

ОТЧЕТ

**Ревизора Товарищества собственников
недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» по
результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности за период с 01.01.2024-31.12.2024 года**

г. Москва
2025

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.	3
1.4 Направления и цели ревизии.....	4
1.5 Объекты ревизии.....	5
1.6 Условия проведения ревизии.....	5
1.7 Используемые материалы.	5
2. Соответствие Устава ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.....	7
3. Судебные производства.....	7
4. Ведение бухгалтерского учета.....	9
4.1. Общие положения.	9
4.2 Учет основных средств.....	9
4.3 Учет материалов.....	10
4.4 Учет операций по банковским счетам.	111
4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.	122
4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	122
5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	133
5.1 Информация по тарифам.....	133
5.2 Информация по начислениям.....	13
5.3 Информация по договорам обслуживания.....	155
5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.	17
5.5. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».....	18
5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	19
6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2024 год.	22
7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.....	244
8. Итоговые выводы Ревизора.	244
Приложение №1.....	26
Приложение №2.....	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.

Согласно Уставу Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» (далее - ТСН «Бизнес Центр Павелецкий») п.8.2: «К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся: пп.8) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества»,

п.8.3: «Ежегодное Общее собрание Товарищества созывается один раз в год не позднее 25 апреля года, следующего за отчетным. По инициативе Председателя (единоличного исполнительного органа Товарищества), Правления Товарищества, Ревизора или письменного требования членов Товарищества обладающих не менее 1/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества созываются Внеочередные общие собрания членов Товарищества.»

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 нежилых помещений № 16, № 22.

Дата начала ревизии: 27.01.2025 года

Дата окончания ревизии: 10.02.2025 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 «Бизнес Центр Павелецкий» избран, согласно Протокола общего собрания членов: ООО «МОС ЯРД» в лице генерального директора Пистина Игоря Владимировича, собственника нежилого помещения №10а.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области 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 «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» надлежащим образом;

✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
2. С какими организациями ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» работало за период с 01.01.2024 по 31.01.2024 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам нежилых помещений ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» услуги, связанные с содержанием нежилых

помещений и мест общего пользования, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников нежилых помещений ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».

1.5 Объекты ревизии.

1. Деятельность управления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в 2024 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2024 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2024 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год.
7. Исполнение сметы доходов и расходов за 2024 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 «Бизнес Центр Павелецкий».

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, строение3 помещение ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», учредительные и регистрационные документы ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»;
- ✓ Протоколы общих собраний собственников ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2022, 2023, 2024 годы;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2022, 2023, 2024 годы;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2022, 2023, 2024 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 «Бизнес Центр Павелецкий»;
- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими, прочими контрагентами, заключенные в 2022, 2023, 2024 годах, а также пролонгированные договора, действующие в 2024 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 2024 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 «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.

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

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

3. Судебные производства.

Общая сумма дебиторской задолженности собственников нежилых помещений за 2024 год составила 1 544 515,51 руб., что на 94 729,01 руб. меньше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

В 2024 году ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

Участие в гражданском деле 13-1089/2024 в рамках взыскании с Гагановой М.В. и Даулеткалиева М.М. судебных расходов. Было проведено одно судебное заседание в Замоскворецком районном суде г. Москвы. Исполнительные листы не были сформированы в связи с добровольным погашением задолженности на сумму 30 000,00 руб.

Участие в гражданском деле 13-0909/2024 в рамках взыскании с Шимко Аркадия Валерьевича судебных расходов. Было проведено одно судебное заседание в Преображенском районном суде г. Москвы. Был сформирован исполнительный лист ФС номер №050719642 на сумму 40 000,00 руб.

Участие в гражданском деле 13-0891/2024 в рамках взыскании с Шимко Аркадия Валерьевича судебных расходов. Было проведено одно судебное заседание в Преображенском районном суде г. Москвы. Был сформирован исполнительный лист ФС номер №050711965 на сумму 30 000,00 руб.

Также ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» принял участие в следующих гражданских процессах

Участие в гражданском деле 02-7250/2024 В рамках взыскания с Шимко Аркадия Валерьевича задолженности по ЖКУ на сумму 205 015,74 руб. за период с 01.08.2022 по 31.01.2024 г. Было проведено четыре судебных заседаний в Преображенском районном суде г. Москвы. Исковые требования удовлетворены в полном объеме и обжалованы в апелляционном порядке.

В рамках взыскания с Шимко Аркадия Валерьевича задолженности на сумму 155 808,65 руб. за период с 01.01.2020 по 31.03.2021 г. было проведено одно судебное заседания в Преображенском районном суде г. Москвы по делу 02-4795/2023. (Задолженность со стороны Шимко погашена в 2022 году, в 2024 год был обжалован)

Участие в гражданском деле 02-0052/2024 по иску Гагановой М.В. и Даулеткалиева М.М. к ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» «О признание недействительным решение общего собрания». Было проведено два судебных заседания в Замоскворецком районном

суде г. Москвы. В настоящее время по делу вынесено решение и в исковых требованиях к ТСН отказано в полном объеме.

Участие в гражданском деле 02-0478/2024 по иску Гагановой М.В. и Барух Л.В. к собственникам нежилых помещений. ТСН участвовал в качестве 3 лица. Было проведено десять судебных заседаний в Замоскворецком районном суде г. Москвы. В настоящее время по делу вынесено решение и исковые требования к ТСН удовлетворены в полном объеме.

Начисление пени за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» производило весь 2024 год.

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 2024 год было начислено пени на сумму 44 568,64 руб., оплачено с учетом задолженности за 2022-2024 гг. 41 632,10 руб.

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2024 год составила **204 097,32 руб.**, что на **53 003,84 руб.** больше аналогичного периода за 2023 год.

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

Ежеквартально в адрес должников (свыше 2 месяцев), нарушивших обязательства по своевременной и полной оплате жилищно-коммунальных услуг, установленные пп. «и» п. 33 Постановления Правительства от 6 мая 2011 года № 354 РФ и ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, посредством электронной почты направлялись уведомления об отключении коммунальной услуги электроэнергии. В большинстве случаев, должники производят оплату до момента фактического отключения.

Заключение ревизора:

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

Рекомендации ревизора:

- Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности с собственников нежилых помещений с решением вопросов в досудебном порядке.

4. Ведение бухгалтерского учета.

4.1. Общие положения.

ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С Предприятие 8.3 «Учет в управляющих компаниях ЖК, ТСЖ и ЖСК»). ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр 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 связи с тем, что использовать новый стандарт ФСБУ 6/2020 «Основные средства» обязаны все некоммерческие организации (НКО), с 01.01.2022 года были внесены изменения в Положение об учетной политике ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».

Стандарт предполагает перевод в малоценное оборудование основных средств, стоимостью менее 100 тыс. руб. с учетом существенности (п. 5 ФСБУ 6/2020), согласно Учетной политике организации.

Организация может исключить отдельные объекты из состава основных средств, если установит лимит в Учетной политике стоимостной лимит. Его определяет сама

организация (в ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» Основные средства с 01.01.2022 года стоимостью более 100 тыс. руб.) с учетом существенности (п. 5 ФСБУ 6/2020). На основные средства, которые стоят меньше этого лимита, ФСБУ 6/2020 не распространяется. Стоимость малоценных объектов основных средств относят на расходы периода.

На основании вышеизложенного, организация на основные средства, которые стоят меньше этого лимита исключила как малоценное оборудование.

Форма баланса не предусматривает отдельную строку для суммы начисленной на отчетную дату амортизации. Но эта сумма участвует в формировании показателя строки 1150 как регулирующая величина. А именно — для отражения того, как по указанной строке формируется показатель в нетто-оценке: первоначальная стоимость, уменьшенная на сумму накопленной амортизации. Балансовая стоимость актива равна разнице между остатком счета 01 и остатком счета 02.

По состоянию на 01.01.2024 года на балансе ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» два нежилых помещения мест общего пользования №11 и №15 с остаточной стоимостью по состоянию на 31.12.2024 г. **38 738 231,11 руб.**

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
83.09		40 170 513,13	1 432 282,02			38 738 231,11
общ.дом.им.Неж.помещ.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,эт1,чердак,3. НОМЕР 15.S182,2		30 317 757,91	1 092 531,84			29 225 226,07
общ.дом.н.п.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,№11,этаж №1, этаж №2, чердак №3.S118,6		9 852 755,22	339 750,18			9 513 005,04
Итого		40 170 513,13	1 432 282,02			38 738 231,11

Заключение ревизора:

- ✓ Учет основных средств ведется в соответствии с бухгалтерским учетом и ПБУ 6/01.

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 2024 год, в случае превышения сметы, материалы оплачивались из 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 «Бизнес Центр Павелецкий» было два банковских счета: ПАО Сбербанк и Альфа-Банк, оба действующие.

Движение денежных средств поквартально отражено в Отчете о движении денежных средств за 2024 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2024 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Остаток на 01.01.2024 г.	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2024 г.
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"	2 122,25	7 000,00		9 122,25
Оплата от покупателей		7 000,00		
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК	107 101,95	13 393 704,50	13 488 078,79	12 727,66
Аренда земельного участка			223 590,39	
Аренда оборудования ИТП			600 000,00	
Аренда электрооборудования			300 000,00	
Возврат покупателям			131 699,55	
Государственная пошлина			5 411,30	
Консультационно-информационные услуги			3 118 426,00	
Материалы, канц.товары			1 960,00	
Мосводоканал			383 487,05	
Мосэнергосбыт			1 032 583,84	
МОЭК			870 715,54	
Оплата от покупателей		13 393 704,50		
Пени Мосэнергосбыт			445,02	
Пени/штрафы МОЭК			541,77	
Почтовые услуги			20 946,35	
Программные продукты ИТС			28 901,00	
Прочие налоги и сборы			8 448,08	
Прочие расходы			1 560,00	
Прочие расходы на благоустройство			43 201,00	
Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание			201 400,00	
Расходные материалы на содержание и обслуживание			2 780,16	
Расходы на услуги банков			26 989,26	
Ремонты кровля, крыльцо, отмостка			1 798 337,61	
Сопровождение программного продукта 1С			12 000,00	
Строительные материалы			103 627,00	
Текущий ремонт крыльца			10 262,50	
Текущий ремонт отмостки			441 899,89	
Уборка снега			997 000,00	
Услуги дезинсекции			50 000,00	
Услуги по СОИ			1 410 713,00	
Услуги ТКО			247 152,48	
ФОТ (Дворник+уборщица)			918 000,00	
Юридические услуги			496 000,00	
Итого	109 224,20	13 400 704,50	13 488 078,79	21 849,91

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2024 года составляет 21 849,91 руб.

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 «Бизнес Центр Павелецкий» в рамках, утвержденной Общим собрание сметы на 2024 год, а также на основании принятых Правлением Товарищества решений.

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.

В связи с заключенными договорами на оказание услуг аутсорсинга по ведению бухгалтерского, экономического и юридического сопровождения, а также отсутствием персонала в Товариществе в 2024 году не ведется кадровый учет.

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 «Бизнес Центр Павелецкий» в 2024 году приведена в таблице:

№ п/п	Статьи расходов	Тариф в месяц, руб./кв.м.	Наименование организации	Договор
1.	Расходы на содержание и техническое обслуживание			
1.1.	Административно-хозяйственные расходы	112,33	ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"	
1.2.	Эксплуатационные расходы	88,75		
1.3.	Благоустройство	47,96		
1.4.	Текущий ремонт	27,72		
1.5.	Резервный фонд	17,33		
2.	Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"			
2.1.	Аренда земельного участка	11,68	Департамент городского имущества г. Москвы	№ М-01-059086 от 25.08.2022
2.2.	Аренда оборудования	43,68	ООО "МОСЯРД"	№11-22 от 01.07.2022г.
2.3.	Установка дверей до 30.06.2024 г.	17,64	ООО "Оконный лидер"	№3472.2 от 11.10.2021 г.
3.	Коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями			
3.1.	Отопление индивидуальное и на общедомовые нужды	Оплата потребленных коммунальных услуг осуществляется по тарифам, установленным поставщиками в соответствии с законодательством РФ	ПАО "МОЭК"	№01.035556-ТЭ от 01.07.2022г.
3.2.	Горячее водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды		АО "Мосводоканал"	
3.3.	Холодное водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			АО "Мосэнергосбыт"
3.4.	Водоотведение индивидуальное и на общедомовые нужды		ООО "Экотехпром"	
3.5.	Электроснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.6.	Вывоз ТКО			

5.2 Информация по начислениям.

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

Услуга	Задолженность перед ТСН на 01.01.2024 г.	Начислено собственникам в 2024 году	Оплачено собственниками в 2024 году	Задолженность перед ТСН на 31.12.2024 г.
Коммунальные услуги	373 992,02	2 624 478,64	2 571 485,96	426 984,70
Отопление	147 957,14	471 006,90	525 233,91	93 730,13
ГВС	86 373,54	437 889,86	388 533,53	135 729,87
ХВС	22 265,69	246 017,09	221 780,31	46 502,47
Водоотведение	17 887,60	185 920,95	167 183,08	36 625,47
Электроэнергия	69 629,27	1 034 554,38	1 016 400,25	87 783,40
Вывоз ТКО	29 878,78	249 089,46	252 354,88	26 613,36
Жилищные услуги	1 260 221,77	10 421 797,30	10 561 756,68	1 120 262,39
Управление	372 295,92	3 248 671,60	3 273 657,86	347 309,66
Содержание ОИ	211 361,60	2 561 689,55	2 521 010,01	252 041,14
Аренда земельного уч.	40 349,05	340 188,26	344 590,29	35 947,02
Благоустройство	176 495,48	1 389 582,99	1 412 634,82	153 443,65
Текущий ремонт	94 856,79	803 340,84	808 102,06	90 095,57
Резервный фонд	123 092,58	508 476,97	574 615,05	56 954,50
Аренда в ИТП	70 875,57	603 731,23	609 938,39	64 668,41
Аренда ЭЩ	35 194,70	303 136,63	306 237,15	32 094,18
Тех.обсл УУТЭ	35 234,08	362 650,98	359 626,07	38 258,99
Установка дверей	60 100,84	255 759,61	309 712,88	6 147,57
Пени	40 365,16	44 568,64	41 632,10	43 301,70
ВСЕГО	1 634 213,79	13 046 275,94	13 133 242,64	1 547 247,09

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2024 года составляет **1 547 247,09 руб.**, в том числе за коммунальные услуги **426 984,70 руб.**

В составе задолженности собственников перед ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2024 года в размере **1 547 247,09 руб.**, включены начисления за декабрь 2024 года в размере **1 173 799,78 руб.**, что является текущей задолженностью до 15 числа следующего за расчетным (согласно Договора управления, утвержденного Общим собранием Членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»).

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2024 год составляет **204 097,32 руб.**

Заключение ревизора:

- Дебиторская задолженность имеет динамику снижения, однако, стоит уделить особое внимание взысканию дебиторской задолженности в досудебном порядке.

Рекомендации ревизора:

- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» усилить практику взыскания задолженности в досудебном порядке.
-

5.3 Информация по договорам обслуживания.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание (сч.60) составила **13 149 228,25 руб.**

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

№ п/п	Контрагенты	Сумма предъявленных работ/услуг, руб.
1.	Коммунальные услуги	3 067 518,88
1.1.	Мосэнергосбыт АО, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)	1 506 345,39
	Электроэнергия	1 506 345,39
1.2.	ПАО "МОЭК", (Договор №01.035556-ТЭ от 01.07.2022г.)	888 979,75
	Отопление и ГВС	888 979,75
1.3.	АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)	425 041,26
	Холодное водоснабжение	239 423,22
	Водоотведение	185 618,04
1.4.	ГУП Экотехпром (Договор №1-3-3549 от 01.01.2022г.)	247 152,48
	Вывоз ТКО	247 152,48
2.	Работы по содержанию и ремонту общего имущества	2 584 059,16
2.1.	ООО «МОС ЯРД»	1 227 967,00
	Договор аренды оборудования ИТП №11-22 от 01.07.2022г.	600 000,00
	Договор аренды электрооборудования №12-22 от 01.07.2022г.	300 000,00
	Договор подряда 1Д/2024 от 09.01.2024 (аварийно-диспетчерская служба)	223 890,00
	Договор купли-продажи материалов б/н от 05.06.2024	93 127,00
	Покупка огнетушителей	10 950,00
2.2.	ООО "АТЛАС"	982 812,00
	Договору оказания услуг №6/2022 от 30 ноября 2022 г. (СОИ)	982 812,00
2.3.	Жидов П.П.	918 000,00
	Договор возмездного оказания услуг №2023/2 от 31.03.2023	918 000,00
2.4.	ИП Чикишев Н.П.	360 000,00
	Договор №07/22-01 от 01.07.2022	360 000,00
2.5.	ООО МИКС БАЙ	2 780,16
	Основной договор (светильники)	2 780,16
2.6.	ИП Столяров А.В.	10 500,00
	Основной договор (контейнер)	10 500,00
3.	Работы по Благоустройству	1 139 214,00
3.1.	Жидов П.П.	1 020 000,00
	Договор возмездного оказания услуг №2023/2 от 15.10.2023	470 000,00
	Договор возмездного оказания услуг № 2024/5 от 08.10.2024 г.	550 000,00
3.2.	ООО «МОС ЯРД»,	69 214,00

	Договор подряда (мойка фасадов)	29 854,00
	Договор оказания услуг №5/2022 от 11.11.2022 (химчистка ковриков)	39 360,00
3.3.	ИП Антонов-Овсеев А.А.	50 000,00
	Дезинсекция	50 000,00
4.	Текущий ремонт	1 982 767,96
4.1.	ООО «МОС ЯРД»	1 982 767,96
	Договор 2024/1П от 05.06.2024 (ремонтные работы)	1 231 267,25
	Договор подряда 3/1 от 06.04.2023 г.	693 875,29
	Договор подряда №6 от 01.09.2023 г.	57 625,42
5.	Аренда земельного участка	325 631,51
5.1.	ДГИ г. Москвы	203 070,09
5.2.	ООО «МОС ЯРД»	33 018,00
	Аренда земельного участка (Договор безвозмездного пользования нежилым помещением б/н от 12.09.2022)	33 018,00
5.3.	Бусыгин Г.П.	69 854,69
	Возмещение затрат за пом.1, 11	69 854,69
5.4.	ООО "Электросетевая компания-Советск"	19 688,73
	Возмещение затрат за пом.11в	19 688,73
5.	Управленческие расходы	4 476 057,04
5.1.	ООО «МОС ЯРД»	2 411 184,00
	Договор аутсорсинга Договор №3/2022 от 10.10.2022г.	2 411 184,00
5.2.	ИП Такташева О.М.	655 212,00
	Договор оказания услуг от 24.03.2022г.	655 212,00
5.3.	НП АБ КОНСУЛ	426 000,00
	Участие в суде, оказание юридической помощи	426 000,00
5.4.	ПАО Мобильные ТелеСистемы	1 440,00
	Договор №17780180177 от 02.09.2020	1 440,00
5.5.	ООО "ДЕВЯТЬ ТРИДЦАТЬ ТРИ"	12 000,00
	Web-система СБИС	12 000,00
5.6.	ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО	8 250,00
	ТР-011К/6753 от 09.07.2024	8 250,00
5.7.	УФПС г. Москвы (а/я почта)	25 662,35
	Договор (абонирования ящика ОПС 115054 а/я 116) от 01.01.2023 г.	25 662,35
5.8.	ООО Яндекс	16 348,69
	Договор 7592856/23 от 15.06.2023 (Яндекс 360 для бизнеса)	16 348,69
5.9.	ИП Кузнецов А.А.	1 960,00
	Ящик для голосования	1 960,00
Итого		13 575 248,55

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 2024 год (Приложение №2), являющийся 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 «Бизнес Центр Павелецкий».

5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.

В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру предъявленных ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» Поставщиками коммунальных услуг и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также задолженность собственников перед Поставщиками за оказанные коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2024 года

Ресурсоснабжающие организации	Задолженность собственников перед Поставщиком на 01.01.2024	Предъявлено Поставщиками, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.2+гр.3-гр.4) на 31.12.2024, руб.
1	2	3	4	5
Мосэнергосбыт, ПАО МОЭК	680 639,21	2 395 325,14	1 930 167,69	1 145 796,66
Электроэнергия, Отопление, ГВС	680 639,21	2 395 325,14	1 930 167,69	1 145 796,66
Мосводоканал	6 265,01	425 041,26	388 963,39	42 342,88
ХВС, Водоотведение	6 265,01	425 041,26	388 963,39	42 342,88
Эколайн, Экотехпром	29 849,37	247 152,48	252 354,88	24 646,97
Вывоз ТКО	29 849,37	247 152,48	252 354,88	24 646,97
ИТОГО	716 753,59	3 067 518,88	2 571 485,96	1 212 786,51

Размер кредиторской задолженности собственников в адрес поставщиков коммунальных и энергоресурсов увеличилась по сравнению с прошлым годом на 496 032,92 руб. Такой рост произошел по вине поставщика Мосэнергосбыт, некорректно выставленный счет (больше на 470 745,86 руб.) за ноябрь 2024 года, корректировочных документов в 2024 году не поступило. Фактический рост кредиторской задолженности составил **25 287,06 руб.**

Заключение ревизора:

- Правлению ТСН «Бизнес Центр 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 связи с окончанием сроков поверки 95% приборов учета воды данные по потреблению могут быть искажены.
- 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 «Бизнес Центр Павелецкий» возложить на должников-собственников, задолженность которых превышает 2 месяца.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» уведомить собственников нежилых помещений об окончании сроков поверки и обязать их провести поверку индивидуальных приборов учета с предоставлением в последующем актов.

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

ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» признается видом 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 долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на долевое 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 2024 году на расчетные счета ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» поступило 13 400 704,50 руб., в том числе от собственников 13 393 704,50 руб.

Израсходовано, согласно утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы и собранием правления, 13 356 379,24 руб., в том числе на оплату коммунальных услуг 2 533 436,18 руб., на управление и содержание общего имущества 10 822 943,06 руб.

В нижеследующей таблице представлены расходы в разрезе Поставщиков (без расходов, произведенных на оплату труда и налогам).

Контрагенты	Вид работ	Перечислено ТСН в адрес Поставщиков/ Подрядчиков, руб.	Задолженность ТСН перед Поставщиками/ Подрядчиками на 31.12.2024 г., руб.
Ресурсоснабжающие организации			
АО Мосводоканал	ХВС, Водоотведение	383 487,05	66 244,66
АО Мосэнергосбыт	Электроэнергия	1 032 583,84	442 273,27

ПАО МОЭК	Отопление, ГВС	870 212,81	148 825,17
ГУП Экотехпром	Вывоз ТКО	247 152,48	0,00
ИТОГО		2 533 436,18	657 343,10
Содержание общего имущества			
ООО "АТЛАС"	Содержание и эксплуатация общего имущества с 01.12.2022 г.	1 055 713,00	-81 901,00
ООО "МОС ЯРД"	Аварийные работы	201 400,00	22 490,00
ООО "МОС ЯРД"	Покупка материалов	104 077,00	0,00
Жидов П.П.	ФОТ (Дворник +уборщица)	918 000,00	76 500,00
ООО МИКС БАЙ	Расходные материалы на содержание и обслуживание	2 780,16	0,00
ИП Столяров А.В.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	10 500,00	0,00
ГБУ Жилищник района Замоскворечье	Содержание и эксплуатация общего имущества до 30.11.2022 г.	0,00	90 000,00
ИТОГО		2 292 470,16	107 089,00
Благоустройство			
Жидов П.П.	Договор на уборку снега	997 000,00	23 000,00
ООО "МОС ЯРД"	Химчистка ковриков	32 251,00	5 120,00
ООО "МОС ЯРД"	Мойка фасадов	29 854,00	0,00
ИП Антонов-Овсеенко А.А.	Дезинсекция	50 000,00	0,00
ИТОГО		1 109 105,00	28 120,00
Текущий ремонт			
ООО "МОС ЯРД"	Договор 2024/1П от 05.06.2024 (ремонтные работы)	1 768 349,69	-537 216,36
ООО "МОС ЯРД"	Договор подряда 3/1 от 06.04.2023 г.	441 899,89	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	10 396,42	0,00
ИП Смалюга И.В.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	0,00	-24 528,40
ИТОГО		2 220 646,00	-561 744,76
Аренда земельного участка			
ДГИ г. Москвы	Аренда земельного участка	203 070,09	0,00
ООО «МОС ЯРД»	Аренда земельного участка	0,00	33 018,00
Бусыгин Г.П.	Аренда земельного участка	0,00	69 854,69
ООО "ЭСК-Советск"	Аренда земельного участка	19 688,73	0,00
ИТОГО		222 758,82	102 872,69
Аренда оборудования			
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	600 000,00	-50 000,00
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в электрощитовой	300 000,00	-25 000,00

ИП Чикишев Н.П.	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	355 000,00	30 000,00
ИТОГО		1 255 000,00	-45 000,00
Управленческие расходы			
ООО "МОС ЯРД"	Договор аутсорсинга	2 515 464,00	-104 000,00
ИП Такташева О.М.	Договор аутсорсинга	602 962,00	0,00
НП АБ КОНСУЛ	Участие в суде, оказание юридической помощи	496 000,00	0,00
Налоги	Налоги	8 448,08	0,00
ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО	Обновление программных продуктов	8 250,00	0,00
ПАО Сбербанк	Банковские услуги	26 989,26	0,00
Яндекс почта	Сервисное обслуживание почтового ящика	20 651,00	-4 302,03
ООО "ДЕВЯТЬ ТРИДЦАТЬ ТРИ"	Web-система СБИС	12 000,00	0,00
ИП Кузнецов А.А.	Ящик для голосования	1 960,00	0,00
ПАО Мобильные ТелеСистемы	Связь	1 560,00	-120,00
УФПС г. Москвы (а/я почта)	Абонентский ящик	20 946,35	0,00
Госпошлина		5 411,30	0,00
Пени, штрафы		2 321,09	-17 018,39
ИТОГО		3 722 963,08	-125 440,42
ВСЕГО		13 356 379,24	163 239,61

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 расчетных счетах.
- 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.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», обратить внимание на договоры оказания подрядных услуг, по договорам, по которым задерживаются сроки исполнения, выставить штрафные санкции.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2024 год.

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по состоянию на 31.12.2024 года составляет 21 849,91 руб.

№ п/п	Статьи расходов	Показатели на 2024 год, утвержденной сметы, руб.	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Фактически исполнение сметы за 2024 год, руб	Отклонения, "-" "недофинансирование, "+" неиспользованные средства, руб.
Расходы на содержание и техническое обслуживание					
1.	Административно-хозяйственные расходы	3 241 396,00	112,33	3 182 367,92	59 028,08
1.1.	Договоры аутсорсинга на оказание услуг	3 066 396,00	106,27	3 066 396,00	0,00
1.2.	Материалы, канцтовары	6 000,00	0,21	1 960,00	4 040,00
1.3.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	52 000,00	1,80	26 989,26	25 010,74
1.4.	Программные продукты (обновление, доработка)	50 000,00	1,73	36 598,69	13 401,31
1.5.	Почтовые расходы	22 000,00	0,76	25 662,35	-3 662,35
1.6.	Налоговые отчисления при УСН (Д-Р)*15% (но не менее 1% от оборота)	15 000,00	0,52	14 943,00	57,00
1.7.	Госпошлина	15 000,00	0,52	5 411,30	9 588,70
1.8.	Прочие расходы	15 000,00	0,52	4 407,32	10 592,68
2.	Эксплуатационные расходы	2 560 812,00	88,75	2 312 883,31	247 928,69
2.1.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества	982 812,00	34,06	982 812,00	0,00
2.2.	ФОТ (Дворник +уборщица)	918 000,00	31,81	918 000,00	0,00
2.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	360 000,00	12,48	223 890,00	136 110,00
2.4.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	180 000,00	6,24	138 181,31	41 818,69
2.5.	Дезинсекция	60 000,00	2,08	50 000,00	10 000,00
2.6.	Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание	60 000,00	2,08	0,00	60 000,00
3.	Благоустройство	1 384 000,00	47,96	1 089 214,00	294 786,00
3.1	Договор на уборку снега с крыши и вывоз его с территории	1 150 000,00	39,85	1 020 000,00	130 000,00
3.2.	Освещение главного входа	150 000,00	5,20	0,00	150 000,00
3.3.	Прочие расходы на благоустройство	84 000,00	2,91	69 214,00	14 786,00
Всего по на содержание и техническое обслуживание		7 186 208,00	249,04	6 584 465,23	601 742,77
4.	Текущий ремонт ТСН				
4.1.	Текущий ремонт МОП	500 000,00	17,33	652 294,35	-152 294,35
4.2.	Ремонт крыши над пристроем	100 000,00	3,47	100 000,00	0,00
4.3.	Внеплановый ремонт МОП	200 000,00	6,93	122 201,25	77 798,75
ВСЕГО на текущий ремонт ТСН		800 000,00	27,72	874 495,60	-74 495,60
Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "БЦ Павелецкий"					
5.	Аренда земельного участка	337 116,76	11,68	325 631,51	11 485,25
5.1.	Аренда земельного участка с ДГИ	337 116,76	11,68	325 631,51	11 485,25
6.	Аренда оборудования	1 260 000,00	43,68	1 260 000,00	0,00
6.1.	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	600 000,00	20,80	600 000,00	0,00
6.2.	Аренда оборудования в электрощитовой	300 000,00	10,40	300 000,00	0,00
6.3	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	360 000,00	12,48	360 000,00	0,00

В соответствии с произведенным анализом фактического исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», утвержденной Протоколом № 13 общего собрания членов Товарищества от 02.05.2024 г. Установлено, что в целом смета исполнена в полном объеме, за исключением некоторых статей.

Перерасход основных статей по текущему ремонту был закрыт за счет средств Резервного фонда (Приложение №1):

- За счет средств резервного фонда был заключен договор с юридической фирмой НП "АБ"КОНСУЛ"" для представления интересов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в суде, на общую сумму в размере 426 000,00 руб., которые в дальнейшем могут быть возвращены за счет встречного иска(подробно расписано в разделе 3 данного Отчета);
- Превышение сметной стоимости по запланированным работам по текущему ремонту, в частности по отмостке в размере 441 899,89 тыс. руб.;
- Превышение сметной стоимости по запланированным работам по текущему ремонту, в частности по отмостке у пристроя в размере 335 947,50 тыс. руб.;
- Превышение сметной стоимости по договору ремонта крыльца, также были проведены за счет средств резервного фонда в размере 10 262,50 тыс. руб.

Оставшиеся статьи расхода, были компенсированы за счет внутреннего перераспределения денежных средств между статьями.

Заключение ревизора:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по части показателей сметы доходов в части управления, обслуживания и текущего ремонта выявлено недофинансирование, которое частично покрывается прочими доходами, Резервным фондам и экономией на расходах.
- 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 2025 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.
- Рекомендовано учесть расходы по налогам на имущество согласно Постановления Правительства г. Москвы от 28.11.2014 г. №700-ПП «Об определении перечня объектов имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» в рамках Резервного фонда на 2025 год;
- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2025 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2024 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2024 г. ТСН «Бизнес Центр 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 31.12.2024 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2024 год.

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

В предыдущих разделах настоящего Отчета ревизора всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий».

8. Итоговые выводы Ревизора.

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

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года отражено в бухгалтерском учете, отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в период 2024 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», связанные с содержанием нежилых помещений.

Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий».

Ведение документации и бухгалтерской отчетности Товарищества 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 «Бизнес Центр Павелецкий» в 2024 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 г.

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

Работа ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСН «Бизнес Центр 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 «Бизнес Центр Павелецкий» в 2025 году учесть в смете дополнительные статьи расходов, в связи с проводимыми работами по Текущему ремонту, Благоустройству и уплате налогов.

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» считать работу Правления ТСН в 2024 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 28 (двадцати восьми) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» (для ознакомления членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» и хранения в материалах Правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»), а последний остается в материалах ревизора.

Ревизор ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»
10.02.2025 г.

К.А. Гончаров

Приложение №1

Отчет о движении денежных средств за 2024 год

Вид Дохода/Расхода	1 квартал	2 квартал	3 кварта	4 квартал	ИТОГО
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"					
ДС на начало периода	2 122,25	5 122,25	9 122,25	9 122,25	2 122,25
Денежные поступления:	3 000,00	4 000,00	-	-	7 000,00
АО "НэтУан Рус"	3 000,00	4 000,00	-	-	7 000,00
Административно-хозяйственные расходы	-	-	-	-	-
Договор на услуги банка	-	-	-	-	-
ДС на конец периода	5 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК					
ДС на начало периода	107 101,95	165 433,22	65 866,62	58 003,75	107 101,95
Денежные поступления:	3 533 304,19	3 229 018,42	3 349 090,25	3 282 291,64	13 393 704,50
от собственников	3 533 304,19	3 229 018,42	3 349 090,25	3 282 291,64	13 393 704,50
налоги	-	-	-	-	-
госпошлина	-	-	-	-	-
заемные средства	-	-	-	-	-
Возврат денежных средств:	-	9 786,27	103 913,28	18 000,00	131 699,55
собственникам	-	9 786,27	103 913,28	18 000,00	131 699,55
ИТОГО Чистые поступления	3 533 304,19	3 219 232,15	3 245 176,97	3 264 291,64	13 262 004,95
Административно-хозяйственные расходы	1 211 700,34	1 062 900,11	914 511,56	902 944,72	4 092 056,73
МосЯрд ООО (аутсорсинг) Договор №3 от 10.10.22	804 008,00	602 796,00	602 796,00	505 864,00	2 515 464,00
Такташева О.М. ИП	166 154,00	218 404,00	54 601,00	163 803,00	602 962,00
Страховые взносы и прочие налоги	-	7 448,08	-	1 000,00	8 448,08
Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	6 418,00	6 335,00	7 149,48	7 086,78	26 989,26
Яндекс почта	5 976,00	-	12 597,00	-	18 573,00
Программные продукты (обновление, доработка)	-	-	10 328,00	-	10 328,00
Услуги связи	360,00	120,00	1 080,00	-	1 560,00
Аренда ИТП	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	600 000,00

Аренда Электрошитовой	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	300 000,00
Госпошлина	2 739,84	2 671,46	-	-	-	5 411,30
Штрафы, Пени	1 044,50	125,57	960,08	190,94	190,94	2 321,09
Расчеты с Поставщиками	2 263 272,58	2 255 898,64	2 338 528,28	2 406 623,01	2 406 623,01	9 264 322,51
Мосводоканал АО	72 478,40	93 819,71	107 880,31	109 308,63	109 308,63	383 487,05
Мосэнергосбыт АО	249 066,02	180 482,40	275 288,38	327 747,04	327 747,04	1 032 583,84
МОЭК ПАО	408 898,84	213 796,04	48 903,28	198 614,65	198 614,65	870 212,81
Экотехпром ГУП	61 617,57	61 617,57	61 958,67	61 958,67	61 958,67	247 152,48
МосЯрд ООО	208 051,00	913 437,00	1 089 580,00	377 160,00	377 160,00	2 588 228,00
Договор №5 от 11.11.2022 (Химчистка ковриков)	6 651,00	9 360,00	10 080,00	6 160,00	6 160,00	32 251,00
Договор №1АД/2024 от 09.01.2024	201 400,00	-	-	-	-	201 400,00
Огнетушители	-	10 950,00	-	-	-	10 950,00
Договор №2024/1П от 05.06.2024 (ремонтные работы)	-	800 000,00	1 079 500,00	371 000,00	371 000,00	2 250 500,00
счет на оплату №7 от 18.06.24 (строительные материалы)	-	93 127,00	-	-	-	93 127,00
АТЛАС ООО	318 604,00	307 604,00	183 802,00	245 703,00	245 703,00	1 055 713,00
Договор №6/2022 от 30 ноября 2022 г.(Содержание)	318 604,00	307 604,00	183 802,00	245 703,00	245 703,00	1 055 713,00
Жидов П.П (уборка снега)	470 000,00	-	-	527 000,00	527 000,00	997 000,00
Жидов П.П. (уборка МОП) Договор №2023/2 от 31.03.2023	229 500,00	219 500,00	239 500,00	229 500,00	229 500,00	918 000,00
НП "АБ"КОНСУЛ"" (юррид.услуги)	85 000,00	120 000,00	170 000,00	121 000,00	121 000,00	496 000,00
ИП Кузнецов А.А. (урна для голосования)	1 960,00	-	-	-	-	1 960,00
Чикишев Н.А. ИП	85 000,00	90 000,00	60 000,00	120 000,00	120 000,00	355 000,00
Антонов-Овсиенко А.А. ИП (Дезинфекция)	-	-	28 000,00	22 000,00	22 000,00	50 000,00
Столяров А.В. ИП (Контейнер под строительный мусор)	-	-	-	10 500,00	10 500,00	10 500,00
"Девять тридцать три" ООО (документооборот)	12 000,00	-	-	-	-	12 000,00
Договор с ОПС на обслуживание а/я	10 309,55	10 636,80	-	-	-	20 946,35
ООО "МИКС БАЙ" светильник	-	-	-	-	-	2 780,16
ДГИ (аренда земельного участка)	50 787,20	45 005,12	73 615,64	53 350,86	53 350,86	222 758,82
ИТОГО Расходы по основным видам деятельности	3 474 972,92	3 318 798,75	3 253 039,84	3 309 567,73	3 309 567,73	13 356 379,24
ДС на конец периода	165 433,22	65 866,62	58 003,75	12 727,66	12 727,66	12 727,66

Приложение №2

Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"
по использованию Резервного фонда за 2024 год

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого
	Остаток на начало периода	690 799,85
1.	Доходы, в том числе	666 877,26
1.1.	Поступило на расчетный счет по статье "Резервный фонд"	640 292,73
1.2.	Поступило по статье "Повышающий коэффициент"	26 584,53
2.	Расходы, в том числе	1 214 109,89
2.1.	НП "АБ"КОНСУЛ"" (Представление интересов в суде)	426 000,00
2.2.	ООО "МОСЯРД"	788 109,89
2.2.1.	Отмостка (главное здание)	441 899,89
2.2.2.	Отмостка (пристрой)	335 947,50
2.2.3.	Крыльцо (пристрой)	10 262,50
	Остаток на конец периода	143 567,22