

Вводные:

О себе: имею высшее экономическое образование, занимаюсь анализом и консолидацией управленческой отчетности. Не бухгалтер.

Бухгалтер ТСЖ Наталья Александровна Смирнова работает в ТСЖ с июля 2020 года по совместительству.

Кроме нас у нее есть основное место работы, и еще она ведет ТСЖ своего дома (ТСЖ осуществляет управление МКД, заключив договор с УК).

Все расшифровки подготовлены мной совместно с бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета, который ведется в 1-с, также мной был проанализирован отчет ревизионной комиссии на предмет сопоставимости данных.

Моя первоначальная цель была разобраться с 55 млн. кредиторской задолженности по данным бухгалтерского баланса за 2020 год, размещенного в открытых источниках, и сделать понятные и доступные расшифровки для всех.

Сейчас хочу подготовить аналогичную информацию за 9 месяцев 2021 года и попытаться понять, когда ТСЖ сможет стать привлекательным для УК.

Так как УК может обслуживать дома не только через смену формы управления, но и через заключение договора между ТСЖ и УК на оказание услуг. Плюс в этом, что если с УК проблемы, то ТСЖ может найти новую УК, а со старой расторгнуть договор. В случае же смены формы управления поменять УК можно только через собрание собственников.

Деньги на капремонт уже выведены из фонда и аккумулируются на отдельном счете ТСЖ. Если я не ошибаюсь, то Егор на собрании сказал, что это плюс.

Мы привыкли ругать правление, но мы сами его выбрали, это такие же собственники как и мы, они не обязаны знать все, и мы должны помогать им в работе. Я являюсь членом правления в загородном ТСН из 100 домовладений, посильную помощь оказывают практически все собственники, а паршивая овца найдется в любой семье.

При смене формы управления в составе совета МКД будут собственники в более расширенном составе, все также не имеющие специальных знаний, но от активности которых будет зависеть состояние домов, но конечно в меньшей степени.

Егор, поправьте меня пжл, если я поверхностно рассуждаю.

Ниже выдержка из Жилищного кодекса

ЖК РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома

5. Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Теперь пояснения

Учетной политики в ТСЖ в виде формализованного документа нет, есть папка с письмами Минфина по проводкам, которыми пользуется Наталья Александровна в работе.

По учету начислений по квартплате сделана расшифровка с указанием счетов, если есть несогласие, то в часы приема бухгалтер даст разъяснения со ссылкой на конкретные документы.

По коммерческой деятельности по УСН используется метод Доходы.

Правило двойной записи в бухгалтерском учете - каждая хозяйственная операция отражается на счетах бухгалтерского учета дважды: по дебету одного счета и кредиту другого взаимосвязанного с ним счета.

Сумма 15 573 057,86 руб. (выделена зеленым) по Дт 62.01 означает начисление по квитанциям и используется для учета расчетов собственников помещений с ТСЖ, а по Кт 76.09 - это по экономической сути формирование целевого фонда, резерва, что ТСЖ может потратить на получение услуг ЖКУ для собственников.

К реальным долгам ТСЖ задолженность по 76.09 не относится, но пассив баланса формирует.

Бухгалтер в 2020 году отнес в погашение счета 76.09 оказанные услуги ЖКУ, материалы на ремонт, вознаграждение приставам, зачел расходы прошлых лет (правильнее было назвать эту статью в расшифровке не убытками, а расходами).

Зачтены убытки прошлых лет	84	2 910 948,83
----------------------------	----	--------------

Сумма на 84 счете свернулася в ноль в оборотах, поэтому в балансе мы ее не видим.

Сальдо счета 62.01 и 76.09 не обязаны быть между собой равны, и никогда не будут.

Вся зарплата и соцвыплаты учитываются в составе счета 26 Общехозяйственные расходы.

ТСЖ Южное									
Услуги ЖКУ по домам: начисление и оплата услуг, предоставление услуг									
Счет 62.01 Расчеты с покупателями и заказчиками. Оборотно-сальдовая ведомость за 2020 год. Рублей.									
Счет 76.09 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами. Оборотно-сальдовая ведомость за 2020 год. Рублей.									
Контрагент/ Примечание	КорСчет	Сальдо на начало		Обороты за период		Сальдо на конец			
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит		
Счет 62.01 Расчеты с покупателями и заказчиками		0,00				0,00			
Задолженность по оплате услуг ЖКУ по квитанциям		51 605 520,27	0,00			55 470 259,44		0,00	
Начислено услуг ЖКУ по квитанциям	76.09			15 573 057,86					
Оплачено услуг ЖКУ по квитанциям	51				11 708 318,69				
Итого Счет 62.01		51 605 520,27	0,00	15 573 057,86	11 708 318,69	55 470 259,44	0,00		
Счет 76.09 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		0,00				0,00			
Задолженность по предоставлению услуг ЖКУ		0,00	37 032 003,22			0,00	41 658 992,00		
Необходимо предоставить услуг ЖКУ по квитанциям 2020 года	62.01				15 573 057,86				
Зачтено в предоставление услуг ЖКУ				10 946 069,08					
Выполнено работ, оказано услуг ресурсоснабжающими организациями/ См. расшифровку ОСВ 60.01	60.01			7 741 763,15					
Потрачены материалы на оказание услуг	10			17 104,85					
Вознаграждение судебным приставам	76.05			276 252,25					
Зачтены убытки прошлых лет	84			2 910 948,83					
Итого Счет 76.09		0,00	37 032 003,22	10 946 069,08	15 573 057,86	0,00	41 658 992,00		

ТСЖ Южное

Расшифровка дебиторской задолженности 2020 год. Рублей.

Код строки Актива БухБаланса	Счет	Наименование статьи	01.01.2020	31.12.2020
1210	10	Материалы	1 938,85	19 895,07
1250	51	Расчетный счет	42 159,20	8 042,05
1230	62.01	Задолженность по оплате услуг ЖКУ по квитанциям	51 605 520,27	55 470 259,44
	60.02	Авансы выданные в счет оказания услуг	0,00	10 800,00
	62.01	Задолженность по оплате аренды общедомового имущества и т.д.	40 900,00	180 581,41
	68.01	Налог на доходы физических лиц	87 535,40	65 067,40
	69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	75 344,05	32 019,95
	68.10	Прочие налоги и сборы	500,00	500,00
	84	Убытки прошлых лет	36 000,00	36 000,00
		Итого	51 889 897,77	55 823 165,32

ТСЖ Южное

Расшифровка кредиторской задолженности 2020 год. Рублей.

Код строки Пассива БухБаланса	Счет	Наименование статьи	01.01.2020	31.12.2020	Примечание
1520	76.09	Задолженность по предоставлению услуг ЖКУ	37 032 003,22	41 658 992,00	Корректировка с учетом сверки оплаты в ООО Южное будет выполнена на 31.12.2021
	60.01	Задолженность по оплате услуг ресурсоснабжающих организаций/ См. расшифровку ОСВ 60.01	14 507 714,60	13 287 489,11	
	62.02	Авансы полученные в счет оплаты аренды общедомового имущества и т.д.	26 400,00	68 400,00	
	68.12	Налог при УСН	0,00	6 714,00	
	70	Задолженность по оплате вознаграждения членам правления и заработной платы по штатному расписанию	210 449,50	310 484,54	
	76.10	Задолженность по оплате заработной платы по платным услугам	0,00	4 628,00	
	69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3 706,02	33 952,16	
	71	Расчеты с подотчетными лицами	10 452,85	353 333,93	
	76.05	Штрафы (прочие)	99 171,58	99 171,58	
		Итого	51 889 897,77	55 823 165,32	
1700		Реальные долги ТСЖ	14 857 894,55	14 164 173,32	

70 Вознаграждение членам правления, заработная плата по штатному расписанию (в том числе Н

На счете 70 учитывается вознаграждение членам правления и зарплата сотрудников ТСЖ по штатному расписанию (бухгалтеров, паспортистки, уборщиц, диспетчеров, дворника и т.д.).

Сколько услуг нам оказали поставщики, как с ними расплачивается ТСЖ, сколько долгов перед ними - смотрим в оборотке по 60.01.

Из нее мы видим, что задолженность в целом уменьшилось за год на 1 млн. руб.

Почему так мало? Потому что начислили 15,6 млн. квартплаты, а оплатили в ТСЖ всего 11,8 млн.

ООО Южное выпускало квитанции, а по ним платили практически до конца 2020 года.

Контрагент / Примечание	КорСчет	Обороты за период	
		Дебет	Кредит
Счет 62.01 Расчеты с покупателями и заказчиками			
Задолженность по оплате услуг ЖКУ по квитанциям			
Начислено услуг ЖКУ по квитанциям	76.09	15 573 057,86	
Оплачено услуг ЖКУ по квитанциям	51		11 708 318,69
Итого Счет 62.01		15 573 057,86	11 708 318,69

Как мы рассчитывались с поставщиками в 2020 году:

8,7 млн перечислено с р/счета через службу судебных приставов (счет 51), а 0,3 млн. руб. оплачено членами правления (счет 71).

Признание в учете пени, штрафов в учете производится только по решению суда. Все что признано в 2020 году видно в смете доходов и расходов.

ТСЖ Южное

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

Счет 60.01 Расчеты с поставщиками и подрядчиками. Оборотно-сальдовая ведомость за 2020 год. Рублей.

Вид услуг/ Примечание	Контрагент	КорСчет	Сальдо на начало	Обороты за период		Сальдо на конец
			Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
Обслуживание ИТП, подготовка МКД к отопительному сезону/ Договор расторгнут	ООО АЛЬЯНС СЕРВИС		786 815,60			786 815,60
Обслуживание МКД/ Договор расторгнут	ООО ЛСТ КОНСТРАКШЕН		2 406 176,75	1 415 218,88		990 957,87
		51		1 415 218,88		
Антенна	ООО Городские антенны		281 475,00			281 475,00
Водопотребление и водоотведение ХВС	ГУП Водоканал Санкт-Петербурга		1 472 544,84	5 142,46	3 026,79	1 470 429,17
		51		5 142,46		
		76.09			3 026,79	
Расчет коммунальных платежей, выпуск квитанций	ООО ЕИРЦ		112 289,00	90 900,00	186 640,00	208 029,00
		71		90 900,00		
		76.09			186 640,00	
Услуги АРМ паспортист	ГУП ВЦКП жилищное хозяйство		3 984,00	19 908,00	25 056,00	9 132,00
		71		19 908,00		
		76.09			25 056,00	
Вывоз и утилизация ТБО/ Договор расторгнут	ООО ЛИКВИД СПЕЦ-ТРАНС		1 798 740,00	1 003 917,78	1 009 620,00	1 804 442,22
		51		1 003 917,78		
		76.09			1 009 620,00	
Вывоз и утилизация ТБО	ООО Эко-Точка			135 560,00	730 240,00	594 680,00
		71		135 560,00		
		76.09			730 240,00	
	ООО Эксперт Центр		20 000,00		20 000,00	0,00
		71		20 000,00		
		76.09			20 000,00	
Электроэнергия	АО ПСК		1 470 333,08	172 455,32	509 559,72	1 807 437,48
		51		172 455,32		
		76.09			509 559,72	
Услуги связи	ПАО Ростелеком		1 000,00	1 753,21	4 868,94	4 115,73
		71		1 753,21		
		76.09			4 868,94	
Обслуживание лифтового оборудования	ООО РСК-Сервис		1 377 589,52		1 541 323,80	2 918 913,32
		76.09			1 541 323,80	
Высотные работы	Сидоренко В.В.				4 000,00	4 000,00
		76.09			4 000,00	
Обслуживание домофонов	ООО СЦ ЭЛЬТОН		786 380,00		317 040,00	1 103 420,00
		76.09			317 040,00	
Отопление, ГВС	ПАО ТГК №1		3 431 829,91	6 097 132,99	3 150 985,14	485 682,06
		51		6 097 132,99		
		76.09			3 150 985,14	
	ООО Эльтон-Системс		578 556,90		239 402,76	817 959,66
		76.09			239 402,76	
Итого			14 507 714,60	8 961 988,64	7 741 763,15	13 287 489,11
		51		8 693 867,43		
		71		268 121,21		
		76.09			7 741 763,15	

Чтобы говорить о том, что штат раздут или нет, нужно знать кто чем занимается.

Как пример.

У нас две уборщицы с з/п по штатке 22,5 в месяц $2*22,5*12\text{мес}*1,3=702$ тыс. в год

А ниже для сравнения собраны расходы из расчета УК, что подходит под работу уборщиц.

Никаких выводов не делаю, потому что не знаю какие объемы работ заложены в работу наших уборщиц и клининга УК.

Перечень_без_пояснений_Д31_МБ20_верс.ф1 - Excel

Ахметшина Ольга Флоридовна | Общий доступ

Файл Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Настройки Power Pivot Что вы хотите сделать?

Вставить Буфер обмена Шрифт Выравнивание Число Условное форматирование Стили Вставить Удалить Формат Ячейки Автозамена Заполнить Очистить Сортировка Найти и выделить Редактирование

B69 : X Y f Итого, что делают уборщицы

Приложение № 3 к договору управления

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2022 год.

N°	Наименование работы (услуги)	Дум31	МБ20	Итого
1	Вязкая протирка стен, дверей кабин лифта	12 577,44	7 508,52	20 085,96
4	Мытье лестничных площадок первого этажа	117 577,46	77 936,82	195 514,28
5	Мытье лифтовых холлов и коридоров с предварительным подметанием	574 466,88	817 851,06	1 392 317,94
6	Мытье окон	1 649,52		1 649,52
10	Протирка керамогранитных стен первого этажа		11 052,00	11 052,00
14	Черная лестница: мытье площадок и маршей	73 930,80	108 280,44	182 211,24
15	Черная лестница: подметание площадок и маршей	33 579,12	53 279,20	86 858,32
	Итого, что делают уборщицы	813 781,22	1 075 908,04	1 889 689,26

Общий перечень.

	январь	февраль	март	апрель
Период				
Размер платы (руб. с м.кв.)	32,10	32,10	32,10	32,10
Период	июль	август	сентябрь	октябрь
Размер платы (руб. с м.кв.)	32,10	32,10	32,10	32,10

Малая Балканская, 20 Дунайский, 31к1

Готово Найдено записей: 7 из 62

100%

Windows Taskbar: Word, Edge, File Explorer, Mail, Photos, Settings, Search, System Tray (Network, Volume, Date/Time: 10:00, 25.11.2021, Language: РУС, Region: четверг)