

Руководителю Товарищества собственников жилья "ОЛИМП"  
г-ну Луганскому Олегу Георгиевичу

Исх. № 01/ИАП-2020 от 05.02.2021 г.

## Информация о результатах аудита

В соответствии с международными стандартами нами был проведен аудит с целью формирования и выражения мнения о том, отражает ли финансовая отчетность, подготовленная руководством компании под Вашим контролем, достоверно во всех существенных аспектах информацию о финансовом состоянии Товарищество собственников жилья "ОЛИМП" за 2020 год.

1. Наша стратегия аудита была изложена Вам в нашем письме от 13.01.2020 года

С момента предоставления Вам нашей стратегии аудита мы не вносили изменения в наш подход к выполнению аудита для уменьшения дополнительных рисков:

Показатель	Изменение
Существенность для отчетности в целом	не пересматривалась
Существенность для аудиторских процедур	не пересматривалась
Явно незначительная величина	не пересматривалась
Выборка	не пересматривалась

2. Значимые вопросы, выявленные в ходе аудита:

Мы хотели бы прокомментировать следующие значимые вопросы, выявленные в ходе аудита и результаты их рассмотрения:

Описание	Проведенная работа
Не оформлены договорные отношения с собственниками жилья, не являющимися членами ТСЖ по вопросам оплаты за коммунальные услуги, содержание общедомовых нужд, качества оказываемых услуг, оказания работ и т.д.	Согласно п. 6 ст. 155 ЖК РФ <u>не члены</u> ТСЖ вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ. Именно в данной форме (обязательные платежи и плата за услуги) собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества (пп. "б" п. 28 Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"). Право проверять объемы, качество, периодичность оказания услуг и

	<p>выполнения работ, получать об этом информацию от ТСЖ, а также требовать устранения выявленных дефектов реализуется членами ТСЖ в порядке, определенном в уставе товарищества, а <u>не членами</u> согласно условиям договора, заключаемого с ТСЖ (п. 40 Правил содержания общего имущества).</p> <p>Для урегулирования отношений с не членами ТСЖ, рекомендуется заключить договора.</p>
<p>По итогам деятельности за 2020 год у ТСЖ сформировалась экономия по статьям утвержденной сметы на содержание жилого комплекса ТСЖ «ОЛИМП» на 2020 год в общей сумме 653 377,71 (шестьсот пятьдесят три тысячи триста семьдесят семь) рублей 71 копейка.</p> <p>Данная переплата признается доходом от хозяйственной деятельности ТСЖ и может использоваться для оплаты общих расходов или направляться в специальные фонды для целей, которые предусмотрены уставом ТСЖ или отдельным положением о создании специальных фондов (п. 3 ст. 152 ЖК РФ). П. 5.3. Устава ТСЖ «ОЛИМП» предусмотрено создание специального резервного фонда, отдельное положение не разработано.</p> <p>Аналогичное замечание по итогам аудита за 2019 год.</p>	<p>Доходы товарищества, дополнительно полученные в ходе исполнения годового финансового плана (сметы расходов и доходов), суммы превышения доходов над расходами, образующиеся в результате экономии в расходах (свободные средства ТСЖ), могут быть направлены на иные цели, связанные с деятельностью товарищества и указанные в его уставе, а также в главе 14 ЖК РФ.</p> <p><b><u>Решения о целевом использовании свободных средств должны приниматься только Общим собранием членов товарищества.</u></b></p> <p>Подробные правила расходования средств каждого создаваемого фонда и перечень направлений их расходования следует прописать в специальном положении, утверждаемом на общем собрании членов ТСЖ. Расходование средств фондов целесообразно отнести к полномочиям правления ТСЖ, которое осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества. При формировании платежных документов внутри платы за содержание жилья могут быть выделены отчисления в фонды.</p> <p><b><i>В случае отсутствия внутреннего документа по отражению полученной экономии по смете ТСЖ налоговыми органами при проверки, данная сумма может быть признана доходом ТСЖ с доначислением налогов, пеней и штрафов.</i></b></p> <p><b><u>Рекомендация:</u></b> Разработать Положение о создании специальных фондов ТСЖ, где будет определен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- порядок создания и ликвидации</li> </ul>

	резервного фонда ТСЖ; - порядок расходования средств резервного фонда; - порядок контроля за расходованием средств резервного фонда.
Проверка правильности отражения и расходования средств по утвержденной смете за 2020 год согласно Протокола б/н от 11.03.2020 г.	см. ОТЧЕТ Собственникам ТСЖ «ОЛИМП» по результатам аудита финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год.

3. Существенные недостатки в системе внутреннего контроля (МСА 265):

Наиболее существенные недостатки в системе внутреннего контроля:

Описание	Степень влияния на финансовую отчетность
Отсутствие в работе ТСЖ ревизионной комиссии, как важной составляющей деятельности ТСЖ при СВК	Не оказывает

4. Информация о ходе осуществления проверки:

Мы удовлетворены общением с руководством и менеджментом. Мы оперативно получали все необходимые документы, а также ответы на наши запросы.

5. Значимые вопросы, которые обсуждались или были предметом переписки с руководством отражены в данном отчете, все вопросы решены с руководством.

Мы направили руководству запросы в соответствии с требованиями МСА, в частности п.10 и п.11 МСА 580 (о предоставлении всей информации с форматами ответов). Ответы на запросы получены в ходе проведения аудиторской проверки.

6. Обстоятельства, влияющие на форму и содержание аудиторского заключения.

**В ходе аудита мы не обнаружили существенных искажений и выражаем мнение в немодифицированной форме.**

С уважением

Руководитель задания по аудиту  Кудряшова Ольга Викторовна