28)	—	—	—	88 705,82 кв.м (67,10%) (р. 28)
43	Текущие работы	Утверждение источника финансирования ИБП (р. 3)	Решено (р. 28)	Источник: целевой разовый сбор средств с собственников (р. 28)	—	Разовый сбор средств (р. 28)	—	85 405,07 кв.м (64,60%) (р. 28)
44	Текущие работы	Утверждение размера разового сбора на ИБП (р. 3)	Решено (р. 29)	Для жилых и нежилых помещений МКД, подключенных к ГВС (р. 29)	—	—	9,77 руб. с 1 кв.м (р. 29)	85 241,56 кв.м (64,48%) (р. 29)
45	Уполномоченное лицо	Комиссия по приемке системы ИБП ГВС (р. 3)	Решено (р. 29)	Состав: гл. инженер ТСН, Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Миронов П.А. (р. 29)	Препомочная комиссия (р. 29)	—	—	87 354,40 кв.м (66,07%) (р. 29)

Аудитором был проанализирован УПД № 440 от 19.12.2023 г., выставленный в адрес ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» контрагентом ООО «Темпесто-Центр» (ИНН 7735600060)

Универсальный передаточный документ

Счет-фактура № 440 от 19 декабря 2023 г. (1)

Исправление № — от — (1а)

Статус: 1

1 — счет-фактура и передаточный документ (акт)

2 — передаточный документ (акт)

Продавец: ООО «Темпесто-Центр»
Адрес: 124482, Москва г, Зеленоград г, Саввинский проезд, дом № 4, этаж 12, помещение ХХ, комната 12
ИНН/КПП продавца: 7735600060/773501001

Грузополучатель и его адрес: он же
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
1123 от 09.11.2023

Документ об отгрузке № 1123 от 19 декабря 2023 г.

Приложение № 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2011 г. № 1137 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2021 г. № 534)

(2) Покупатель: ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»
Адрес: 143005, Московская область, г. Одинцовский, г. Одинцово, ш. Можайское, дом 122, помещение 50
ИНН/КПП покупателя: 5032318980/503201001
Валюта: наименование, Российский рубль, 643
(4) Идентификатор государственного контракта, договора (соглашения) (при наличии):

Код товара/работ, услуг	№ п/п	Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Код вида товара	Единица измерения	Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога - всего	В том числе сумма акциза	Налоговая ставка	Сумма налога, подлежащая уплате покупателем	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего	Страна происхождения товара	Регистрационный номер декларации на товары или регистрационный номер партии товара, подлежащего прослеживаемости
00-00008623	1	ИБП DTH3330S-Series 30kVA 3-3 (без батареи) DTH3330S	16	шт	1,000	312 047,50	312 047,50	без акциза	20%	62 409,50	374 457,00	КИТАЙ	10013160/101222/060807
00-00010476	2	Шкаф батарейный D-450-800-050, 3 полки (в комплекте с АКБ DTM 1226 - 40 шт)	16	шт	1,000	278 232,50	278 232,50	без акциза	20%	55 646,50	333 879,00	КИТАЙ	10013160/101222/060807
00-00008622	3	ИБП DTH3330S-Series 30kVA 3-3 (без батареи) DTH3330S	16	шт	1,000	273 302,50	273 302,50	без акциза	20%	54 660,50	327 963,00	КИТАЙ	10013160/101222/060807
00-00010477	4	Шкаф батарейный D-450-500-1050, 3 полки (в комплекте с АКБ DTM 1217 - 40 шт)	16	шт	1,000	161 962,50	161 962,50	без акциза	20%	32 392,50	194 355,00	КИТАЙ	10013160/101222/060807

440

Лист 2

Код товара/работ, услуг	№ п/п	Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Код вида товара	Единица измерения	Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога - всего	В том числе сумма акциза	Налоговая ставка	Сумма налога, подлежащая уплате покупателем	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего	Страна происхождения товара	Регистрационный номер декларации на товары или регистрационный номер партии товара, подлежащего прослеживаемости
00-00008627	5	Карта интерфейсная SNMP-1 (для 3 фазы)	16	шт	2,000	12 059,17	24 118,34	без акциза	20%	4 823,66	28 942,00	КИТАЙ	10013160/101222/060807

Документ составлен на 2 листах

Руководитель организации или иное уполномоченное лицо (подпись):

Индивидуальный предприниматель или иное уполномоченное лицо (подпись):

Основание передачи (сдачи) / получения (приемки) Счет № 526 от 30.10.2023 г. (договор, доверенность и др.)

Данные о транспортировке и грузе (транспортная накладная, накладная экспедитора / складского хозяйства и др., масса нетто брутто груза, если не приведены ссылки на транспортные документы, содержащие эти сведения)

Товар (груз) передан / услуги, результаты работ, права приняты (подпись):

Дата отгрузки, передачи (сдачи) "19" декабря 2023 года (подпись):

Иные сведения об отгрузке, передаче

Ответственный за правильность оформления документа (подпись):

Наименование экономического субъекта - составителя документа (ИНН/КПП) 7735600060/773501001 (может не заполняться при предоставлении печати в М.П., может быть указан ИНН/КПП)

Наименование экономического субъекта - составителя документа (ИНН/КПП) 5032318980/503201001 (может не заполняться при предоставлении печати в М.П., может быть указан ИНН/КПП)

В ходе проверки операций по организации бесперебойного электроснабжения для насосной группы горячего водоснабжения (ГВС) МКД установлен ряд положительных факторов, свидетельствующих о стремлении Руководства ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» исполнить волеизъявление собственников:



- **Легитимность закупки:** хозяйственная операция полностью обоснована решением Общего собрания собственников (ОСС) № 01-2023 от 10.08.2023 г. (Вопрос №40).
- **Верный выбор контрагента:** поставка осуществлена именно тем подрядчиком, которого утвердили собственники на голосовании (Вопрос №41) — ООО «Темпесто-Центр» (ИНН 7735600060).
- **Соблюдение временных рамок:** фактическая дата поставки оборудования (декабрь 2023 года) полностью укладывается в утвержденный решением ОСС 12-месячный лимит времени, установленный с 01 августа 2023 года (Вопрос №42).

Несмотря на целевой характер закупки, в ходе анализа Универсального передаточного документа (УПД) № 00-0008627 от 19.12.2023 г. на сумму **1 259 596,00 руб.** (в т.ч. НДС 209 932,66 руб.) обнаружены процедурные нарушения:

- **Приемка товара неуполномоченным (уволненным) лицом:** в строке 15 УПД («Товар получил / принял») стоит подпись Авериной с указанием должности «Бухгалтер» и датой приемки 22.12.2023 г. При этом, согласно кадровым регистрам ТСН, трудовой договор с Авериной был расторгнут **31 октября 2023 года**. На дату приемки дорогостоящего оборудования указанное лицо юридически не являлось сотрудником ТСН и не имело доверенности.
- **Игнорирование решения ОСС о комиссии:** подписание документа Авериной прямо нарушает решение ОСС (Вопрос №45), которым для приемки данной системы ИБП была утверждена специальная **Приемочная комиссия** (главный инженер ТСН и собственники Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Миронов П.А.). В состав комиссии Аверина не входила.
- **Отсутствие подписи руководства ТСН:** в УПД **отсутствует подпись в строке 18** («Ответственный за правильность оформления факта хозяйственной жизни»), что лишает документ статуса надлежаще оформленного первичного акта.
- **Фактическое допущение к работе без оформления:** проверкой установлено, что после официального увольнения (31.10.2023 г.) Аверина физически продолжала находиться на рабочем месте в офисе ТСН, вела личный прием граждан, консультировала собственников по вопросам начисления и приема платежей, а также имела несанкционированный доступ к печати и финансовым документам товарищества.

Оценка рисков для ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

Критические риски нарушения Трудового кодекса РФ (ТК РФ):

- **Признание увольнения фиктивным.** В соответствии со ст. 16 и 67.1 ТК РФ, фактическое допущение к работе означает, что трудовые отношения продолжают. Учитывая массовое число свидетелей (собственников, приходивших на консультации к Авериной) и её личную подпись на финансовых документах ТСН в декабре, Аверина может в любой момент через суд аннулировать свое увольнение.
- **Материальные потери по ТК РФ.** При обращении Авериной с большой вероятностью суд обяжет ТСН восстановить сотрудника, выплатить ей средний заработок за весь период «вынужденного прогула» (с ноября 2023 года по дату решения суда, что составит крупную сумму), а также компенсировать моральный вред.

Риски доначисления налогов с ФОТ и страховых взносов (ФНС и СФР):

- **Квалификация «серых» трудовых отношений.** Налоговые органы при проверке сопоставят дату увольнения в СФР (31.10.2023) и дату подписи на УПД (22.12.2023). ФНС признает это сокрытием трудовых отношений и выплатой «серой» зарплаты.
- **Финансовые санкции.** Налоговый орган расчетным путем начислит ТСН страховые взносы за весь скрытый период работы Авериной (30% + травматизм), НДФЛ (13%/15%), а также выставит пени и штраф по ст. 122 НК РФ в размере 20% от суммы неуплаченных налогов.

Корпоративные риски (Судебные иски собственников)



• **Признание расходов нецелевыми.** Отсутствие подписи Председателя в строке 18 УПД и игнорирование приемочной комиссии ОСС дает право Ревизионной комиссии ТСН или любому собственнику признать трату 1,25 млн руб. нецелевой и через суд потребовать взыскания этих убытков.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **Комиссионное подтверждение факта наличия ТМЦ (текущей датой).** Поскольку замена УПД № 440 от 19.12.2023 г. или его подписание лицами, не участвовавшими в приемке в тот день, недопустимы и несут признаки фальсификации, ТСН необходимо подтвердить целевое использование средств легитимным способом. Рекомендуется провести фактическую инвентаризацию и составить **Акт осмотра и подтверждения работоспособности оборудования** текущей датой. Акт должен быть подписан всеми членами утвержденной ОСС Приемочной комиссии (главный инженер, Елизаров, Косолапова, Миронов). В акте следует зафиксировать, что система ИБП ГВС физически находится в доме, смонтирована, исправна и используется по назначению. В связи с отсутствием в настоящее время в штате ТСН главного инженера, к работе комиссии рекомендуется привлечь лицо, фактически исполняющее его обязанности, либо независимого технического специалиста в области пожарной безопасности. Результаты проверки фактического наличия и работоспособности элементов системы зафиксировать внутренним актом комиссии.

2. **Строгое соблюдение регламентов ОСС.** Принятие на ОСС решений о создании приемочных комиссий (как в Вопросе №45) должно автоматически включать процедуру уведомления членов этой комиссии. **Договоры с подрядчиками должны содержать условие о том, что закрывающие документы со стороны Покупателя подписываются исключительно членами этой комиссии**, а не рядовыми сотрудниками ТСН.

Проверка начисления разового сбора на ИБП

В ходе аудита проведено сопоставление нормативно-правовых оснований (решений ОСС) с фактическими данными бухгалтерского учета ТСН по аналитическому учету целевого финансирования за период с января 2023 г. по декабрь 2025 г.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 86.02 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Назначение целевых средств Равно "Разовый сбор - закупка ИБП"			
Счет, Наименование счета	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Договоры			
Движения целевых средств			
Период			
86.02. Прочее целевое финансирование и поступления	Начальное сальдо		
закупка ИБП	Начальное сальдо		
Проведение иных целевых мероприятий	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	96		1 145 730,70
	96.09		1 145 730,70
	98	1 230 654,00	
	98.01	1 230 654,00	
	Оборот	1 230 654,00	1 145 730,70
	Конечное сальдо		
Обороты за 2025	Начальное сальдо		
	25	28 942,00	
	60	94 600,00	
	60.01	94 600,00	
	Оборот	123 542,00	
	Конечное сальдо		
	Оборот	1 354 196,00	1 145 730,70
	Конечное сальдо		
	Оборот	1 354 196,00	1 145 730,70
	Конечное сальдо		-208 465,30
	Оборот	1 354 196,00	1 145 730,70
	Конечное сальдо		-208 465,30

1. Расчет планового и фактического начисления целевых средств:

- Согласно Протоколу ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г., общая площадь жилых и нежилых помещений собственников, обладающих 100% голосов, составляет **132 206,43 кв. м.**



- При утвержденной ставке разового сбора в размере **9,77 руб./кв. м**, плановый объем целевых поступлений должен составлять:

$$132\,206,43 \text{ кв. м} \times 9,77 \text{ руб.} = 1\,291\,656,82 \text{ рублей}$$

- Согласно данным регистров бухгалтерского учета — **Анализу счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления»** (субсчет «Разовый сбор - закупка ИБП») за проверяемый период, фактическое начисление по кредиту счета в корреспонденции со счетом 96 (96.09) составило **1 145 730,70 рублей**.
- **Вывод аудитора. Отклонение** фактического начисления от расчетной величины (исходя из 100% площади МКД) **составляет 145 926,12 рублей**. Данное расхождение является методологически ожидаемым, поскольку согласно решению ОСС (Вопрос №44) сбор должен производиться только с помещений, имеющих подключение к системе ГВС.

В рамках согласованного объема процедур детальная сверка реестра подключенных к ГВС лицевых площадей Аудитором не проводилась. Принимая во внимание целевой характер вноса и сужение базы начисления, Аудитор исходит из допущения, что фактическое начисление в размере 1 145 730,70 рублей сформировано бухгалтерией ТСН корректно и по утвержденной ставке 9,77 руб./кв. м. **Руководству ТСН рекомендуется обеспечить наличие внутренней справки-расчета площадей для подтверждения обоснованности итоговой суммы перед Ревизионной комиссией.**

2. Анализ целевого расходования и отражения обязательств по фонду ИБП

2.1. Расчет эталонного (идеального) состояния учета по счету 86.02

Исходя из требований нормативных актов Минфина РФ для некоммерческих организаций (НКО/ТСЖ) и статуса ТСН как неплательщика НДС, все расходы (включая входной НДС) и амортизация должны отражаться напрямую внутри целевого фонда.

При корректном ведении учета по схеме «Затратного метода», рекомендованного Минфином РФ для НКО, показатели субсчета 86.02 «Разовый сбор - закупка ИБП» на 31.12.2025 г. должны иметь следующий вид:

- **По Кредиту (Начислено взносов): 1 145 730,70 руб.** (фактическая сумма выставленных жителям квитанций).

- **По Дебету (Списание на мероприятия): 1 354 196 руб.**

Сумма сформирована из:

1. Полная стоимость ИБП с НДС по УПД № 440: **1 230 654,00 руб.**

2. Материалы по Операции № 23: **28 942,00 руб.**

3. Пусконаладочные работы с НДС по УПД № 322: **94 600,00 руб.**

4. Амортизация на общее имущество собственников не начисляется (подробное описание в разделе 5.1. Аудит основных средств, доходных вложений в материальные ценности).

- **Итоговый дебетовый остаток (Дефицит фонда в идеале): -208 465,3 руб.**

2.2. Сравнение с реальностью (Данные бухгалтерского учета ТСН)

Согласно предоставленному Анализу счета 86.02 ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ», фактические балансовые показатели на 31.12.2025 г. кардинально отличаются от эталонных:

- **Фактический Кредит (Начислено): 1 145 730,70 руб.** (соответствует эталону).

- **Фактический Дебет (Списано): 1 354 196,00 руб.** (соответствует эталону)

- **Фактическое конечное сальдо (Дебетовое): -208 465,30 руб.** (соответствует эталону)

11.4.2.3. Разовый сбор на закупку системы фильтрации воды (ХВС)

В ходе проведения аудиторской проверки проанализированы правовые основания для формирования и расходования целевых средств, собранных в рамках разового сбора на закупку системы фильтрации воды (ХВС). Установлено, что целевое финансирование и сопутствующие процедуры были утверждены решениями общего собрания собственников (ОСС), зафиксированными в Протоколе ОСС №01-2023 от 10.08.2023 г.

Выписка из Протокола ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г.

В ходе проверки операций по организации системы фильтрации воды для системы холодного водоснабжения (ХВС) МКД установлен ряд факторов, свидетельствующих о стремлении Руководства ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» исполнить волеизъявление собственников:

- **Легитимность закупки:** хозяйственная операция полностью обоснована решением Общего собрания собственников (ОСС) № 01-2023 от 10.08.2023 г. (Вопрос №34).
- **Верный выбор контрагента:** поставка осуществлена именно тем подрядчиком, которого утвердили собственники на голосовании (Вопрос №35) — ООО «Вайз Фильтер Трейдинг».

целевой характер закупки, в ходе анализа первичных документов обнаружены процедурные и методологические нарушения **во временных рамках закупки**. Согласно решению ОСС (№ 10/2019 от 11.09.2019) закупка и монтажа фильтров был ограничен 12 месяцами с 01.09.2019

Несмотря на целевой характер закупки, в ходе анализа первичных документов и данных бухгалтерского учёта обнаружены процедурные и методологические нарушения:

- **Нарушение временных рамок закупки.** Согласно решению ОСС (Вопрос №36), срок проведения закупки и монтажа фильтров был ограничен 12 месяцами с 01.08.2023 г. (то есть до



31.07.2024 г.). Фактическая поставка оборудования и оформление закрывающих документов подрядчиком выполнены почти на 2 месяца позже — УПД № Отг-21162 от 25.09.2024 г.

• **Игнорирование решения ОСС о комиссии.** В нарушение решения ОСС (Вопрос №39) приёмка дорогостоящего оборудования была осуществлена без участия утверждённой Приемочной комиссии. Подписи членов комиссии (главного инженера, Елизарова И.Л., Косолаповой О.В., Миронова П.А.) на закрывающих документах отсутствуют.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. **Коммиссионное подтверждение факта наличия ТМЦ (текущей датой):** ТСН необходимо подтвердить целевое использование средств легитимным способом. Рекомендуется провести фактическую инвентаризацию и составить Акт осмотра и подтверждения работоспособности оборудования текущей датой. Акт должен быть подписан всеми членами утвержденной ОСС Приемочной комиссии (главный инженер, Елизаров, Косолапова, Миронов). В акте следует зафиксировать, что система ИБП ГВС физически находится в доме, смонтирована, исправна и используется по назначению. В связи с отсутствием в настоящее время в штате ТСН главного инженера, к работе комиссии рекомендуется привлечь лицо, фактически исполняющее его обязанности, либо независимого технического специалиста в области пожарной безопасности. Результаты проверки фактического наличия и работоспособности элементов системы зафиксировать внутренним актом комиссии.

2. **Строгое соблюдение регламентов ОСС.** Принятие на ОСС решений о создании приемочных комиссий должно автоматически включать процедуру уведомления членов этой комиссии. *Договоры с подрядчиками должны содержать условие о том, что закрывающие документы со стороны Покупателя подписываются исключительно членами этой комиссии*, а не рядовыми сотрудниками ТСН.

Проверка начисления разового сбора на систему фильтрации воды

В ходе аудита проведено сопоставление нормативно-правовых оснований (решений ОСС) с фактическими данными бухгалтерского учета ТСН по аналитическому учету целевого финансирования за период с января 2023 г. по декабрь 2025 г.

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 86.02 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Назначение целевых средств Равно "Разовый сбор - система фильтрации воды"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Назначение целевых средств			
Период			
86.02	Начальное сальдо		
Разовый сбор - система фильтрации воды	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	96		3 779 619,41
	98	3 801 119,44	
	Оборот	3 801 119,44	3 779 619,41
	Конечное сальдо		-21 500,03
	Оборот	3 801 119,44	3 779 619,41
	Конечное сальдо		-21 500,03
	Оборот	3 801 119,44	3 779 619,41
	Конечное сальдо		-21 500,03

Операция 00ДВ-000050 от 25.09.2024 11:09:03			
Записать и закрыть	Записать	Бухгалтерская справка	
Номер: 00ДВ-000050	от: 25.09.2024 11:09:03	Организация: ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	
Содержание: Приобрели ОС за счет разового сбора (Вайбайлтер)	Сумма операции: 3 801 119,44		
Добавить			Еще -
N	Дебет	Кредит	Сумма
1	86.02	98.01	3 801 119,44
	Разовый сбор - система фильтрации воды	РБП разовый сбор система фильтрации	
	система фильтрации воды	ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	
	Проведение иных целевых мероприятий	система фильтрации воды	
		Приобрели ОС за счет разового сбора ИБП ДТН33305-Series 30kVA	

1. Расчет планового и фактического начисления целевых средств:



- Согласно Протоколу ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г., общая площадь жилых и нежилых помещений собственников, обладающих 100% голосов, составляет **132 206,43 кв. м.**
- При утвержденной ставке разового сбора в размере **32,23 руб./кв. м**, плановый объем целевых поступлений должен составлять:

$$132\,206,43 \text{ кв. м} \times 32,23 \text{ руб.} = 4\,260\,993,24 \text{ рублей}$$

- Согласно данным регистров бухгалтерского учета — **Анализу счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления»** (субсчет «Разовый сбор - закупка ИБП») за проверяемый период, фактическое начисление по кредиту счета в корреспонденции со счетом 96 (96.09) составило **3 779 619,41 рублей**.
- *Вывод аудитора. Отклонение* фактического начисления от расчетной величины (исходя из 100% площади МКД) *составляет 481 373,83 рублей*. Данное расхождение является методологически ожидаемым, поскольку согласно решению ОСС (Вопрос №44) сбор должен производиться только с помещений, имеющих подключение к системе ГВС.

В рамках согласованного объема процедур детальная сверка реестра подключенных к ГВС лицевых площадей Аудитором не проводилась. Принимая во внимание целевой характер взноса и сужение базы начисления, Аудитор исходит из допущения, что фактическое начисление в размере 3 779 619,41 рублей сформировано бухгалтерией ТСН корректно и по утвержденной ставке 32,23 руб./кв. м. **Руководству ТСН рекомендуется обеспечить наличие внутренней справки-расчета площадей для подтверждения обоснованности итоговой суммы перед Ревизионной комиссией.**

2. Анализ целевого расходования и отражения обязательств:

При корректном ведении учета по схеме «Затратного метода», рекомендованного Минфином РФ для НКО, показатели субсчета 86.02 на конец проверяемого периода имеют следующий вид:

- **По Кредиту (Начислено взносов):** 3 779 619,41 руб.
- **По Дебету (Списание закупленной Системы фильтрации):** 3 801 119,44 руб.
- **Итоговый дебетовый остаток (Дефицит фонда):** -21 500,03 руб.

Фактическое конечное сальдо по данным бухгалтерского учёта ТСН (счет 86.02) полностью соответствует расчетному дефициту и составляет **-21 500,03 руб.**

11.4.2.4. Разовый сбор на работы по замене полотен ворот паркинга

В ходе проведения аудиторской проверки проанализированы правовые основания для формирования и расходования целевых средств, собранных в рамках разового сбора на работы по замене полотен ворот паркинга. Установлено, что целевое финансирование и сопутствующие процедуры были утверждены решениями общего собрания собственников (ОСС), зафиксированными в Протоколе ОСС №01-2023 от 10.08.2023 г.

Выписка из протокола по смежным вопросам, представлена ниже.



№	Статья / Суть вопроса	Тип решения (Что предложено)	Результат (Решено / Не решено)	Что решили / Лимит стоимости / Параметр	Утвержденный исполнитель	Источник финансирования	Размер вноса	Голоса «ЗА» (кв.м. / %)
46	Текущие работы	Замена полотен автоматических ворот паркинга (р. 3)	Решено (р. 30)	Проведение работ во въездных группах паркинга МКД (р. 30)	—	—	—	86 631,26 кв.м (65,53%) (р. 30)
47	Текущие работы	Утверждение поставщика и КП по воротам паркинга (р. 3)	Решено (р. 30)	Согласно коммерческому предложению на замену полотен ворот (р. 30)	ООО «ДорХан-Монтаж» (ИНН 5032265827) (р. 30)	—	—	84 719,82 кв.м (64,08%) (р. 30)
48	Текущие работы	Утверждение срока проведения работ по воротам (р. 3)	Решено (р. 30)	Срок выполнения: 12 месяцев , начиная с 01 августа 2023 года (р. 30)	—	—	—	86 244,51 кв.м (65,23%) (р. 31)
49	Текущие работы	Утверждение источника финансирования ворот (р. 3)	Решено (р. 31)	Источник: целевой разовый сбор средств (р. 31)	—	Разовый сбор средств (р. 31)	—	83 153,16 кв.м (62,90%) (р. 31)
50	Текущие работы	Утверждение размера разового сбора на ворота (р. 3)	Решено (р. 31)	Сбор с нежилых помещений паркинга, расположенных на -1, -2 этажах МКД (р. 31)	—	—	71,76 руб. с 1 кв.м (р. 31)	82 735,40 кв.м (62,58%) (р. 31)
51	Уполномоченное лицо	Комиссия по приемке автоматических ворот паркинга (р. 3)	Решено (р. 32)	Состав: гл. инженер ТСН, Елизаров И.Л., Косолапова О.В., Миронов П.А. (р. 32)	Приемочная комиссия (р. 32)	—	—	84 894,59 кв.м (64,21%) (р. 32)

В ходе проверки операций по организации бесперебойной работы въездных групп паркинга МКД установлен ряд положительных факторов, свидетельствующих о стремлении Руководства ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» исполнить волеизъявление собственников:

- **Легитимность закупки:** хозяйственная операция полностью обоснована решением Общего собрания собственников (ОСС) № 01-2023 от 10.08.2023 г. (Вопрос №46) (р. 1).

- **Верный выбор контрагента:** поставка и работы осуществлены именно тем подрядчиком, которого утвердили собственники на голосовании (Вопрос №47) — ООО «ДорХан-Монтаж» (ИНН 5032265827).

- **Соблюдение временных рамок:** фактическая дата поставки комплектующих и выполнения сопутствующих работ (06 июня 2024 года согласно УПД №213 и Акту №65) полностью укладывается в утвержденный решением ОСС 12-месячный лимит времени, установленный с 01 августа 2023 года (Вопрос №48)

Несмотря на целевой характер закупки, в ходе анализа первичных документов и данных бухгалтерского учёта обнаружены процедурные нарушения:

- **Игнорирование решения ОСС о комиссии:** в нарушение решения ОСС (Вопрос №51) приемка результатов выполненных работ и ТМЦ была осуществлена единолично Председателем правления Юсуповой Н.А. Подписи членов легитимной Приемочной комиссии (главного инженера ТСН, Елизарова И.Л., Косолаповой О.В., Миронова П.А.) на Универсальном передаточном документе (УПД) №213 от 06.06.2024 г. на сумму 1 069 900,00 руб. и Акте об оказании услуг №65 от 06.06.2024 г. на сумму 193 100,00 руб. отсутствуют.



В ходе аудита проведено сопоставление нормативно-правовых оснований (решений ОСС) с фактическими данными бухгалтерского учета ТСН по аналитическому учету целевого финансирования за период с января 2023 г. по декабрь 2025 г

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 86.02 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Назначение целевых средств Равно "Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Назначение целевых средств			
Период			
86.02	Начальное сальдо		
Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	Начальное сальдо		
Обороты за 2024	Начальное сальдо		
	60	1 263 000,00	
	96		1 131 884,62
	Оборот	1 263 000,00	1 131 884,62
	Конечное сальдо		-131 115,38
	Оборот	1 263 000,00	1 131 884,62
	Конечное сальдо		-131 115,38
	Оборот	1 263 000,00	1 131 884,62
	Конечное сальдо		-131 115,38

1. Расчет планового и фактического начисления целевых средств:

- Согласно Протоколу ОСС № 01-2023 от 10.08.2023 г., общая площадь жилых и нежилых помещений собственников, обладающих 100% голосов, составляет **132 206,43 кв. м.**
- Согласно решению ОСС (Вопрос №50), сбор производится целенаправленно только с нежилых помещений паркинга, расположенных на -1 и -2 этажах МКД. При утвержденной ставке разового сбора в размере **71,76 руб./кв. м** плановый объем целевых поступлений рассчитывается индивидуально под данную обособленную базу начисления.
- Согласно данным начислений базы 1С ЖКХ по услуге «Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга» за проверяемый период составила **1 131 884,62 рублей.**

Принимая во внимание сужение базы начисления (исключительно площади паркинга на -1, -2 этажах) (р. 1), Аудитор исходит из допущения, что фактическое начисление в размере 1 131 884,62 рублей сформировано бухгалтерской службой ТСН корректно по утвержденной ставке 71,76 руб./кв. м. **Руководству ТСН рекомендуется предоставить внутреннюю справку-расчет задействованных площадей паркинга для подтверждения обоснованности итоговой суммы перед Ревизионной комиссией.**

2. Анализ целевого расходования и отражения обязательств:

При ведении учета по схеме «Затратного метода», рекомендованного Минфином РФ для НКО, показатели субсчета 86.02 на конец проверяемого периода имеют следующий вид :

- По Кредиту (Начислено взносов):** 1 131 884,62 руб.
- По Дебету (Списание работ по замене полотен):** 1 263 000,00 руб.
- Итоговое дебетовое сальдо (Дефицит фонда):** -131 115,38 руб.

Фактическое конечное сальдо по данным бухгалтерского учёта ТСН полностью соответствует расчетному дефициту целевого фонда и составляет **-131 115,38 руб.**

Анализ обоснованности отражения в учете операций с ООО «ДорХан-Монтаж»

В ходе сопоставления данных регистров бухгалтерского учета (проводки документа Поступление № 00ДВ-000389 от 06.06.2024 г.) с оригиналом Сметы-договора №359 от 28.03.2024 г., УПД №213 от 06.06.2024 г. и Актом №65 от 06.06.2024 г. установлена **необоснованность совершенных бухгалтерских записей.** Выявлены следующие методологические и процедурные нарушения:

1. Прямое необоснованное списание целевых средств на расходы (Нарушение методологии бухучета в НКО). Бухгалтерской службой ТСН применена прямая проводка Дебет 86.02 — Кредит 60.01.

Движения документа: Поступление (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000389 от 06.06.2024 15:34:52

Записать и закрыть Обновить

Ручная корректировка (разрешает редактирование движений документа)

Бухгалтерский и налоговый учет (8)

Еще

Дата	Дебет	Кредит	Сумма
06.06.2024	86.02	60.01	472 900,00
	1 Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	ДОРХАН-МОНТАЖ ООО	Полотно скоростных ворот по
	замена полотен ворот паркинга	Без договора	вх.д. 65, 213 от 06.06.2024
	Проведение иных целевых мероприятий	Поступление (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000389 от 06.06.2024 15:34:52	
06.06.2024	86.02	60.01	248 800,00
	2 Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	ДОРХАН-МОНТАЖ ООО	Стойка левая по вх.д. 65, 213 от
	замена полотен ворот паркинга	Без договора	06.06.2024
	Проведение иных целевых мероприятий	Поступление (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000389 от 06.06.2024 15:34:52	
06.06.2024	86.02	60.01	248 800,00
	3 Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	ДОРХАН-МОНТАЖ ООО	Стойка правая по вх.д. 65, 213 от
	замена полотен ворот паркинга	Без договора	06.06.2024
	Проведение иных целевых мероприятий	Поступление (акт, накладная, УПД) 00ДВ-000389 от 06.06.2024 15:34:52	
06.06.2024	86.02	60.01	99 400,00
	4 Разовый сбор - замена полотен ворот паркинга	ДОРХАН-МОНТАЖ ООО	Двадцать с рефуртором по вх.д.
	замена полотен ворот паркинга	Без договора	65, 213 от 06.06.2024

Это противоречит принятой Учетной политики в ТСН, Инструкции по применению плана счетов (Приказ Минфина №94н) и специфике учета в ТСН. Счет 86 «Целевое финансирование» не может напрямую корреспондировать со счетами расчетов с поставщиками (счет 60) при приобретении материальных ценностей или принятии работ.

Поступающие ТМЦ (комплектующие ворот) должны приходоваться на счет учета запасов (Дт 10 — Кт 60), а монтажные работы — на счета учета затрат (Дт 20 / 26 — Кт 60). Лишь после этого производится признание целевых расходов и использование фонда проводкой Дт 86 — Кт 20 / 26 / 83.

Прямое дебетование счета 86.02 в момент проведения накладной искажает регистры учета и нарушает требования к формированию себестоимости целевых расходов.

2. Системное искажение аналитического учета («Без договора»)

В ходе анализа расчетов с подрядчиком ООО «ДорХан-Монтаж» (ИНН 5032265827) Аудитором установлен факт систематического и длящегося отражения всех хозяйственных операций с указанным контрагентом на едином служебном субконто «Без договора»

Поступление (акты, накладные, УПД)

Вы ввели 112 комплектов поступлений в этом году

Узнайте, как сэкономить на документообороте!

Контрагент: ДОРХАН-МОНТАЖ ООО Организация: ТСН ДА ВПРН ТСН

Печать

Оригинал	Дата	№	Контрагент	Договор	Сумма	Склад	Вид операции
✓	08.08.2022	00ДВ-000418	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	6 000,00	Общий склад	Товары
✓	10.01.2023	00ДВ-000012	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	22 850,00	Общий склад	Товары
✓	14.03.2023	00ДВ-000089	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	14 400,00	Общий склад	Услуги
✓	21.03.2023	00ДВ-000174	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	79 400,00	Общий склад	Товары
✓	22.05.2023	00ДВ-000220	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	81 700,00	Общий склад	Товары
✓	29.05.2023	00ДВ-000218	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	212 400,00	Общий склад	Товары
✓	28.09.2023	00ДВ-000436	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	98 050,00	Общий склад	Товары
✓	29.11.2023	00ДВ-000580	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	34 100,00	Общий склад	Услуги
✓	29.11.2023	00ДВ-000571	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	7 300,00	Общий склад	Услуги
✓	19.02.2024	00ДВ-000086	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	37 312,00	Общий склад	Услуги
✓	06.06.2024	00ДВ-000389	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	1 263 000,00	Общий склад	Услуги
✓	12.12.2024	00ДВ-000506	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	104 000,00	Общий склад	Услуги
✓	20.02.2025	00ДВ-000084	ДОРХАН-МОНТАЖ О.	Без договора	104 000,00	Общий склад	Услуги

Риски для организации:

1. **Размытие целевого финансирования.** Учитывая, что часть данных затрат финансируется за счет общих средств ТСН на текущий ремонт, а часть — за счет целевого разового сбора с собственников паркинга (-1, -2 этажи), «котловой» учет на субконто «Без договора» делает бухгалтерский учет непрозрачным. Невозможно автоматически разграничить, какие именно обязательства перед ООО «ДорХан-Монтаж» закрыты за счет разового сбора, а какие — за счет статьи содержания.

2. **Риск некорректного зачета авансов.** В программе 1С при ведении расчетов «Без договора» хронологический зачет поступающих оплат и закрывающих актов происходит автоматически по методу ФИФО. Это неизбежно приводит к зачету денежных средств, собранных жителями на ворота паркинга, в счет старых или встречных обязательств по обычным хозяйственным закупкам ТСН (и наоборот).



3. **Невозможность автоматической сверки.** ТСН полностью лишено возможности сформировать корректный Акт сверки взаимных расчетов в разрезе конкретных юридических оснований (смет, соглашений).

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ:

1. Бухгалтерской службе ТСН устранить нарушение методологии отражения расходов некоммерческих организаций посредством сторнирования некорректных прямых записей и проведения исправительных проводок текущим периодом:

• **Исправление первоначального признания ТМЦ и обязательств:**

- Сторнировать прямое дебетование счета целевого финансирования Дт 86.02 Кт 60.01 на сумму 1 263 000,00 руб.
- Отобразить поступление материальных ценностей (комплектующих) на основании УПД №213 от 06.06.2024 г. записью Дт 10.05 Кт 60.01 на сумму 1 069 900,00 руб.
- Отобразить передачу комплектующих со склада в производство непосредственно датой фактического проведения монтажных работ (06.06.2024 г.) проводкой Дт 20 Кт 10.05 на сумму 1 069 900,00 руб. При этом использовать аналитику по номенклатурной группе «Разовый сбор — замена полотен ворот паркинга».
- Отобразить фактически выполненные монтажные работы на основании Акта №65 от 06.06.2024 г. записью Дт 20 Кт 60.01 на сумму 193 100,00 руб. При этом использовать аналитику по номенклатурной группе «Разовый сбор — замена полотен ворот паркинга».
- Отобразить признание использования средств целевого финансирования после аккумулирования всех затрат на калькуляционном счете и проверки объемов выполненных работ приемочной комиссией, сформировав закрывающую запись: Дт 86.02 Кт 20.

2. Бухгалтерской службе ТСН перейти на ведение учёта расчетов в разрезе заключённых договоров с подрядчиками.

11.4.2.5. Взаимосвязь с иными разделами отчета.

В ходе проверки полноты и достоверности отражения объемов целевого финансирования по счету 86 установлено, что значительная часть целевых поступлений Организации за проверяемый период обособленно аккумулировалась вне данного счета:

- 1) На конец 2025 года на счете 84 была зафиксирован дебетовый остаток в размере **8 614 308,63 руб.** подлежащий переносу в кредит 86 счета (Раздел 11.3. Отчета)
- 2) Неправомерно использован счет 96.09 «Резервы предстоящих расходов прочие» для отражения взносов на капитальный ремонт, процентов по спецсчетам ФКР и плановых разовых сборов. В результате применения данного методологического подхода на счете 86 не были своевременно отражены целевые фонды в размере **111 739 683,84 руб.** (на конец 2023 г.), **119 188 287,32 руб.** (на конец 2024 г.) и **167 040 946,50 руб.** (на конец 2025 г.). Данное классификационное искажение привело к прямому занижению строки 1300 «Целевые средства» Бухгалтерского баланса и нераскрытию оборотов в годовых Отчетах о целевом использовании средств (Форма № 6) за три года (Раздел 11.2. Отчета)



12. Аудит операций со связанными сторонами и взаимозависимыми лицами

12.1. Юридические основания признания ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» связанными сторонами

В ходе аудиторской проверки проанализирована структура корпоративного управления ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ». Согласно данным ЕГРЮЛ и учредительным документам, Товарищество является учредителем с долей владения **75% в уставном капитале ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС»** (далее — Общество).

Дополнительно, на основании сведений из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), зафиксирована сквозная интеграция исполнительных органов Общества с кадровой структурой Товарищества:

- В период с 22.09.2020 г. по 01.12.2024 г. должность Генерального директора ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» занимал **Квашнин Сергей Владимирович**.
- С 02.12.2024 г. по настоящее время должность Генерального директора Общества занимает **Орлов Евгений Сергеевич**.

На основании положения Международного стандарта аудита **МСА 550 «Связанные стороны»**, а также статьи 105.1 Налогового кодекса РФ, ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» признается взаимозависимым лицом по отношению к ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» как по признаку доли участия (75%), так и по признаку совпадения должностных лиц, осуществляющих руководство.

Аудитором проведен углубленный анализ внутригрупповых кадровых, договорных и финансовых потоков на предмет их методологической корректности и документальной подтвержденности.

12.2. Анализ кадровой интеграции и кадровых потоков между ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и дочерним ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС»

В ходе проверки расчетов по оплате труда (счет 70) в обеих организациях за период 2023–2025 гг. произведен перекрестный анализ аналитических данных и кадрового состава связанных сторон. Установлен факт системной интеграции трудовых ресурсов и поэтапного перемещения (миграции) ключевого административно-технического персонала из некоммерческого Товарищества в штат дочерней коммерческой структуры.

Согласно регистрам учета, совокупный объем начисленного ФОТ в ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» за проверяемый период составил **10 768 050,49 руб.** Динамика начислений и переходов в разрезе физических лиц представлена в таблице:

ФИО сотрудника	Начислено в ТСН (Мать), руб.	Начислено в ООО «СКС» (Дочка), руб.	Характер начислений и кадровая динамика
Воскобойников Александр Владимирович	1 140 346,98	3 093 238,80	До сентября 2023 г. получал доход в ТСН, с октября 2023 г. полностью переведен в ООО «СКС» (средний оклад ~106 тыс. руб.).
Квашнин Сергей Владимирович	1 107 764,31	3 520 707,73	До сентября 2023 г. — в ТСН, с октября 2023 г. переведен в ООО «СКС» (средний оклад ~126 тыс. руб.), являясь одновременно Генеральным директором ООО.
Лантратов Дмитрий Васильевич	887 308,10	2 258 451,28	До сентября 2023 г. — в ТСН, с октября 2023 г. на постоянной основе переведен в штат



			дочернего ООО.
Дегтярев Андрей Викторович	177 419,92	1 339 039,10	До августа 2023 г. — в ТСН, с сентября 2023 г. на постоянной основе числится в ООО «СКС».
Возный Сергей Миронович	713 671,85	109 819,23	До сентября 2023 г. — в ТСН, в октябре-ноябре 2023 г. зафиксированы разовые начисления в ООО.
Яськов Кирилл Васильевич	505 006,51	73 226,35	До августа 2023 г. — в ТСН, далее переведен в дочернее ООО.
Орлов Евгений Сергеевич	423 131,89	373 568,00	Особый порядок: получает доход параллельно в ТСН (~11,5 тыс./мес) и в ООО (~28,7 тыс./мес), с 02.12.2024 г. назначен руководителем ООО.

По результатам анализа кадровых потоков выявлены:

1. **Синхронность кадровых изменений.** Период массового прекращения трудовых отношений с основным инженерным костяком в ТСН (сентябрь — октябрь 2023 года) строго совпадает с датой заключения крупного договора на техническое обслуживание № СС/1-ТО от 01.10.2023 г. между ТСН и ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС». Прослеживается прямая увязка кадрового маневра с возникновением фиксированных встречных финансовых обязательств ТСН перед Обществом.

2. **Организационная специфика модели.** Вынос линейного персонала в дочернюю сервисную структуру является распространенным административным инструментом в практике ЖКХ. Это позволяет обособить трудовые и эксплуатационные риски от расчетных счетов некоммерческой организации, а также гибко управлять фондом оплаты труда специалистов без необходимости пофамильного согласования штатного расписания и окладов на Общих собраниях собственников (ОСС).

12.3. Структура договорных отношений и финансовых потоков между ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» и ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС»

В ходе проверки расчетов по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в дочерней организации ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» за период 2023–2025 гг. детализирована структура доходов в разрезе соглашений с ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ».



ООО "СКС СЕРВИС ПЛЮС"			
Анализ счета 62 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
62	Начальное сальдо		
ТСЖ ДА ВИНЧИ ТСН	Начальное сальдо		
Договор № 1/2024	Начальное сальдо		
от 28.03.2024			
51			2 946 841,00
62		1 300 000,00	1 300 000,00
90		1 769 709,95	
Оборот		3 069 709,95	4 246 841,00
Конечное сальдо			1 177 131,05
Договор №	Начальное сальдо		
ПА/2-ТО от			
01.12.2020			
51			6 669 500,00
62		5 760 000,00	5 760 000,00
90		6 489 500,00	
Оборот		12 249 500,00	12 429 500,00
Конечное сальдо			180 000,00
Договор №	Начальное сальдо		
СС/1-ТО от			
01.10.2023			
51			10 080 000,00
62		9 286 250,00	9 286 250,00
90		9 720 000,00	
Оборот		19 006 250,00	19 366 250,00
Конечное сальдо			360 000,00
Основной	Начальное сальдо		
51			140 000,00
90		140 000,00	
Оборот		140 000,00	140 000,00
Конечное сальдо			
Оборот		34 465 459,95	36 182 591,00
Конечное сальдо			1 717 131,05
Оборот		34 465 459,95	36 182 591,00
Конечное сальдо			1 717 131,05

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"			
Анализ счета 60 за Январь 2023 г. - Декабрь 2025 г.			
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)			
Отбор: Контрагенты Равно "СКС СЕРВИС ПЛЮС ООО"			
Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Контрагенты			
Договоры			
60	Начальное сальдо		
СКС СЕРВИС ПЛЮС	Начальное сальдо		
ООО			
Договор № 1/2024	Начальное сальдо		
от 28.03.2024			
51		2 946 841,00	
60		1 300 000,00	1 300 000,00
86			1 769 709,95
Оборот		4 246 841,00	3 069 709,95
Конечное сальдо		1 177 131,05	
Договор №	Начальное сальдо		
ПА/2-ТО от			
01.12.2020			
25			6 489 500,00
51		6 669 500,00	
60		5 760 000,00	5 760 000,00
Оборот		12 429 500,00	12 249 500,00
Конечное сальдо		180 000,00	
Договор №	Начальное сальдо		
СС/1-ТО от			
01.10.2023			
25			9 720 000,00
51		10 080 000,00	
60		9 286 250,00	9 286 250,00
Оборот		19 366 250,00	19 006 250,00
Конечное сальдо		360 000,00	
Основной	Начальное сальдо		
25			140 000,00
51		140 000,00	
Оборот		140 000,00	140 000,00
Конечное сальдо			
Оборот		36 182 591,00	34 465 459,95
Конечное сальдо		1 717 131,05	
Оборот		36 182 591,00	34 465 459,95
Конечное сальдо		1 717 131,05	

Начисления и платежи осуществляются в рамках трех договоров:

1. **Договор № СС/1-ТО от 01.10.2023** (Техническое обслуживание): оборот по реализации за проверяемый период составил **9 720 000,00 руб.** Начисления производятся ежемесячно в фиксированном размере **360 000,00 руб.** По состоянию на 31.12.2025 г. сформировалось кредитовое сальдо в размере **360 000,00 руб.**

2. **Договор № ПА/2-ТО от 01.12.2020** (Дополнительное обслуживание): оборот по реализации за период проверки составил **6 489 500,00 руб.** Начисления производятся ежемесячно в фиксированном размере **180 000,00 руб.** По состоянию на 31.12.2025 г. числится кредитовое сальдо в размере **180 000,00 руб.**

3. **Договор № 1/2024 от 28.03.2024** (Устройство системы АПС): отражена реализация выполненных работ на сумму **1 769 709,95 руб.** (что соответствует данным списания со счета 86.02 в учете ТСН). По состоянию на 31.12.2025 г. по данному договору числится незакрытый аванс (кредитовое сальдо) в размере **1 177 131,05 руб.**

Совокупное кредитовое сальдо (общая сумма полученных, но не закрытых актами авансов от ТСН) по состоянию на 31.12.2025 г. составляет **1 717 131,05 руб.**

12.4. Оценка концентрации выручки и финансовой зависимости ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС»

На основе регистров бухгалтерского учета Общества за 2023–2025 гг. произведен расчет долей контрагентов в общем объеме реализации. Совокупный оборот по кредиту счета 90 в корреспонденции со счетом 62 составил **35 153 159,95 руб.** Доля участия покупателей в формировании выручки Общества распределилась следующим образом:

Контрагент	Сумма реализации за 2023–2025 гг., руб.	Доля в общей выручке Общества, %
ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»	17 386 631,05 руб.	99,26 %



СТЕНТЕКС ООО	128 100,00 руб.	0,73 %
АБ ФАРМА ООО	1 400,00 руб.	0,01 %
ИТОГО выручка:	17 516 131,05 руб.	100,00 %

Из общих поступлений денежных средств на счет Общества (дебет 51 — кредит 62) в размере 19 964 441,00 руб. доля средств от ТСН составляет **19 836 341,00 руб. (99,36 %)**. Приведенные данные подтверждают исключительную финансовую зависимость дочерней организации от материнской компании.

12.5. Анализ финансовых результатов и цепочек кооперации со сквозными подрядчиками ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» И «СКС СЕРВИС ПЛЮС»

В ходе параллельного анализа регистров бухгалтерского учета организаций за 2023–2025 гг. установлен факт проведения расчетов в адрес общего внешнего подрядчика — ООО «ПСП» (ИНН 9704026153), выполняющего для ТСН, в том числе работы по капитальному ремонту лифтов (ТСН получено УПД от ПСП на сумму **37 546 150 руб.**).

Из денежных средств, полученных от ТСН в качестве авансов, дочерняя структура ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» перечислила в адрес ООО «ПСП» **1 405 550 руб.** без оформления долгосрочного договора.

Поступление ТМЦ в «СКС СЕРВИС ПЛЮС» от ООО «ПСП» для последующего выполнения работ по устройству АПС оформлено двумя документами в адрес субконто «Общий склад» Общества на сумму 1 808 000,00 руб.:

- Документ № 00ДВ-000582 от 04.12.2025 г. на сумму **414 600,00 руб.**
- Документ № 00ДВ-000589 от 05.12.2025 г. на сумму **1 393 400,00 руб.**

Спустя 17 дней после закупки данного оборудования, документом «Поступление услуг: Акт, УПД № 262 от 22.12.2025» Общество предъявило к оплате в ТСН выполненные работы по устройству АПС по договору № 1/2024 на сумму **1 769 709,95 руб.** Прямые затраты Общества на покупку материалов (1 808 000,00 руб.) превысили конечную стоимость реализации в адрес ТСН (1 769 709,95 руб.), что сформировало локальный отрицательный финансовый результат по сделке в размере **38 290,05 руб.** (без учета ФОТ штатных монтажников).

12.6. Предупреждения аудитора о сопутствующих методологических и налоговых рисках

По результатам проведенного анализа Аудитор отмечает ряд контрольных точек, генерирующих риски для Товарищества при проведении внешних проверок:

1. Риски квалификации цен как нерыночных при налоговом контроле (ст. 40, ст. 54.1 НК РФ). Применение Обществом специального налогового режима УСН с объектом «Доходы минус расходы» (15%) накладывает жесткие требования к обоснованности расходов (ст. 252 НК РФ). Формирование 99,63% выручки за счет материнской организации, перевод персонала и систематическое извлечение убытка от сделок со своим единственным учредителем рассматриваются контролирующими органами как маркеры искусственного смещения финансового результата.



○ **Предупреждение аудитора:** существует риск, что в рамках камерального или выездного контроля налоговые органы признают цену реализации проекта АПС в адрес ТСН заниженной, а расходы Общества на закупку оборудования у ООО «ПСП» — экономически неоправданными. Это может повлечь за собой расчетное доначисление налога по УСН для дочерней структуры, начисление пени и штрафных санкций по ст. 122 НК РФ.

2. **Риск документальной неподтвержденности связи «Закупка — Списание».** В накладных от ООО «ПСП» местом хранения указан «Общий склад» Общества, а в акте УПД № 262 для ТСН указано укрупненное наименование услуги без приложения спецификации.

○ **Предупреждение аудитора:** отсутствие подетального отчета о списании оборудования со склада Общества на объект ТСН лишает Товарищество возможности подтвердить реальность монтажа закупленных ценностей. Это создает сопутствующие риски признания расходов фиктивными со стороны ФНС, риски оспаривания со стороны собственников в части двойной оплаты (в рамках регулярного договора ТО на 360 тыс. руб./мес.), а также делает невозможным забалансовый учет новой системы АПС как общего имущества МКД.

3. **Риск отвлечения оборотного капитала из уставной деятельности ТСН.** Наличие долгосрочного накопленного остатка полученных, но не закрытых актами авансов от ТСН в размере **1 717 131,05 руб.** указывает на авансирование дочерней коммерческой организации.

○ **Предупреждение аудитора:** длительное нахождение целевых средств собственников МКД на счетах стороннего коммерческого лица без встречного предоставления услуг или начисления процентов за пользование повышает риск предъявления претензий со стороны членов ТСН в части ненадлежащего управления активами организации.

4. **Риск перекрестного совмещения (по сотруднику Орлову Е.С.).**

○ **Предупреждение аудитора:** ситуация, при которой физическое лицо одновременно выполняет обязанности и получает выплаты в двух организациях группы (включая статус руководителя в одной из них), привлекает повышенное внимание контролирующих органов в части соблюдения трудового законодательства и полноты исчисления баз по страховым взносам и НДФЛ.

АУДИТОР РЕКОМЕНДУЕТ (к РАЗДЕЛУ 12).

С целью усиления внутренней контрольной среды и формирования устойчивой защитной позиции перед контролирующими органами, руководству ТСН и ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» рекомендуется:

1. **Проверить обоснованность ценообразования внутригрупповых договоров.** Руководству Товарищества совместно с дочерней организацией рекомендуется провести внутреннюю проверку причин возникновения отрицательной маржинальности при исполнении целевого проекта АПС. Необходимо проанализировать соответствие фактических затрат (включая закупку ТМЦ на сумму 1 808 000,00 руб. и ФОТ персонала) первоначальной плановой калькуляции стоимости работ. На будущие периоды рекомендуется разработать и утвердить внутренний регламент контроля трансфертного ценообразования, исключающий реализацию услуг в адрес материнской организации по цене ниже фактической себестоимости прямых материальных затрат без надлежащего экономического обоснования.

2. **Внедрить систему материальных отчетов.** Обязать дочернюю организацию предоставлять к каждому укрупненному акту детальную спецификацию и акт монтажа установленного оборудования с указанием серийных номеров. Это необходимо для



подтверждения целевого расходования средств собственников, разграничения объемов работ со стандартным договором ТО и постановки системы АПС на забалансовый учет Товарищества.

3. Урегулировать оборотные авансы. Провести инвентаризацию расчетов на текущую дату, составить двусторонний акт сверки и установить график поэтапного закрытия накопленных авансов (1,71 млн руб.) реальными объемами услуг либо осуществить возврат свободных средств на расчетный счет ТСН.

4. Проверить обоснованность кадрового совмещения. Руководству Товарищества рекомендуется провести внутренний контроль кадровой документации (трудовых договоров, должностных инструкций и табелей учета рабочего времени) в отношении Орлова Е.С. с целью подтверждения отсутствия временных пересечений в графиках выполнения им обязанностей в ТСН и ООО.

5. Оценить разграничение должностных обязанностей персонала. Рекомендуется сопоставить должностные инструкции инженеров и техников, переведенных в ООО «СКС», с обязанностями персонала, оставшегося в штате ТСН (руководители, диспетчеры). Процедура необходима для исключения рисков дублирования трудовых функций и подтверждения экономической оправданности затрат на привлечение подрядной организации.

13. Расчеты с бюджетом (сч. 68, 69)

При проведении аудита данного раздела мы осуществили следующие процедуры:

- ~ Провели проверку правильности определения облагаемой базы по налогам;
- ~ Проверили правильность применения налоговых ставок;
- ~ Проверили правильность начисления и своевременность перечисления налоговых платежей, правильность составления налоговой отчетности.

За 2023, 2024, 2025 года на счете 68 «Расчеты по налогам и сборам» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 68 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды платежей в бюджет (фонды)	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
68, Расчеты по налогам и сборам		30 846,00	8 494 411,33	8 495 330,33		31 765,00
68.01, НДС/П исчисленный налоговым агентом			1 920 387,00	1 920 387,00		
Налог (взносы): начислено / уплачено			1 920 387,00	1 920 387,00		
68.07, Транспортный налог		900,00	1 575,00	900,00		225,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		900,00	1 575,00	900,00		225,00
68.10, Прочие налоги и сборы			29 000,00	29 000,00		
Штраф: начислено / уплачено			29 000,00	29 000,00		
68.12, Налог при упрощенной системе налогообложения		29 946,00	104 424,00	106 018,00		31 540,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		29 946,00	104 424,00	106 018,00		31 540,00
68.90, Единый налоговый счет			6 439 025,33	6 439 025,33		
Итого		30 846,00	8 494 411,33	8 495 330,33		31 765,00



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 68 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
68, Расчеты по налогам и сборам		31 765,00	2 555 087,78	2 456 096,29	67 226,49	
68.01, НДС/Пл исчисленный налоговым агентом			522 696,00	522 696,00		
Налог (взносы): начислено / уплачено			522 696,00	522 696,00		
68.07, Транспортный налог		225,00	900,00	900,00		225,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		225,00	900,00	900,00		225,00
68.12, Налог при упрощенной системе налогообложения		31 540,00	155 300,66	156 306,66		32 546,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		31 540,00	154 903,00	155 909,00		32 546,00
Пени: начислено / уплачено (по акту проверки)			397,66	397,66		
68.90, Единый налоговый счет			1 876 191,12	1 776 193,63	99 997,49	
Итого		31 765,00	2 555 087,78	2 456 096,29	67 226,49	

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 68 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
68, Расчеты по налогам и сборам	67 226,49		2 690 963,10	2 625 179,50	133 010,09	
68.01, НДС/Пл исчисленный налоговым агентом			543 918,00	563 344,00		19 426,00
Налог (взносы): начислено / уплачено			543 918,00	563 344,00		19 426,00
68.07, Транспортный налог		225,00	900,00	900,00		225,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		225,00	900,00	900,00		225,00
68.12, Налог при упрощенной системе налогообложения		32 546,00	121 837,00	139 233,00		49 942,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		32 546,00	121 837,00	139 233,00		49 942,00
68.90, Единый налоговый счет	99 997,49		2 024 308,10	1 921 702,50	202 603,09	
Итого	67 226,49		2 690 963,10	2 625 179,50	133 010,09	

За 2023, 2024, 2025 года на счете 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» Товарищества были отражены операции:

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 69 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			4 438 479,94	4 438 479,94		
69.09, Страховые взносы по единому тарифу			4 413 539,33	4 413 539,33		
Налог (взносы): начислено / уплачено			4 413 539,33	4 413 539,33		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний			24 940,61	24 940,61		
Налог (взносы): начислено / уплачено			24 936,82	24 936,82		
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)			3,79	3,79		
Итого			4 438 479,94	4 438 479,94		

ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 69 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			1 101 692,73	1 201 693,53		100 000,80
69.09, Страховые взносы по единому тарифу			1 097 296,97	1 197 297,77		100 000,80
Налог (взносы): начислено / уплачено			1 097 296,97	1 197 297,77		100 000,80
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний			4 395,76	4 395,76		
Налог (взносы): начислено / уплачено			4 395,76	4 395,76		
Итого			1 101 692,73	1 201 693,53		100 000,80



ТСН "ТСЖ ДА ВИНЧИ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 69 за 2025 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет, Наименование счета Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		100 000,80	1 259 824,81	1 301 204,41		141 380,40
69.09, Страховые взносы по единому тарифу		100 000,80	1 255 047,50	1 296 427,10		141 380,40
Налог (взносы): начислено / уплачено		100 000,80	1 255 047,50	1 296 427,10		141 380,40
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний			4 777,31	4 777,31		
Налог (взносы): начислено / уплачено			4 777,31	4 777,31		
Итого		100 000,80	1 259 824,81	1 301 204,41		141 380,40

Аудитором проведена проверка соблюдения установленного порядка формирования показателей налоговых деклараций и расчетов по налогам и сборам Товарищества. Процедуры носили выборочный аналитический характер и выполнялись в разрезе применяемых ТСН систем налогообложения и обязательств налогового агента:

1. Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН (объект «Доходы»).

В рамках проверки порядка формирования *Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН*, проведено сопоставление сводных данных Книги учета доходов и расходов (КУДиР) и оборотов по счетам учета денежных средств. Технических расхождений в алгоритмах агрегирования данных для декларации текущего периода не выявлено.

2. НДФЛ и страховые взносы. Проверена правильность формирования сводных показателей регламентированной отчетности по сотрудникам Товарищества. В зону выборочного анализа вошли следующие формы отчетности:

Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом (форма 6-НДФЛ);

Расчет по страховым взносам (РСВ)

Персоналифицированные сведения о физических лицах;

Единый расчет по форме ЕФС-1 (в части разделов, содержащих сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний).

Сводные контрольные соотношения между указанными формами отчетности и зарплатными регистрами в базе данных соблюдены, явных признаков математического искажения отчетных форм не установлено.

Выявление рисков и ограничение объема процедур. Обращаем внимание, что сплошной аудит первичных кадровых документов, табелей учета рабочего времени, а также верификация обоснованности начисления выплат по каждому сотруднику «с нуля» условиями Технического задания **не предусматривались**.

Содержательный анализ правомерности формирования налоговой базы по налогам и страховым взносам, способный повлечь за собой финансовые, налоговые и административные риски для Товарищества, **в полном объеме осуществлен в предыдущих профильных разделах настоящего Отчета**. Выявленные риски доначислений и штрафных санкций со стороны налоговых органов, а также практические рекомендации по их минимизации, изложены в соответствующих главах и подлежат оценке руководством ТСН строго в совокупности с ранее приведенными выводами.



14. Выражение мнения о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ»

На основе проведенных процедур инициативного аудита в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА) за периоды 2023, 2024 и 2025 годов, Аудитор классифицирует итоговые результаты по двум независимым векторам: достоверность Бухгалтерской (финансовой) отчетности (БФО) и оценка профилей операционных, налоговых и жилищных рисков финансово-хозяйственной деятельности.

1. Мнение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности (с оговоркой)

По мнению Аудитора, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в подпунктах 1.1 и 1.2, Бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ТСН «ТСЖ ДА ВИНЧИ» по состоянию на 31 декабря 2023, 2024 и 2025 годов.

1.1. Ограничение объема аудита в части Основных средств

В ТСН на протяжении трех последовательных финансовых лет Правлением не инициировалась и не проводилась инвентаризация основных средств. К проверке не предоставлены обязательные регистры инвентаризационного контроля (формы ИНВ-22, ИНВ-1, ИНВ-19). Ввиду отсутствия документов и невозможности применения альтернативных процедур, Аудитор не имеет возможности подтвердить фактическое существование, комплектность и сохранность активов по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.2023 г. в сумме 2 991,65 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в сумме 7 413,57 тыс. руб. и на 31.12.2025 г. в сумме 7 413,57 тыс. руб.

1.2. Существенное методологическое завышение внеоборотных активов и краткосрочных обязательств

В нарушение ФСБУ 6/2020 и ст. 36 ЖК РФ, Товарищество неправомерно отражало на балансовом счете 01 объекты общедомового имущества (ИБП, системы фильтрации ХВС), приобретенные за счет целевых взносов жителей. Данные объекты подлежали единовременному списанию в дебет счета 86 и отражению строго за балансом. Применяемая схема с использованием счетов 98 и 02 привела к существенному двухстороннему искажению Бухгалтерского баланса, многократно превышающему установленный лимит существенности в 5%:

Завышение строки 1150 «Основные средства» (в пассиве — **строки 1530 «Доходы будущих периодов»**): в 2023 г. — на 1 230 654,00 руб.; в 2024 г. — на 4 595 586,67 руб.; в 2025 г. — на 3 589 231,99 руб.

1.3. Расхождения между модулями «1С: Учет в ЖКХ» и «1С: Бухгалтерия»

По кредиту счета 86.02 зафиксированы аналитические расхождения начислений собственникам между управленческой базой ЖКХ и регламентированным учетом: за 2023 год нераспределенный остаток составил 9 157 430,07 руб., за 2025 год — 83 543,79 руб. Данные факты нарушают требование тождества аналитического и синтетического учета (пункт 6 ПБУ 1/2008).



2. Ключевые риски и дефекты финансово-хозяйственной деятельности

Напоминаем, что Аудитор не выносит окончательных судебных или правовых вердиктов. Аудитор констатирует и фиксирует финансово-экономические, кадровые и налоговые аномалии, способные повлечь за собой потерю активов или наложение санкций госорганов.

2.1. Глубокое нарушение сметной дисциплины (Внесметные расходы)

Согласно ст. 145 ЖК РФ, утверждение смет доходов и расходов относится к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Единственным легитимным документом в проверяемом периоде являлась Смета на 2023 год, утвержденная решением ОСЧ ретроспективно (только 10.08.2023 г.). На 2024 и 2025 финансовые годы сметы не утверждались.

Зафиксирован лавинообразный внесметный перерасход целевых средств, совокупный объем которого за три года составил **17 700 000,00 рублей**. Перерасход обеспечен скрытым маневрированием статьями затрат исполнительным органом.

Лимиты ФОТ АУП были сокращены в связи с падением штата до 3 человек, однако сэкономленные средства (около 26,2 млн руб. к 2025 г.) без одобрения ОСЧ перенаправлялись на оплату стороннего коммерческого аутсорсинга по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (ООО «Каскад» и ООО МЦМИ «ЭНЕРГОТЕСТ» — суммарно более 47 млн руб. за 2024–2025 гг.).

2.2. Налоговые риски ст. 54.1 НК РФ при расчетах по договорам клининга (Группа «Камышан»)

Взаимоотношения с ИП Камышан Игорь и ИП Камышан Елена Геннадьевна содержат в себе явные маркеры искусственного дробления единой хозяйственной операции (зеркальные тарифы по договорам в 657 500 руб./мес.) с целью сохранения упрощенного режима налогообложения подрядчика.

В текстах контрактов зафиксированы прямые юридические признаки запрещенного в РФ заемного труда (аутстаффинга) (ст. 56.1 ТК РФ): ТСН наделено правом менять персонал без объяснения причин, жестко регламентирует трудовой распорядок (часы нахождения на объекте), полностью предоставляет инструменты, химию, технику и выделяет служебные помещения. Индивидуальные предприниматели не имеют госаккредитации частных агентств занятости.

Финансовое последствие: существует высокая вероятность переквалификации данных договоров ФНС РФ в прямые трудовые отношения ТСН с линейным. В этом случае ТСН будет признано плательщиком недоимки по страховым взносам (30%) и НДС (13–22%) со всего объема многомиллионных выплат клинингового блока, со штрафом до 40% по ст. 122 НК РФ.

2.3. Использование дефектного документооборота и риски вывода активов

Малярные работы (2023 г.): в учете ТСН отражен Акт №1 от 20.07.2023 г. на сумму 375 759,80 руб. по Договору с ИП Камышан Еленой Геннадьевной. При этом на бланке документа имя «Игорь» в шапке зачеркнуто карандашом, написано «Елена», но стоит оригинальный оттиск печати ИП Камышан Игоря. Деньги перечислены на счет Елены Камышан с задержкой в 4 месяца. Документ имеет неустраняемые дефекты, утрачивает юридическую силу и классифицируется как **документально неподтвержденный и нецелевой расход**.

Дефект Акта №26 от 30.06.2024 г. (ИП Камышан Игорь): Выявлено критическое текстово-цифровое расхождение. Цифрами указано 1 515 000,00 руб., а прописью — «Один миллион сто пятнадцать тысяч рублей» (1 115 000,00 руб.). Принятие акта к учету по верхнему цифровому порогу повлекло за собой необоснованное завышение операционных расходов ТСН на **400 000,00 рублей**.



2.4. Риски привлечения неблагонадежных подрядчиков (ООО «КАСКАД»)

Договор № Э/07-01/2024 от 01.08.2024 г. на эксплуатацию МКД с ООО «КАСКАД» (тариф 1 998 280,00 руб. в месяц) подписан Председателем до момента его официального одобрения Правлением (Протокол № 8/2024 от 28.08.2024. На момент заключения сделки ООО «КАСКАД» официально находилось в **Реестре недобросовестных поставщиков** (15 активных записей), имело штатную численность всего 7 человек, нулевые основные средства и задолженность перед бюджетом в размере 533 тыс. руб. Любые денежные средства жителей, перечисляемые на счета данного контрагента, находились под прямой угрозой мгновенного безакцептного списания судебными приставами по старым долгам подрядчика, что свидетельствует о недостаточной коммерческой осмотрительности руководства ТСН.

2.5. Нарушение порядка целевого использования спецсчетов ФКР и разовых сборов

Пожарная сигнализация паркинга (АПС): Документы КС-2 (913 974,29 руб.) и КС-3 (1 769 709,95 руб.) от дочернего ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС» оформлены ретроспективно, без указания дат составления, номеров и отчетных периодов. Документы подписаны бывшим Председателем Юсуповой Н.А. **единолично**, что прямо нарушает решение ОСС (Вопрос № 57 Протокола № 01-2023), возложившее функции по приемке на комиссию из трех жителей и главного инженера. Расход в размере 1 769 709,95 руб. может быть признан **документально неподтвержденным**.

Риски увольнения «на бумаге» при закупке ИБП. Универсальный передаточный документ (УПД) № 440 от 19.12.2023 г. на закупку ИБП у ООО «Темпесто-Центр» (1 259 596,00 руб.) в строке «Товар принял» подписан Авериной с указанием должности «Бухгалтер» от 22.12.2023 г. Согласно кадровым регистрам, трудовой договор с Авериной был расторгнут 31.10.2023 г. Фактическое допущение уволенного сотрудника к работе, финансовым документам и печати в декабре 2023 г. дает ей законные основания аннулировать увольнение через суд (ст. 16, 67.1 ТК РФ) с взысканием среднего заработка за весь период вынужденного прогула, а ФНС квалифицирует это как сокрытие трудовых отношений. Подпись Председателя в строке 18 УПД отсутствует, приемочная комиссия ОСС проигнорирована.

Нарушение источников формирования счета ФКР: На специальный счет капремонта неправомерно зачислены средства от жителей на сумму 100 000,00 руб. с назначением платежа «Разработка технической документации», что прямо нарушает ст. 175 ЖК РФ (деньги подлежали зачислению на хозяйственный счет 51).

2.6. Риски нелегитимности выдачи займа и сопутствующие налоговые потери

В августе 2024 года бывшему Председателю Юсуповой Н.А. были перечислены средства ТСН под видом «выдачи займа» на сумму **300 000,00 рублей**. Договор займа в письменной форме полностью отсутствует. У Правления отсутствовали уставные полномочия на выдачу займов за счет средств жителей. Сделка с заинтересованностью требовала 2/3 голосов Правления (9 из 13 человек), а «ЗА» проголосовали всего 6 (Юсупова Н.А. голосовала сама за себя, конфликт интересов). **Решение может быть признано юридически ничтожным.**

Налоговое последствие. Из-за отсутствия договора заем признается беспроцентным, что обязывало ТСН ежемесячно рассчитывать материальную выгоду и удерживать у Юсуповой Н.А. **НДФЛ по ставке 35%** (ст. 212 НК РФ). Бухгалтерией расчет не производился. Также отсутствовали правовые основания для ежемесячного урезания ее текущего вознаграждения на 30 000 руб. в счет «погашения» (отсутствует соглашение о зачете встречных требований по ст. 410 ГК РФ). ФНС имеет основания квалифицировать всю сумму в 300 000 руб. как скрытый аванс вознаграждения физлицу с доначислением НДФЛ и страховых взносов «в моменте» выдачи.

2.7. Соккрытие кассовых разрывов и халатность по счету 57 «Переводы в пути»

На протяжении 24 месяцев подряд (весь 2024 и весь 2025 гг.) в аналитическом учете по



платежному агенту ООО НКО «ТВОИ ПЛАТЕЖИ» (ПэйЮ) числилось непрерывное, идентичное до копейки **отрицательное («красное») дебетовое сальдо в размере -75 699,26 рублей**. Помесячные обороты закрывались программой формально, без проведения реальных сверок и инвентаризаций со стороны бухгалтерии, что прямо искажало строку баланса «Денежные средства и эквиваленты».

2.8. Финансовые нарушения уставного регламента по выплате вознаграждений Правлению

За проверяемый период начислено и выплачено вознаграждений выборным лицам на сумму **5 969 267,00 рублей**. В нарушение п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ и п. 17.4 Устава, решения о конкретных размерах персональных окладов и премий на голосование Общего собрания членов ТСН не выносились. Все фиксированные оклады (включая регулярные **149 426,00 руб./мес.** Председателю Юсуповой Н.А.) и разовые премии утверждались внутренними протоколами самого Правления, что квалифицируется как **превышение уставных компетенций коллегиального органа**.

Выявлены факты начисления и выплаты вознаграждения в полном отсутствии каких-либо решений Правления: Юсуповой Н.А. — в мае, августе, сентябре 2023 г. (427 286 руб.), в октябре–декабре 2024 г. (448 278 руб.) и за весь 2025 год (1 793 112 руб.); члену правления Миронову П.А. — с января по август 2023 г. (310 348 руб.).

2.9. Нарушения кассовой дисциплины (Закон № 54-ФЗ)

Товарищество регулярно принимало безналичные платежи от физических лиц за коммерческие и сервисные услуги, не подпадающие под жилищную льготу (разовые работы по опрессовке систем отопления, договоры предоставления площадей МКД во временное пользование/аренда под личные нужды и парковочные места). Контрольно-кассовая техника (ККТ) системно не применялась, кассовые чеки гражданам не выдавались. Данные факты содержат в себе риски наложения административных штрафов по ч. 2 ст. 14.5 КоАП РФ (на ТСН — от 75% до 100% от суммы расчета, но не менее 30 000 руб. за каждый выявленный факт).

2.10. Финансовые аномалии во взаимоотношениях со связанной стороной (ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС»)

ТСН является мажоритарным учредителем с долей 75% в ООО «СКС СЕРВИС ПЛЮС», которое демонстрирует абсолютную финансовую зависимость от материнской структуры (доля ТСН в выручке компании составляет **99,26%**).

Зафиксирован факт синхронного массового перевода (миграции) инженерно-технического костяка сотрудников из ТСН в штат ООО «СКС» в сентябре–октябре 2023 года под дату заключения крупного договора ТО № СС/1-ТО на 360 000 руб. в месяц.

При реализации дочерней структурой проекта АПС для нужд ТСН зафиксировано искусственное смещение финансового результата: прямые затраты «дочки» на покупку оборудования у внешнего мажоритарного подрядчика ООО «ПСП» составили 1 808 000,00 руб., тогда как в адрес ТСН работы были предъявлены по цене ниже себестоимости — за 1 769 709,95 руб. Данная аномалия формирует локальный убыток коммерческой структуры в 38 290,05 руб. и генерирует риски признания цен нерыночными по ст. 40 и 54.1 НК РФ при встречных проверках связанных сторон.

Наличие долгосрочного неотработанного остатка авансов ТСН в адрес ООО «СКС» на сумму 1 717 131,05 руб. указывает на нерациональное изъятие оборотного капитала из уставной деятельности Товарищества.

3. Резюме

Выявленные нарушения и методологические дефекты ведения учета носят сквозной и системный характер. Фиксация данных фактов осуществлена независимым Аудитором в строгом соответствии с принципом профессионального скептицизма. Окончательное определение правомерности договоров и принудительное взыскание материального ущерба с виновных должностных лиц прошлых периодов (в рамках ст. 53.1 ГК РФ) относятся к исключительной компетенции органов судебной власти

С уважением,
Генеральный директор



Алёна Алексеевна Яковлева

В этой книге пронумеровано и прошнуровано

215 (Двести пятнадцать) листов

Генеральный директор _____

Поповлева А.А.

