

ОТЧЕТ

**Ревизора Товарищества собственников
недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» по
результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности за период с 01.01.2021-31.12.2021 года**

г. Москва
2022

Оглавление

1.	Вводная часть.....	2
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.	2
1.2	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	2
1.3	Методика ревизии.	2
1.4	Направления и цели ревизии.	4
1.5	Объекты ревизии.....	4
1.6	Условия проведения ревизии.....	5
1.7	Используемые материалы.	5
2.	Соответствие Устава ТСН «БЦ Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.	6
3.	Судебные производства.....	6
4.	Ведение бухгалтерского учета.....	8
4.1.	Общие положения.....	8
4.2	Учет основных средств.....	8
4.3	Учет материалов.....	9
4.4	Учет операций по банковским счетам.	10
4.5	Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.	10
4.6	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	11
5	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.	12
5.1	Информация по тарифам.....	12
5.2	Информация по начислениям.....	13
5.3	Информация по договорам обслуживания.....	14
5.4.	Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.	16
5.5.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «БЦ Павелецкий». ..	17
5.6.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	18
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2021 год.	20
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.....	23
8.	Итоговые выводы Ревизора.	23
	Приложение №1.....	25
	Приложение №2.....	27
	Приложение №3.....	28

1. Вводная часть.

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

В соответствии со статьей 150 Жилищного кодекса Российской Федерации ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Протоколом №3 Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» от 17.05.2021 года был избран Ревизор – в лице директора ООО «ГРЭС-ПАРК «СОВЕТСК» Гончарова К.А. собственника нежилого помещений № 16, № 22.

Дата начала ревизии: 01.02.2022 года

Дата окончания ревизии: 31.03.2022 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Органами управления и контроля Товарищества являются:

Общее собрание членов – высший коллегиальный орган управления;

Правление – коллегиальный исполнительный орган;

Председатель – единоличный исполнительный орган.

Председатель ТСН «БЦ Павелецкий»: Желтышев Сергей Иванович, собственник нежилого помещения № 11г.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим, по внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и его профессиональном мнении.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» (далее – ТСН «БЦ Павелецкий») производится с учетом специфики, масштабов деятельности, исходя из предварительной оценки проверяющим характера материальных рисков, присущих проверяемым направлениям, а также имеющихся в распоряжении проверяющих ресурсов (человеческих, материальных и т.д.).

Проверка ТСН «БЦ Павелецкий» осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСН «БЦ Павелецкий», охватывающих достаточно широкий спектр направлений финансово-хозяйственной деятельности, для предварительной идентификации наиболее материальных рисков;
- анализ и систематизация полученной на первом этапе информации:
 - ✓ углубленный анализ направлений с повышенным риском (дополнительные проверочные процедуры, в том числе направление дополнительных запросов, проведение документальной проверки и анализа обработки данных и т.д.);
 - ✓ идентификация и анализ причин наиболее материальных рисков/нарушений, а также связей данных рисков между собой;
 - ✓ вынесение рекомендаций по устранению выявленных рисков/нарушений.

Использовались следующие методы проверки/изучения:

- ✓ анализ данных учета: изучение остатков на счетах/аналитических субсчетах, составляющих данных остатков, динамики остатков в течении проверяемого периода и т.д. Выявление причин резких изломов трендов, анализ целесообразности проведения разовых крупных операций, групп однородных операций;
- ✓ документальная проверка операций, на выборочной основе. В состав выборки были включены: операции, которые потенциально несут наибольший риск (самые крупные, необычные и подозрительные операции), случайным образом выбранные операции (анализ таких операций способен выявить системные риски, заложенные в процесс).
- ✓ оценка качества систем, процессов и процедур, а также анализ организационных структур и их достаточности для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» надлежащим образом;
- ✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСН «БЦ Павелецкий» к рискам и методам контроля за ними).

2 этап:

✓ по результатам проверки был сформирован Отчет проверки и Заключение ревизора. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели ревизии.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Сохранность, техническое состояние и использование активов, операций по их поступлению и расходованию.
2. Сохранность и использование материальных ценностей, а также операции по их поступлению и расходованию.
3. Соблюдение установленных цен и тарифов на ЖКУ.
4. Начисление платы за нежилые помещения собственникам.
5. Определение размера и корректировка вознаграждения обслуживающего персонала.
6. Проведение банковских операций.
7. Расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетными и коммерческими структурами.
8. Использование целевого финансирования.
9. Достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности.
10. Порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Целью ревизии являлись ответы на следующие, поставленные вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСН «БЦ Павелецкий» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
2. С какими организациями ТСН «БЦ Павелецкий» работало за период с 01.01.2021 по 31.01.2021 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам нежилых помещений ТСН «БЦ Павелецкий» услуги, связанные с содержанием нежилых помещений и мест общего пользования, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «БЦ Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «БЦ Павелецкий» на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников нежилых помещений ТСН «БЦ Павелецкий».

1.5 Объекты ревизии.

2. Деятельность управления ТСН «БЦ Павелецкий» в 2021 году.

3. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. включительно.
4. Ведение кадрового учета.
5. Хозяйственное управление в 2021 году.
6. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году.
7. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.
8. Исполнение сметы доходов и расходов за 2021 год.

1.6 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН «БЦ Павелецкий».

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, строение 3 помещение ТСН «БЦ Павелецкий».

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСН «БЦ Павелецкий», учредительные и регистрационные документы ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ Протоколы общего собрания собственников ТСН «БЦ Павелецкий» за 2019, 2020, 2021 годы;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «БЦ Павелецкий» за 2020, 2021 годы;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2020, 2021 годы;
- ✓ Трудовые договоры, договора гражданско-правового характера, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими, прочими контрагентами, заключенные в 2020, 2021 годах, а также пролонгированные договора, действующие в 2021 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность. Отчетность во внебюджетные фонды (ФСС РФ);
- ✓ Материалы по судебным приказам и искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2021 год, в том числе:
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от фонда оплаты труда;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные товарные накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам;

- акты выполненных работ, счета-фактуры;
 - смета расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН «БЦ Павелецкий»;
 - начисления и перечисления налогов в бюджет и внебюджетные фонды.
- ✓ Прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

- Правоустанавливающие документы, первичные документы бухгалтерского учета, налоговые декларации и расчеты, представленные в полном объеме.
- Документы в основном оформлены надлежащим образом и хранятся в надлежащем виде.
- Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Рекомендации ревизора:

- Протоколы заседаний, имеющих более 1 страницы, должны быть сшиты и пронумерованы.
- Систематизировать и учесть замечания в части оформления кадровых документов.

2. Соответствие Устава ТСН «БЦ Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСН «БЦ Павелецкий» соответствует Жилищному кодексу Российской Федерации.

В соответствии с ЖК РФ ТСН «БЦ Павелецкий» является основанной на членстве некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

3. Судебные производства.

Общая сумма дебиторской задолженности собственников нежилых помещений за 2021 год составила 2 466 023,20 рублей, что на 1 087 871,82 рублей меньше по сравнению с аналогичным периодом 2020 года.

В 2021 году ТСН «БЦ Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

В апреле 2021 года были направлены судебные приказы за период задолженности с 01.10.2020 по 31.12.2020 года в количестве 6 штук на общую сумму 298 559,39руб., госпошлина 5 078,48 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 66 682, 86руб. Один судебный приказ был отменен.

199 858,02 руб.- взысканы принудительно Службой судебных приставов.

В мае 2021 года были направлены судебные приказы за период задолженности 01.01.2021 по 31.03.2021 года в количестве 6 штук на общую сумму 494 919,45 руб., госпошлина 7 892,86 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 116 731,20 руб. Взыскано принудительно службой судебных приставов 222 152,03 руб., три судебных приказа были отменены.

С августа 2021 года по декабрь 2021 года были направлены судебные приказы за период задолженности с 01.04.2021 по 30.06.2021 года в количестве 4 штук на общую сумму 379 980,56 руб., госпошлина 5 878,64 руб.

Подан один иск за период задолженность 01.01.2020 по 31.03.2021г. на сумму 155 808,65 руб. госпошлина 4 316,17 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 379 980,56 руб. Иск находится на рассмотрении в суде.

№ п/п	Дата подачи в суд	№ пом.	Приказы, предъявленные в суд			Удовлетворено судом	Погашено до суда	
			Сумма задолженности	Сумма пени	Госпошлина		Сумма иска по решению суда	Погашено до суда
1	01.04.2021	54	32 018,51		580,28			
2	01.04.2021	53	30 088,84		551,34	30 640,18		
3	01.04.2021	51	66 682,86		1 200,25		66 682,86	1 100,25
4	01.04.2021	7	90 173,91		1 453	91 626,91		
5	01.04.2021	8	79 595,27		1 294	80 889,27		
6	01.04.2021	54				30 283,15	29 209,94	
			298 559,39		5 078,48	203 156,36	66 682,86	1 100,25
7	21.05.2021	77	35 631,69		634,48	36 266,17		
8	20.05.2021	7	116 451,79	422,05	1 769	118 642,84		
9	20.05.2021	8	104 897,56	380,63	1 653	106 931,19		
10	20.05.2021	53	110 230,61	6 500,59	1 767,31		116 731,2	
11	21.05.2021	77	120 176,96	589,59	898,44	54 127,8		
			494 919,45	7 892,86	6 722,23	315 968,00	116 731,20	0,00
12	05.08.2021	7	115 722,87		1 757		115 722,87	
13	05.08.2021	8	104 470,52		1 645		104 470,52	
14	05.08.2021	53	35 723,33		636		35 723,33	
15	05.08.2021	54	124 063,84		1 840,64		124 063,84	
			379 980,56	0,00	5 878,64	0,00	379 980,56	0,00
Итого			1 127 407,67	7 530,84	18 109,56	519 124,36	563 394,62	1 100,25

С 1 января 2021 года в России восстановили право на взыскание штрафов или пени за неуплату ЖКУ. В связи с чем начисление пени за неуплаченные жилищно-коммунальные услуги ТСН «БЦ Павелецкий» началось в феврале 2021 года за январь 2021 года.

Расчет пени начисляются в следующих размерах:

- с 1 по 30 день - не начисляются;
- с 31 дня по 90 день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования;
- с 91 дня должнику начисляются пени в повышенном размере - 1/130 ставки рефинансирования.

Порядок утвержден Федеральным законом от 03.11.2015 № 307-ФЗ* (далее - ФЗ № 307). Данные изменения вступили в силу с 01.01.2016.»

За 2021 год было начислено пени на сумму 192 365,40 рублей из них оплачено 162 139,75 рублей.

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2021 год составила 350 936,00 рублей, что на 1 614 778,24 рубля меньше аналогичного периода за 2020 года.

Помимо судебного производства, регулярно производится обзвон должников (собственников нежилых помещений) с напоминанием требования об оплате задолженности.

Заключение ревизора: Общая сумма расходов ТСН «БЦ Павелецкий» на заработную плату юриста за 2021 год составила 300 000,00 руб. (без учета страховых взносов), что соответствует средней заработной плате по Москве. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

➤ Работа по взысканию задолженности ведется в полном объеме, как в досудебном порядке (обзвон), так и в судебном.

Рекомендации ревизора:

➤ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности с собственников нежилых помещений с решением вопросов как в досудебном, так и в судебном порядке.

4. Ведение бухгалтерского учета.

4.1. Общие положения.

ТСН «БЦ Павелецкий» ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №622563А по г. Москва от 27.11.2019).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН «БЦ Павелецкий» используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С Предприятие 8.3 «Учет в управляющих компаниях ЖХ, ТСЖ и ЖСК»). ТСН «БЦ Павелецкий» в соответствии с законодательством ведет раздельный учет.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизора:

➤ В целом применяемые способы ведения бухгалтерского учета, учитывали специфику деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».

➤ Стоят последние обновления лицензионного специализированного программного обеспечения для ведения бухгалтерского и налогового учета.

4.2 Учет основных средств.

Учет основных средств регулируется приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств»

ПБУ 6/01», приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств».

Некоммерческая организация принимает объект к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если он предназначен для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания данной некоммерческой организации (в том числе в предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации), для управленческих нужд некоммерческой организации, а также если выполняются такие условия, как использование имущества в течение длительного времени и приобретение имущества не для перепродажи.

В составе основных средств ТСН «БЦ Павелецкий» числятся моноблоки стоимостью выше 40 000 рублей, приобретенные в 2020 году, а также 7 сентября 2021 года на ТСН «БЦ Павелецкий» было зарегистрировано нежилое помещение мест общего пользования (лестничные пролеты и коридоры) кадастровой стоимостью 30 609 270,22 рубля:

Наименование основных средств	Первоначальная стоимость
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
Общедомовое имущество неж.помещение по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,эт1,чердак,3. № 15, Площадь 182,2 кв.м.	30 609 270,22
Итого	30 747 945,85

Заключение ревизора:

- ✓ Учет основных средств ведется в соответствии с бухгалтерским учетом и ПБУ6/01.

4.3 Учет материалов.

Материалы, в основном, приобретались у поставщиков, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных накладных и счетов-фактур. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списывались на счета затрат с распределением в рамках утвержденной сметы на 2021 год, в случае превышения сметы, материалы оплачивались и Резервного фонда.

Заключение ревизора:

- ✓ Учет материалов ведется должным образом в соответствии с бухгалтерским учетом.

4.4 Учет операций по банковским счетам.

В проверяемом периоде у ТСН «БЦ Павелецкий» был один банковский счет: ПАО Сбербанк, действующий.

Движение денежных средств поквартально отражено в Отчете о движении денежных средств за 2021 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2021 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Остаток на 01.01.2021 г.	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2021 г.
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК	22 028,74	16 309 333,34	16 139 005,84	192 356,24
Возврат покупателям			11 548,83	
Выдача подотчетных сумм			40 817,27	
Выплата заработной платы			2 990 546,19	
Прочие налоги и сборы			1 594 123,68	
Государственная пошлина		15 535,82	51 342,38	
Расходы по смете 2021 года			658 840,30	
Оплата от покупателей		13 467 559,00		
Оплата поставщикам (подрядчикам)			8 189 340,27	
Получение кредитов и займов		1 068 000,00	415 232,45	
Погашение кредитов и займов			317 767,55	
Получение кредитов и займов ПРОЦЕНТЫ			25 723,24	
Резервный фонд		1 753 097,50	1 843 723,68	
Резервный фонд ПРОЦЕНТЫ с депозита		5 141,02		
Итого	22 028,74	16 309 333,34	16 139 005,84	192 356,24

Остаток денежных средств на 31.12.2021 года составляет 192 356,24 рубля.

Более подробно движение денежных средств отражено в Отчете о движении денежных средств за 2021 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Заключение ревизора:

- Банковские операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование безналичных денежных средств.

4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществлялись в безналичной форме оплаты и соответствовали масштабу и характеру деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».

Договоры с поставщиками коммунальных услуг заключались на официальной основе с применением тарифов, утвержденных Региональной энергетической комиссией г. Москвы.

Заключение ревизора:

➤ При проведении расчетов с поставщиками должным образом осуществлялась проверка подрядчиков на предмет «добросовестности» для целей налогообложения.

4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию в ТСН «БЦ Павелецкий» числятся 7 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры с окладами согласно штатному расписанию, в том числе есть трудовые договоры с внутренним совмещением должностей.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2021 года ТСН «БЦ Павелецкий» не имеет.

В связи с неблагоприятной эпидемиологической обстановкой в Москве из-за Covid-19, и на основании указа мэра г. Москвы, Председателем ТСН было принято решение перевести 30% сотрудников на удаленную работу.

На основании этого было разработано Положение о дистанционной работе, осуществлен перевод сотрудников с 07.12.2020 года, также велась отчетность на сайте МОС.ру о предоставлении сведений сотрудников, находящихся на удаленном режиме работы.

Заключение ревизора:

➤ Кадровый учет ведется в соответствии с Трудовым законодательством, нарушений не выявлено.

5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

5.1 Информация по тарифам.

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов ТСН «БЦ Павелецкий» в 2021 году приведена в таблице:

№ п/п	Статья расходов	Тариф в месяц (руб./кв. м.)	Наименование организации	Договор
1.	Содержание и управление			
1.1.	Расходы на управление ТСН	98,33	ТСН «БЦ Павелецкий»	
1.2.	Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН	112,27	ООО «МОС ЯРД»	№1-МЯ_2021 от 30.12.2020 г. с доп.соглашениями
2.	Дополнительные услуги			
2.1.	Охрана	35,63	ТСН «БЦ Павелецкий»	
2.2.	Аренда земельного участка	10,95	ООО «СГ-Восток»	№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.
2.3.	Всего за видеонаблюдение (в течении 12 месяцев)	13,07	ООО «МОС ЯРД»	Договор подряда №4_2021 от 29.07.2021
2.4.	Почтовые ящики (в течении 3 месяцев)	9,00	ООО "ВЕРСИЯ-ЦЕНТР	
3.	Коммунальные услуги			
3.1.	Отопление индивидуальное и на общедомовые нужды	Оплата потребленных коммунальных услуг осуществляется по тарифам, установленным поставщиками в соответствии с законодательством РФ	АО «Мосэнергосбыт», ООО "СГ-Восток" (ПА О МОЭК)	Договор с ПА О МОЭК №01.030511-ПИНГ от 10.09.2021
3.2.	Горячее водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020
3.3.	Электроснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.4.	Холодное водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды		АО «Мосводоканал»	Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.
3.5.	Водоотведение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.6.	Вывоз ТБО		ООО «ЭкоЛайн»	№ЦА О/КД-ЗА М/895/20 от 01.06.2020 г.

5.2 Информация по начислениям.

Сводная ведомость начислений собственникам нежилых помещений и поступлений на счет ТСН «БЦ Павелецкий» приведены в таблице:

	Задолженность перед ТСН на 01.01.2021 г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед ТСН на 31.12.2021 г.
Коммунальные услуги	1 000 248,60	3 123 362,03	3 464 267,32	659 343,31
Отопление	549 688,06	1 563 704,80	1 850 520,27	262 872,59
ГВС	105 269,88	205 622,97	260 084,22	50 808,63
ХВС	32 387,41	118 061,80	114 878,52	35 570,69
Водоотведение	20 747,79	79 977,07	75 069,69	25 655,17
Электроэнергия	219 606,05	921 721,58	903 416,32	237 911,31
Вывоз ТКО	72 549,41	234 273,81	260 298,30	46 524,92
Жилищные услуги	2 553 646,42	9 030 682,03	9 770 192,15	1 814 136,30
Управление	875 174,28	2 849 203,44	3 160 036,47	564 341,25
Содержание ОИ	1 312 144,43	3 254 036,28	3 916 164,93	650 015,78
Охрана	265 487,50	1 031 062,38	1 093 734,73	202 815,15
Аренда земельного уч.	100 840,21	316 981,56	354 542,73	63 279,04
Почтовые ящики		64 173,61	63 620,95	552,66
Видеонаблюдение		378 219,70	303 777,31	74 442,39
Резервный фонд		1 137 005,06	878 315,03	258 690,03
ВСЕГО	3 553 895,02	12 154 044,06	13 234 459,47	2 473 479,61

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «БЦ Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2021 года составляет без учета задолженности за пени **2 473 479,61 руб.**, в том числе за коммунальные услуги **659 343,31 руб.**

В составе задолженности собственников перед ТСН «БЦ Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2021 года в размере **2 473 479,61 руб.**, включены начисления за декабрь 2021 года в размере **1 116 709,80 руб.**, что является текущей задолженностью до 25 числа следующего за расчетным (согласно Договора управления, утвержденного Общим собранием собственников).

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2021 год составляет **350 936,00 рублей.**

Заключение ревизора:

- Дебиторская задолженность имеет динамику снижения.

Рекомендации ревизора:

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

5.3 Информация по договорам обслуживания.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание (сч.60) составила **8 369 088,99 руб.**

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в нижеследующей таблице:

№ п/п	Контрагенты	Сумма предъявленных работ/услуг, руб.
1.	Коммунальные услуги	3 057 404,46
1.1.	АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)	187 940,40
	Холодное водоснабжение	108 421,28
	Водоотведение	79 519,12
1.2.	АО Мосэнергосбыт, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)	2 264 617,60
	Электроэнергия, в т.ч. на Отопление и ГВС	2 264 617,60
1.3.	ООО "СГ-Восток", (перевыставляли по дог. с ПАО МОЭК №01.030511-ПНГ от 10.09.2021 г.)	370 606,46
	Отопление и ГВС	370 606,46
1.4.	ООО «ЭкоЛайн»	234 240,00
	Вывоз ТКО	234 240,00
2.	Работы по содержанию общего имущества	4 643 409,36
2.1.	ООО «МОС ЯРД»,	2 778 277,96
	Содержание и эксплуатация общего имущества (Договор №1-МЯ_2021 от 30.12.2020 г. с доп.соглашениями)	2 400 000,00
	Договор подряда №4_2021 от 27.07.2021 (видеонаблюдение)	378 277,96
2.2.	АО Аркан-М (тревожные кнопки)	9 578,70
	Договор № СА-01-151-146055	289,35
	Договор № СА-01-151-146056	289,35
	Тревожные кнопки 2 шт	9 000,00
2.3.	ИП Бусыгин Г.П.	218 651,35
	Договор купли-продажи б/н от 03.12.2021	157 818,48
	Договор купли-продажи б/н от 17.11.2021	36 046,80
	Договор купли-продажи б/н от 17.12.2021	22 718,53
	Договор купли-продажи б/н от 24.09.2021	2 067,54
2.4.	ООО ВЕРСИЯ-ЦЕНТР	74 237,00
	почтовые ящики	74 237,00
2.5.	ООО Оконный лидер	1 017 767,55
	Двери в МОП	960 292,55
	Доставка дверей	5 000,00
	Монтаж	52 475,00
2.6.	ИП Гостев А.В. (установка замка)	10 000,00
	Договор оказания услуг №18/1221-02 от 02.12.2021	10 000,00
2.7.	ИП Смалюга И.В.	169 896,80

	Договор подряда от 03.09.21г. (туннель для прокладки электрического кабеля)	57 727,60
	Договор подряда от 11.11.2021г. (монтаж радиатора)	14 331,20
	Договор подряда от 23.11.2021г. (установка 12 радиаторов)	66 144,00
	Договор подряда от 09.12.2021г. (монтаж обогрева кровли)	31 694,00
2.8.	Жидов П.П. (очистка кровли с уборкой территории)	365 000,00
	Договор №2021/1 от 20.12.2021 на сумму 730 000,00 руб. (исполнение части договора)	365 000,00
3.	Аренда земельного участка	316 981,48
3.1.	ООО «СГ-ВОСТОК» (№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.)	316 981,48
4.	Управленческие расходы	344 813,69
4.1.	Аренда помещения	216 000,00
	ООО «ТЕВИ-КЛИНИК» Договор субаренды №1 от 16.06.2020 г.	68 400,00
	ИП Бусыгин Г.П. Договор аренды б/н от 25.04.2021	147 600,00
4.2.	Услуги банка	38 239,50
	Договор РКО №40703810938000001326	38 239,50
4.3.	ООО "Эфирус"	46 850,00
	Договор аренды оргтехники №01-01/21 от 01.01.2021	12 000,00
	Сублицензионный договор	6 870,00
	Основной договор по обслуживанию 1С	27 980,00
4.4.	ООО КОМУС	7 472,99
	Материалы и кантовары	7 472,99
4.5.	ПАО Мобильные ТелеСистемы	1 440,00
	Договор №17780180177 от 02.09.2020	1 440,00
4.6.	НОЧУ Потенциал-СОФТ	6 500,00
	Обучение	6 500,00
4.7.	ДПО Парус АНО	4 400,00
	Договор на обучение №218 от 11.06.2021	4 400,00
4.7.	ООО «Компания Тензор» (СБИС электронная подпись)	5 100,00
	Лицензионный договор №12101261730 от 01.02.2021	4 200,00
	Лицензионный договор №12102015335 от 03.02.2021	900,00
4.8.	ООО ХЕДХАНТЕР	9 552,00
	поиск сотрудников	9 552,00
4.9.	УФПС г. Москвы (а/я почта)	15 739,20
	Договор (а/я 115) № 836367 от 22.10.2020	4 982,40
	Договор (а/я 115) № 1007166 от 20.04.2021	10 756,80
Итого		8 369 088,99

Часть договоров (услуг/материалов) была оплачена из средств Резервного фонда на основании Положения о Резервном фонде, о чем свидетельствует Финансовый отчет по Резервному фонду за 2021 год (Приложение №2), а также Финансового отчета по использованию денежных средств из «Прочих доходов» (Приложение №3), являющиеся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Рекомендации ревизора:

- При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений с утверждением на заседании Правления ТСН «БЦ Павелецкий».

5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.

В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру начисленных собственникам нежилых помещений и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг, оплаченных поставщикам.

Ресурсоснабжающие организации	Задолженность перед Поставщиком на 01.01.2021	Предъявлено Поставщиками, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.3-гр.4) на 31.12.2021, руб.
1	2	3	4	5
Мосэнергосбыт, СГ-Восток (ПАО МОЭК)	848 188,37	2 635 224,06	2 460 579,80	1 022 832,63
Электроэнергия, Отопление, ГВС	848 188,37	2 635 224,06	2 460 579,80	1 022 832,63
Мосводоканал	48 850,06	187 940,40	189 948,21	46 842,25
ХВС	27 648,25	108 421,28	114 878,52	21 191,01
Водоотведение	21 201,81	79 519,12	75 069,69	25 651,24
Эколайн	72 545,20	234 240,00	260 298,30	46 486,90
Вывоз ТКО	72 545,20	234 240,00	260 298,30	46 486,90
ИТОГО	969 583,63	3 057 404,46	2 910 826,31	1 116 161,78

Заключение ревизора:

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» проанализировать суммы начислений ГВС, ХВС и Водоотведения с целью приведения в соответствие суммы начислений ГВС, ХВС и Водоотведения и фактически получаемого объема данного ресурса.
- В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных услуг в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений рассмотреть возможность обращения в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» возложить на должников-собственников, задолженность которых превышает 2 месяца.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС, ХВС и Водоотведения с целью приведения в соответствие суммы начисления за Водоснабжение и фактически получаемого объема данного ресурса.

- Внести на рассмотрение вопрос о дополнительном инспекционном контроле со стороны ТСН «БЦ Павелецкий» показаний счетчиков воды в межповерочный сезон.

5.5. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».

ТСН «БЦ Павелецкий» признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, 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 лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСН вправе, в том числе (ч. 1 ст. 137 ЖК РФ):

- ✓ заключать договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- ✓ выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

ТСН, получающее плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с организациями, с которыми такое ТСН заключило договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ).

Доходы, полученные ТСН в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг ТСН, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ, не учитываются при налогообложении (пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Также, учитывая пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ, при определении объекта налогообложения по налогу при УСН не учитываются доходы, указанные, в частности, в пп. 9 и 14 п. 1 ст. 251 НК РФ:

- ✓ в виде имущества (включая денежные средства), поступившего посреднику в связи с исполнением обязательств по посредническому договору, а также в счет возмещения затрат, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов в соответствии с условиями заключенных договоров;
- ✓ в виде средств бюджетов, выделяемых ТСН на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах,

поступающих на счета ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

- ✓ в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). При этом необходимо учесть, что если ТСН самостоятельно оказывает услуги или выполняет работы, либо получает оплату за коммунальные услуги свыше установленных тарифов, либо по поручению собственников приобретает услуги либо работы за вознаграждение, то в этом случае возникает налогооблагаемый доход (Письма Минфина России от 07.08.2018 № 03-11-11/55373, от 12.09.2019 № 03-01-15/70350, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2019 № 15АП-16279/2019 по делу № А53-2653/2019).

Налогоплательщики УСН, в том числе ТСН, обязаны вести книгу учета доходов и расходов, форма, и Порядок заполнения которой, утверждены Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н (далее - книга, Порядок) (ст. 346.24 НК РФ).

5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).

В 2021 году ТСН «БЦ Павелецкий» было получено 14 552 268,65 руб., в том числе от собственников 13 445 799,93 руб., а также в виде займов 1 068 000,00 руб.

Израсходовано 13 525 610,09 руб., в том числе на оплату коммунальных услуг 3 127 681,38 руб., на содержание общего имущества 5 717 384,25 руб. (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда).

В нижеследующей таблице представлены расходы в разрезе Поставщиков (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда).

Контрагенты	Вид работ	Оплачено, руб.	Задолженность на 31.12.2021 г. , руб.
Ресурсоснабжающие организации			
АО «Мосводоканал»	ХВС, Водоотведение	170 944,11	25 926,69
АО Мосэнергосбыт	Отопление, ГВС, Э/э	2 722 497,27	-25 930,99
ООО "СГ-Восток", (ПАО МОЭК)	Отопление, ГВС	0,00	370 606,46
ООО «ЭкоЛайн»	Вывоз ТКО	234 240,00	19 520,00
ИТОГО		3 127 681,38	390 122,16
Содержание общего имущества			
ООО «МОС ЯРД»	Содержание и эксплуатация общего имущества	2 706 004,40	1 573 785,12
ООО «МОС ЯРД»	Видеонаблюдение	378 277,96	0,00
АО Аркан-М	Тревожные кнопки	14 980,00	-5 401,30
ИП Бусыгин Г.П.	Строительные материалы	218 651,35	0,00
ООО ВЕРСИЯ-ЦЕНТР	Почтовые ящики	74 237,00	0,00
ООО Оконный лидер	Двери в МОП	1 017 767,55	0,00
ИП Гостев А.В.	Установка замка	10 000,00	0,00
ИП Смалюга И.В.	Договоры подряда	212 896,80	0,00
Жидов П.П.	Очистка кровли от снега с уборкой территории	365 000,00	-365 000,00
ИТОГО		4 997 815,06	1 203 383,82
Аренда земельного участка			
ООО "СГ-Восток" (ДГИ)	Аренда земельного участка	0,00	476 836,60
ИТОГО		0,00	476 836,60
Управленческие расходы			
ООО «ТЕВИ-КЛИНИК»	Аренда помещения	118 350,00	0,00
ИП Бусыгин Г.П.	Аренда помещения	129 600,00	18 000,00
ООО "СГ-Восток"	Аренда помещения	0,00	48 851,20
ООО "Эфирус"	Оргтехника, програные продукты	55 960,00	18 870,00
ООО "Техника инноваций"	Оргтехника, програные продукты	357 982,01	0,00
ООО КОМУС	Материалы и канцтовары	14 945,98	0,00
ПАО Мобильные ТелеСистемы	Связь	1 440,00	120,00
НОЧУ Потенциал-СОФТ	Образование	6 500,00	0,00
ДПО Парус АНО	Образование	4 400,00	0,00
ООО «Компания Тензор»	СБИС электронная подпись	5 100,00	0,00
ООО ХЕДХАНТЕР	Поиск сотрудников	9 552,00	0,00
УФПС г. Москвы (а/я почта)	Абонентский ящик	15 739,20	-5 184,00
ИТОГО		719 569,19	80 657,20
ВСЕГО		8 845 065,63	2 150 999,78

Заключение ревизора:

- Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах. В приложении №1 отражено более детальное движение денежных средств на расчетном счете.

- Дебиторская задолженность полностью покрывает кредиторскую задолженность перед Поставщиками/подрядчиками услуг.
- Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов (актов), подтверждающие первичные документы были предоставлены к проверке в полном объеме.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2021 год.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «БЦ Павелецкий» по состоянию на 31.12.2021 года составляет **192 356,24 руб.**, на депозитном счете (Резервный фонд) остаток составил **90 771,20 руб.**

Задолженность ТСН «БЦ Павелецкий» перед поставщиками/подрядчиками (кредиторская задолженность) на 31.12.2021 года составляет **2 150 999,78 руб.**, в то же время задолженность собственников (дебиторская задолженность) перед ТСН «БЦ Павелецкий» на 31.12.2021 года составляет **2 466 023,20 руб.** Дебиторская задолженность состоит из задолженности за текущий месяц декабрь 2021 года в размере **1 116 709,80 руб.**, которую нужно будет оплатить до 25 января 2021 года. Дебиторской задолженности хватает для покрытия кредиторской задолженности перед Поставщиками/подрядчиками услуг.

№ п/п	Статьи доходов	Тариф в месяц (руб/к в. м.)	Показатели на 2021 год, утвержденной сметы, руб.	Фактически исполнение сметы за 2021 год, руб.	Отклонения, "-" недофинансирование, "+" дополнительные источники, руб.
1.	Административно-хозяйственные расходы	98,33	2 845 452,00	3 218 466,61	-373 014,61
1.1.	Зарплата АУП и вознаграждение Председателя ТСН (без начислений)	64,48	1 866 000,00	2 009 031,48	-143 031,48
1.2.	Страховые взносы на з/п АУП и вознаграждение Председателя ТСН	19,47	563 532,00	570 370,17	-6 838,17
1.3.	Расходы на содержание офисного помещения (аренда)	3,11	90 000,00	90 000,00	0,00
1.4.	Жилищно-коммунальные расходы по арендованному помещению	4,35	126 000,00	126 000,00	0,00
1.5.	Аренда оргтехники	0,41	12 000,00	12 000,00	0,00
1.6.	Обслуживание оргтехники	0,27	7 800,00	0,00	7 800,00
1.7.	Материалы, канцтовары	0,46	13 200,00	3 467,99	9 732,01
1.8.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	1,04	30 000,00	38 239,50	-8 239,50
1.9.	Программные продукты (обновление, доработка)	1,08	31 200,00	39 950,00	-8 750,00
1.10.	Почтовые расходы	0,27	7 800,00	23 173,77	-15 373,77
1.11.	Услуги связи	0,41	12 000,00	1 440,00	10 560,00
1.12.	Налоговые отчисления при УСН (Д-Р)*15% (но не менее 1% от оборота)	2,07	60 000,00	55 238,00	4 762,00

1.13.	Госпошлина	0,48	13 920,00	24 195,34	-10 275,34
1.14.	Прочие расходы	0,41	12 000,00	225 360,36	-213 360,36
2.	Эксплуатационные расходы	112,27	3 248 892,00	4 260 124,23	-1 011 232,23
2.1.	ФОТ с подменами и отпусками (уборщица, дворник)	18,87	546 000,00	554 039,65	-8 039,65
2.2.	Страховые взносы (уборщица, дворник)	5,70	164 892,00	167 319,97	-2 427,97
2.3.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	4,15	120 000,00	1 080 289,61	-960 289,61
2.4.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества	82,94	2 400 000,00	2 400 000,00	0,00
2.5.	Прочие расходы	0,62	18 000,00	58 475,00	-40 475,00
Всего по на содержание и техническое обслуживание		210,60	6 094 344,00	7 478 590,84	-1 384 246,84
3.	Охрана	35,63	1 031 062,38	1 079 206,89	-48 144,51
4.	Видеонаблюдение	13,07	378 219,70	303 777,31	74 548,29
5.	Почтовые ящики	9,00	64 173,61	74 237,00	-10 063,39
6.	Аренда земельного участка	10,95	316 981,56	316 981,48	0,08

В соответствии с произведенным анализом фактического исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», утвержденной Протоколом №3 общего собрания членов Товарищества от 17.05.2021 года установлено:

➤ По факту доходная часть сметы отличается от запланированной на **1 379 964,63 руб.**

1.1 Часть перерасхода статьей затрат «Административно-хозяйственные расходы» – **234 380,36 руб.** была компенсирована за счет статьей дохода по сч.91.01 «Прочие доходы» (Приложение №3 «Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий по использованию денежных средств из "Прочих доходов" за 2021 год»):

- госпошлина за регистрацию права собственности на помещение №15 - 22 000,00 руб.;
- налог за место общего пользования помещением №15, принадлежащего ТСН «БЦ Павелецкий» - 183 637,00 руб.;
- пени, предъявленные ресурсоснабжающими организациями за несвоевременную оплату - 1 326,83 руб.;
- госпошлина для подачи заявления в суд на неплательщиков ЖКУ - 10 199,29 руб.;
- проценты по займу - 17 217,24 руб.

1.2 Оставшаяся сумма перерасхода статьей затрат «Административно-хозяйственные расходы» в размере **138 634,25 руб.** состоит из непредусмотренной сметой:

- компенсация отпуска при увольнении в размере – 67 931,88 руб.;
- страховые взносы, непредусмотренные сметой на компенсацию отпуска при увольнении - 6 838,17 руб.;
- компенсация при увольнении Председателя ТСН Бусыгина Г.П. на основании ст. 279 ТК РФ в размере 63 864,20 руб. не была предусмотрена сметой расходов, однако согласно статьи 279 ТК РФ работнику дополнительно к расчету при увольнении выплачивается компенсация в размере трехкратного среднего месячного заработка.

- оставшиеся статьи расхода были компенсированы за счет внутреннего замещения статей.

1.3 По статьям затрат «Эксплуатационные расходы» перерасход составил 1 011 232,23 руб.:

- по статье затрат «Расходные материалы на содержание и обслуживание» **за счет средств полученного займа** были приобретены двери в места общего пользования для сохранения тепла и лучшей шумоизоляции на сумму 960 292,55 руб.;
- по статье затрат «Прочие расходы» за счет средств полученного займа были компенсированы затраты по доставке и монтажу дверей в места общего пользования в размере 57 475,00 руб.

Стоимость дверей планируется компенсировать за счет учета в смете доходов и расходов на 2022 год с учетом рассрочки на 2 года.

1.4 По статье затрат «Охрана» перерасход составил 48 144,51 руб. – не учтена сумма компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении и начисленных налогов на него.

1.5 По статье затрат «Видеонаблюдение» недостающую сумму в размере 74 548,29 руб. (недосбор с собственников нежилых помещений) компенсировали за счет средств из Резервного фонда (Приложение №2)

1.6 По статье затрат «Почтовые ящики» недостающая сумма в размере 10 063,39 руб. состоит из:

- суммы удорожания начальной сметной стоимости из-за того, что произошел рост цен на сталь за год, пока производился сбор по данной статье расходов.

Заключение ревизора:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по части показателей сметы доходов в части управления и обслуживания выявлено недофинансирование, которое частично покрывается прочими доходами и экономией на расходах и полученными займами.
- Перенос недофинансирования по отдельным статьям сметы, за счет экономии на других статьях, должен осуществляться в пределах предоставленных полномочий.

Рекомендации ревизора:

- При формировании сметы доходов и расходов на 2022 год учесть все доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности, усилить меры, направленные на исключение фактов недофинансирования.
- Предусмотреть механизм перераспределения средств между статьями расходов, но в пределах общих расходов по смете и направленности данных расходов.
- Денежные средства, использованные за счет Резервного фонда на погашение недоплаты собственниками нежилых помещений или увеличение стоимости по сравнению со сметой, утвержденной общим собранием членов ТСН «БЦ Павелецкий» 2021 года, необходимо вернуть в Резервный фонд по мере поступления на расчетный счет ТСН:
 - почтовые ящики - 10 063,39 руб.;

- видеонаблюдение – 74 548,29 руб.

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2022 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2020 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2021 г. ТСН «БЦ Павелецкий» способно исполнять все свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками и подрядчиками, работниками и лицами, с которыми заключены договора подряда в полном объеме.

Достаточность средств на расчетных счетах, а также дебиторской задолженности на 31.12.2021 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСН «БЦ Павелецкий» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» за 2021 год.

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСН «БЦ Павелецкий», направленную на выполнение уставных целей ТСН «БЦ Павелецкий».

В предыдущих разделах настоящего Отчета ревизора всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН «БЦ Павелецкий» за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета, первичные документы, данные аналитического учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Все расходы были санкционированы ответственными лицами, в рамках предоставленных полномочий, в целом соответствовали целям и задачам функционирования ТСН «БЦ Павелецкий».

8. Итоговые выводы Ревизора.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН «БЦ Павелецкий» осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН «БЦ Павелецкий» и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСН «БЦ Павелецкий».

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСН «БЦ Павелецкий» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года отражено в бухгалтерском учете, отчетности полном объеме и является достоверным.

ТСН «БЦ Павелецкий» в период 2021 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСН «БЦ Павелецкий», связанные с содержанием нежилых помещений.

Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСН «БЦ Павелецкий», так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Подробнее учет и анализ данных операций изложен в соответствующих разделах настоящего отчета.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН «БЦ Павелецкий».

Ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ соответствует законодательству РФ.

Произведенные расходы, в целом, соответствуют уставной деятельности.

Ревизор считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» в 2021 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2021 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСН «БЦ Павелецкий» по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизор рекомендует Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» в 2022 году учесть в смете дополнительные статьи расходов, такие как: Текущий ремонт, Благоустройство, Возмещение, понесенных расходов по содержанию и текущему ремонту в 2021 году.

Ревизор рекомендует рассмотреть возможность заключения договора на содержание и обслуживание общего имущества с альтернативной компанией, чтобы у собственников было право выбора в отношении тарифа за содержание и текущий ремонт.

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН «БЦ Павелецкий» считать работу Правления ТСЖ в 2021 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 29 (двадцати девяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН «БЦ Павелецкий» (для ознакомления членов ТСН «БЦ Павелецкий» и хранения в материалах Правления ТСН «БЦ Павелецкий»), а последний остается в материалах ревизора.

Ревизор ТСН «БЦ Павелецкий»
31.03.2022 г.

К.А. Гончаров

Отчет о движении денежных средств за 2021 год

Вид Дохода/Расхода	1 квартал	2 квартал	3 кварта	4 квартал	ИТОГО
ДС на начало периода	22 028,74	141 665,44	15 235,25	750 492,48	22 028,74
Денежные поступления:	3 471 132,47	2 050 159,13	3 199 724,68	5 831 252,37	14 552 268,65
от собственников	3 420 113,96	2 043 725,35	3 192 508,58	4 789 452,04	13 445 799,93
от поставщиков	-	-	-	22 932,90	22 932,90
госпошлина	1 018,51	6 433,78	7 216,10	867,43	15 535,82
заемные средства	50 000,00	-	-	1 018 000,00	1 068 000,00
Возврат денежных средств:	61 548,83	-	391 297,07	318 000,00	770 845,90
собственникам	11 548,83	-	573,83	-	12 122,66
поставщикам	-	-	-	-	-
заемные средства	50 000,00	-	390 723,24	318 000,00	758 723,24
ИТОГО Чистые поступления	3 409 583,64	2 050 159,13	2 808 427,61	5 513 252,37	13 781 422,75
Административно-хозяйственные расходы	1 209 357,76	1 155 910,44	1 175 267,36	1 207 253,28	4 747 788,84
Оплата труда	824 446,20	738 750,89	684 264,47	743 084,63	2 990 546,19
Подотчет сотрудникам	1 515,00	4 349,14	19 205,00	15 748,13	40 817,27
Страховые взносы	342 954,66	353 349,59	355 263,23	394 702,57	1 446 270,05
Материалы, канцтовары	-	-	-	7 472,99	7 472,99
Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	9 414,47	6 745,48	7 870,21	14 209,34	38 239,50
Программные продукты (обновление, доработка)	5 100,00	-	-	-	5 100,00
Услуги связи	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00
Госпошлина	15 170,56	6 087,75	28 408,45	1 675,62	51 342,38
Обучение	6 480,00	10 900,00	-	-	17 380,00
Налог УСН	3 500,63	34 457,00	79 896,00	30 000,00	147 853,63
Пени	416,24	910,59	-	-	1 326,83
Расчеты с Поставщиками и подрядчиками	2 080 589,18	901 313,69	600 371,67	5 195 546,71	8 777 821,25
Мосводоканал	23 863,20	31 110,00	50 965,23	65 005,68	170 944,11

Мосэнергобыт	1 569 161,58	726 943,29	99 379,86	327 012,54	2 722 497,27
Эколайн	58 560,00	58 560,00	58 560,00	58 560,00	234 240,00
МосЯрд	386 004,40	-	189 138,98	2 509 138,98	3 084 282,36
Смалюга И.В.	43 000,00	-	57 727,60	112 169,20	212 896,80
Почта	-	7 970,40	-	7 970,40	15 940,80
Теви клиник (аренда)	-	48 750,00	63 000,00	-	111 750,00
Эфирус	-	27 980,00	-	-	27 980,00
ИП Бусыгин ГП	-	-	81 600,00	272 651,35	354 251,35
Оконный лидер	-	-	-	1 017 767,55	1 017 767,55
Версия центр (почтовые ящики)	-	-	-	74 237,00	74 237,00
ХедХантер	-	-	-	3 072,00	3 072,00
Аркан-М (тревожные кнопки)	-	-	-	14 980,00	14 980,00
Жидов (уборка снега)	-	-	-	365 000,00	365 000,00
Гостев А.В.	-	-	-	10 000,00	10 000,00
Центр расчетов	-	-	-	357 982,01	357 982,01
ИТОГО Расходы по основным видам деятельности	3 289 946,94	2 057 224,13	1 775 639,03	6 402 799,99	13 525 610,09
Резервный фонд (перечисления на депозит)		143 060,26	722 730,96	977 932,46	1 843 723,68
Возврат РФ на р/с		23 645,67	423 226,13	1 306 225,70	1 753 097,50
Проценты по депозиту РФ		49,40	1 973,48	3 118,14	5 141,02
ДС на конец периода	141 665,44	15 235,25	750 492,48	192 356,24	192 356,24

**Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"
по использованию Резервного фонда за 2021 год**

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого
	Остаток на начало периода	0,00
1.	Доходы, в том числе	878 315,03
1.1.	Начисленные взносы в Резервный фонд	1 137 005,05
1.2.	Поступило на расчетный счет	878 315,03
2.	Расходы, в том числе	787 543,83
2.1.	Образовательные услуги АНОДПО "Парус"	4 400,00
2.2.	ИП Смалюга, Договор подряда от 03.09.21г. (туннель для прокладки электрического кабеля)	57 727,60
2.3.	ИП Смалюга (Договор подряда от 11.11.2021г.) монтаж радиатора	14 331,20
2.4.	Покупка хозяйственного инвентаря для содержания общего имущества	8 056,00
2.5.	ИП Гостев (установка замка на двери)	10 000,00
2.6.	ИП Смалюга (Договор подряда от 23.11.2021г.) установка 12 радиаторов	66 144,00
2.7.	ООО Комус (покупка противогололедных реагентов)	4 005,00
2.8.	ООО Версия Центр (покупка почтовых ящиков) общая сумма 74 237,00 (Денежные средства РФ 10 604,75 руб.)	10 604,75
2.9.	Покупка хозяйственного инвентаря для содержания общего имущества	75,00
2.10.	ООО "Хэдхантер" (поиск сотрудников: уборщицы и дворника)	3 072,00
2.11.	ИП Бусыгин (ДКП от 03.12.2021г.) покупка радиаторов	100 187,46
2.12.	ИП Бусыгин (ДКП от 17.12.2021г.) кабель нагревающийся, строительные материалы	22 718,53
2.13.	АО "Аркан-М" (обслуживание тревожных кнопок)	5 980,00
2.14.	АО "Аркан-М" (тревожные кнопки)	9 000,00
2.15.	ИП Смалюга (Договор подряда от 09.12.2021г.) монтаж обогрева кровли	31 694,00
2.16.	Уборка снега с крыши и на территории (Жидов П.П.)	365 000,00
2.17.	ООО Мос Ярд (установка видеонаблюдения) средства резервного фонда 74548,29 руб. общая стоимость 189 138,98 руб.	74 548,29
	Остаток на конец периода	90 771,20

**Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"
по использованию денежных средств из "Прочих доходов" за 2021 год**

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого, руб.
1.	Доходы, в том числе	241 877,20
1.1.	Процент от размещения денежных ср-в (депозит)	5 141,02
1.2.	Пени, начисленные собственникам помещений	192 365,40
1.3.	Аренда МОП	22 332,90
1.4.	Госпошлина возврат	22 037,88
2.	Расходы, в том числе	234 380,36
2.1.	Пени, выставленные РСО	1 326,83
2.2.	Госпошлина для подачи заявления в суд на неплательщиков ЖКУ	10 199,29
2.3.	Проценты по займу	17 217,24
2.4.	Госпошлина за регистрацию нежилого помещения №15 - МОП	22 000,00
2.5.	Уплаченный налог за помещение №15 -МОП	183 637,00
	Остаток на конец периода	7 496,84