

ОТЧЕТ

**Ревизора Товарищества собственников
недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» по
результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности за период с 01.01.2023-31.12.2023 года**

г. Москва
2024

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.....	6
3. Судебные производства.....	7
4. Ведение бухгалтерского учета.....	8
4.1. Общие положения.....	8
4.2 Учет основных средств.....	9
4.3 Учет материалов.....	10
4.4 Учет операций по банковским счетам.....	10
4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.....	12
4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	12
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.....	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 2021 год.....	22
7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.....	24
8. Итоговые выводы Ревизора.....	25
Приложение №1.....	27
Приложение №2.....	30

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: 01.03.2024 года

Дата окончания ревизии: 05.04.2024 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 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
2. С какими организациями ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» работало за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 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 2023 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2023 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2023 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.
7. Исполнение сметы доходов и расходов за 2023 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 2021, 2022, 2023 годы;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2021, 2022, 2023 годы;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2021, 2022, 2023 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 2021, 2022, 2023 годах, а также пролонгированные договора, действующие в 2023 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 2023 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 2023 год составила 1 639 244,52 руб., что на 459 962,97 руб. меньше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.

В 2023 году ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

В рамках взыскания были поданы исполнительные листы:

- 275824/23/77003-ИП на сумму 227161, 17 руб.;
- № 2-1204/2022-170 от 15.06.2022 на сумму 28 582,34 руб.

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

Участие в гражданском деле 02-4171/2023 по иску к ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» «О признании недействительным решение общего собрания». Было проведено пять судебных заседаний в замоскворецком районном суде г. Москвы. Производство по делу прекращено в связи с объединением с делом 02-2709/2023.

Участие в гражданском деле 02-2709/2023 по иску к ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» «О признании недействительным решение общего собрания». Было проведено девять судебных заседаний 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 02-7231/2023 по иску к собственникам нежилых помещений. ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» участвовал в качестве 3 лица. Было проведено три судебных заседаний в Замоскворецком районном суде г. Москвы. В настоящее время рассмотрение дела продолжается.

Начисление пени за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» производило весь 2023 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 2023 год было начислено пени на сумму 57047,92 руб., оплачено с учетом задолженности за 2020-2022 гг. 67 288,68 руб.

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2023 год составила 151 093,48 руб., что на 135 643,18 руб. меньше аналогичного периода за 2022 года.

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.

Было выявлено, что по адресу г. Москва, ул. Дубининская д. 11/17 стр. проходит массовая регистрация юридических лиц, что может повлечь за собой повторное включение в Постановление Правительства города Москвы от 28.11.2014 года №700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», в редакции Постановления Правительства города Москвы от 26.11.2019 года №1574-ПП и доначисление налогов за период 2021-2023 гг.

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 как в досудебном, так и в судебном порядке.

➤ Информировать всех собственников о массовой регистрации юридических лиц по адресу Москва ул. Дубининская д. 11/17 стр. 3 и при выявлении регистрации в помещении посторонних юридических лиц о необходимости направить заявление в ФНС о недостоверности юридического адреса от каждого собственника помещения.

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 отдельный 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 01.01.2023 года на балансе ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» два нежилых помещения мест общего пользования №11 и №15 с остаточной стоимостью по состоянию на 31.12.2023 г. 40 170 513,13 руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
83.09, недвижимое имущество общ.пользования	41 602 795,10			1 432 281,97	40 170 513,13	
общ.дом.им.Неж.помещ.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,эт1,чердак,3. НОМЕР 15.S182,2	31 410 289,75			1 092 531,84	30 317 757,91	
общ.дом.н.п.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,№11,этаж №1, этаж №2, чердак №3.S118,6	10 192 505,35			339 750,13	9 852 755,22	
Итого	41 602 795,10			1 432 281,97	40 170 513,13	

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 2023 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 2023 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2023 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Остаток на 01.01.2023 г.	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2023 г.
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"	1 122,25	1 000,00		2 122,25
Оплата от покупателей		1 000,00		

4070381093800001326, ПАО СБЕРБАНК	57 736,04	15 006 565,96	14 957 200,05	107 101,95
Аренда земельного участка			428 396,96	
Аренда оборудования ИТП			600 000,00	
Аренда оргтехники			1 000,00	
Аренда электрооборудования			300 000,00	
Возврат от поставщиков		182 002,00		
Козырек над крыльцом центрального входа			713 900,00	
Козырьки над офисными помещениями 0 этажа			366 800,00	
Консультационно-информационные услуги			2 777 330,00	
Мойка фасада здания			180 000,00	
Мосводоканал			290 140,08	
Мосэнергосбыт			1 017 355,61	
МОЭК			752 145,02	
Оплата от покупателей		13 700 063,96		
Пени ДГИ			3 344,13	
Пени/штрафы МОЭК			1 993,62	
Плановый и внеплановый ремонт МОП			369 474,74	
Погашение кредитов и займов			775 000,00	
Получение кредитов и займов		300 000,00		
Программные продукты ИТС			10 400,00	
Промывка систем отопления			109 979,06	
Прочие налоги и сборы			209 041,00	
Прочие расходы			123 010,00	
Прочие расходы на благоустройство			758 965,00	
Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание			414,00	
Расходные материалы на содержание и обслуживание			139 082,00	
Расходы на услуги банков			37 126,29	
Расчеты с бюджетом		824 500,00		
Текущий ремонт крыльца			335 000,00	
Текущий ремонт МОП			160 000,00	
Текущий ремонт МОП (конструктивы)			97 947,50	
Текущий ремонт отмостки			542 975,40	
Уборка снега			965 000,00	
Услуги по видеонаблюдению			3 000,00	
Услуги по СОИ			1 594 808,00	
Услуги связи			480,00	
Услуги ТКО			267 009,47	
Утепление крыши			170 762,53	
ФОТ (Дворник+уборщица)			762 000,00	
Штрафы ДГИ			93 319,64	
Итого	58 858,29	15 007 565,96	14 957 200,05	109 224,20

Остаток денежных средств на 31.12.2023 года составляет 109 224,20 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 2023 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 2023 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 2023 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	110,18	ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"	
1.2.	Эксплуатационные расходы	67,32		
1.3.	Благоустройство	50,84		
1.4.	Текущий ремонт	26,34		
2.	Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"			
2.1.	Аренда земельного участка	11,87	Департамент городского имущества г. Москвы	№ М-01-059086 от 25.08.2022
2.2.	Аренда оборудования	41,6	ООО "МОСЯРД"	№11-22 от 01.07.2022г.
2.3.	Промывка системы отопления до 30.06.2023 г.	5,55	ООО "Атлас"	№2 от 01.09.2022г.
2.4.	Установка дверей до 30.06.2024 г.	17,64	ООО "Оконный лидер"	№3472.2 от 11.10.2021 г.
2.5.	Утепление крыши до 30.06.2023 г.	22,9	ООО "Атлас"	№2 от 01.09.2022г.
2.6.	Паспорт безопасности до	5,89	ООО "МОСЯРД"	№3 от 01.02.2022г.

	30.06.2023 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			
3.3.	Холодное водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды		АО "Мосводоканал"	№ 2109570 от 19.03.2020г.
3.4.	Водоотведение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.5.	Электроснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды		АО "Мосэнергосбыт"	№81013764 от 12.11.2020г.
3.6.	Вывоз ТКО	ООО "Экотехпром"	№1-3-3549 от 01.01.2022г.	

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 01.01.2023 г.	Начислено собственникам в 2023 году	Оплачено собственникам и в 2023 году	Задолженность перед ТСН на 31.12.2023 г.
Коммунальные услуги	433 984,46	2 277 526,49	2 337 518,93	373 992,02
Отопление	-803 106,39	496 089,79	531 996,59	-839 013,19
ГВС	73 879,01	278 170,73	265 676,20	86 373,54
ХВС	19 963,68	171 599,81	169 297,80	22 265,69
Водоотведение	15 743,46	129 044,83	126 900,69	17 887,60
Электроэнергия	1 094 922,51	956 153,81	994 476,72	1 056 599,60
Вывоз ТКО	32 582,19	246 467,52	249 170,93	29 878,78
Жилищные услуги	1 665 223,03	10 960 636,06	11 360 606,59	1 265 252,50
Управление	392 040,74	3 179 344,30	3 199 089,12	372 295,92
Содержание ОИ	362 381,00	1 946 707,02	2 097 726,42	211 361,60
Охрана	10 771,32	0,00	13 320,42	-2 549,10
Аренда земельного уч.	84 889,27	342 511,41	387 051,63	40 349,05
Благоустройство	114 984,42	1 465 196,00	1 403 684,94	176 495,48
Текущий ремонт	126 854,12	761 375,58	793 372,91	94 856,79
Резервный фонд	231 572,05	1 003 626,70	1 112 106,17	123 092,58
Аренда в ИТП	63 537,34	600 188,16	592 849,93	70 875,57
Аренда ЭЩ	31 768,70	300 094,09	296 668,09	35 194,70
Тех.обсл УУТЭ	31 768,69	300 094,09	296 628,70	35 234,08
Установка дверей	53 884,58	509 005,69	502 789,43	60 100,84
Ремонт кровли	69 952,13	330 392,05	395 024,05	5 320,13
Промывка СО	16 953,78	80 074,33	95 738,69	1 289,42
Паспорт	17 992,18	84 978,72	101 602,55	1 368,35

безопасности				
Почтовые ящики	469,53	0,00	303,74	165,79
Видеонаблюдение	4 797,26	0,00	5 361,12	-563,86
Пени	50 605,92	57 047,92	67 288,68	40 365,16
ВСЕГО	2 099 207,49	13 238 162,55	13 698 125,52	1 639 244,52

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2023 года составляет **1 639 244,52 руб.**, в том числе за коммунальные услуги **373 992,02 руб.**

В составе задолженности собственников перед ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2023 года в размере **1 639 244,52 руб.**, включены начисления за декабрь 2023 года в размере **1 123 054,20 руб.**, что является текущей задолженностью до 25 числа следующего за расчетным (согласно Договора управления, утвержденного Общим собранием Членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»).

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2023 год составляет **151093,48 руб.**

Заключение ревизора:

- Дебиторская задолженность имеет динамику снижения.

Рекомендации ревизора:

- Правлению ТСН «Бизнес Центр 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 **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	2 251 103,45
1.1.	Мосэнергосбыт АО, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)	956 235,81
	Электроэнергия	956 235,81
1.2.	ПАО "МОЭК", (Договор №01.035556-ТЭ от 01.07.2022г.)	754 928,33
	Отопление и ГВС	754 928,33
1.3.	АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)	293 469,03
	Холодное водоснабжение	164 420,16
	Водоотведение	129 048,87
1.4.	ГУП Экотехпром (Договор №1-3-3549 от 01.01.2022г.)	246 470,28

	Вывоз ТКО	246 470,28
2.	Работы по содержанию и ремонту общего имущества	3 128 385,00
2.1.	ООО «МОС ЯРД»	999 730,00
	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 №1/2023 от 10.03.2023 г.	88 070,00
	Договор подряда №10 от 07.11.2023 г.	11 660,00
2.2.	ООО "АТЛАС"	940 500,00
	Договору оказания услуг №6/2022 от 30 ноября 2022 г. (СОИ)	940 500,00
2.3.	Жидов П.П.	838 500,00
	Договор возмездного оказания услуг №2023/2 от 31.03.2023	838 500,00
2.4.	ИП Чикишев Н.П.	394 050,00
	Договор №07/22-01 от 01.07.2022	300 000,00
	Договор по проверке манометров, промывке, наращиванию и сборке с материалами	94 050,00
2.5.	ООО "Всеинструменты.ру"	139 496,00
	Основной договор	139 496,00
3.	Работы по Благоустройству	1 643 167,00
3.1.	Жидов П.П.	965 000,00
	Договор возмездного оказания услуг № 2022/2 от 17.11.2022 г. (уборка снега)	450 000,00
	Договор 2023/2 от 15.10.2023 г. Очистка от снега и наледи кровли)	515 000,00
3.2.	ООО «МОС ЯРД»,	649 167,00
	Договор подряда №5 от 01.09.2023 г. (козырьки над офисными помещениями 0 этажа)	366 800,00
	Договор подряда №2 от 02.05.2023 г. (мойка фасадов)	180 000,00
	Договор купли-продажи материалов №7 от 23.10.2023 (клинкерная брусчатка)	72 685,00
	Договор оказания услуг №5/2022 от 11.11.2022 (химчистка ковриков)	29 682,00
3.3.	ИП Митрофанова Е.Ф.	29 000,00
	Дезинсекция	29 000,00
4.	Текущий ремонт	1 613 471,92
4.1.	Жидов П.П.	160 000,00
	Договор на выполнение ремонтно-отделочных работ №2023/7 от 28.04.23	160 000,00
4.2.	ООО "ПРОФХОЛОД"	97 947,50
	Основной договор (сендвич-панель)	97 947,50
4.3.	ИП Столяров А.В.	25 500,00
	Основной договор № 15/09/105 529 от 15.09.2023	25 500,00
4.4.	Белоусов А.Д.	654 609,00
	Договор № 6 от 15.11.2023 г. (козырьки левого крыла)	654 000,00
4.5.	ООО «МОС ЯРД»	1 330 024,42
	Договор подряда 2/1 от 13.03.2023 г. (ремонт крыльца)	200 000,00

	Договор подряда №4 от 12.05.2023 (козырек над главным входом)	713 900,00
	Договор купли-продажи материалов №2023/1 от 20.03.2023 (ремонт отмостки)	291 000,00
	Договор подряда №6 от 01.09.2023 г. (Материалы к ремонту крыльца при входе в пристрой)	125 124,42
5.	Аренда земельного участка	521 716,60
5.1.	ДГИ г. Москвы	403 873,67
5.2.	ООО «МОС ЯРД»	41 686,53
	Аренда земельного участка (Договор безвозмездного пользования нежилым помещением б/н от 12.09.2022)	41 686,53
5.3.	Бусыгин Г.П.	71 060,27
	Возмещение затрат за пом.1	56 336,07
	Возмещение затрат за пом.11	14 724,20
5.4.	ООО "Электросетевая компания-Советск"	5 096,13
	Возмещение затрат за пом.11в	5 096,13
5.	Управленческие расходы	3 991 384,28
5.1.	ООО «МОС ЯРД»	2 307 360,00
	Договор аутсорсинга Договор №3/2022 от 10.10.2022г.	2 307
		360,00
5.2.	ИП Такташева О.М.	627 000,00
	Договор оказания услуг от 24.03.2022г.	627 000,00
5.3.	НП АБ КОНСУЛ	70 000,00
	Участие в суде, оказание юридической помощи	70 000,00
5.4.	Бусыгин Г.П.	110 794,00
	Возмещение затрат по налогам за пом.1	65 746,00
	Возмещение затрат по налогам за пом.11	45 048,00
5.5.	ПАО Мобильные ТелеСистемы	1 320,00
	Договор №17780180177 от 02.09.2020	1 320,00
5.6.	ООО "ДЕВЯТЬ ТРИДЦАТЬ ТРИ"	10 400,00
	Web-система СБИС	10 400,00
5.7.	УФПС г. Москвы (а/я почта)	14 754,00
	Договор (абонирования ящика ОПС 115054 а/я 116) от 01.01.2023 г.	14 754,00
5.8.	ООО Яндекс	11 256,28
	Договор 7592856/23 от 15.06.2023 (Яндекс 360 для бизнеса)	11 256,28
Итого		13 149 228,25

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 2023 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 31.12.2023 года

Ресурсоснабжающие организации	Задолженность собственников перед Поставщиком на 01.01.2023	Предъявлено Поставщиками, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.2+гр.3-гр.4) на 31.12.2023, руб.
1	2	3	4	5
Мосэнергосбыт, ПАО МОЭК	761 624,58	1 711 164,14	1 792 149,51	680 639,21
Электроэнергия, Отопление, ГВС	761 624,58	1 711 164,14	1 792 149,51	680 639,21
Мосводоканал	8 994,47	293 469,03	296 198,49	6 265,01
ХВС, Водоотведение	8 994,47	293 469,03	296 198,49	6 265,01
Эколайн, Экотехпром	32 550,02	246 470,28	249 170,93	29 849,37
Вывоз ТКО	32 550,02	246 470,28	249 170,93	29 849,37
ИТОГО	803 169,07	2 251 103,45	2 337 518,93	716 753,59

Размер кредиторской задолженности собственников в адрес поставщиков коммунальных и энергоресурсов сократился по сравнению с прошлым годом на 86 415,48 руб., что соответствует положительной динамике.

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 более 80% 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 2023 году на расчетные счета ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» поступило 14 232 565,96 руб., в том числе от собственников 13 882 065,96 руб., возврат по налогам за 2022 год (в связи с выведением из ПП 700) 824 500,00 руб.

Израсходовано, согласно утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы и собранием правления, 14 182 200,05 руб., в том числе на оплату коммунальных услуг 2 326 825,45 руб., на управление и содержание общего имущества 11855374,60 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 31.12.2023 г., руб.
Ресурсоснабжающие организации			
АО Мосводоканал	ХВС, Водоотведение	290 140,08	24 690,45
АО Мосэнергосбыт	Электроэнергия	1 017 355,61	-31 510,93
ПАО МОЭК	Отопление, ГВС	752 320,29	129 412,00
ГУП Экотехпром	Вывоз ТКО	267 009,47	0,00
ИТОГО		2 326 825,45	122 591,52
Содержание общего имущества			
ООО "МОС ЯРД"	Содержание и эксплуатация общего имущества до 30.06.2022 г.	180 000,00	0,00

ГБУ Жилищник района Замоскворечье	Содержание и эксплуатация общего имущества до 30.11.2022 г.	10 000,00	90 000,00
ООО "МОС ЯРД"	Аварийные работы	99 730,00	0,00
ООО "АТЛАС"	Содержание и эксплуатация общего имущества с 01.12.2022 г.	949 500,00	-9 000,00
ООО ВсеИнструменты.ру	Расходные материалы на содержание и обслуживание	139 496,00	0,00
Жидов П.П.	ФОТ (Дворник +уборщица)	794 258,00	76 500,00
ИТОГО		2 172 984,00	157 500,00
Благоустройство			
Жидов П.П.	Договор на уборку снега	965 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Козырьки над офисными помещениями 0 этажа	366 800,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Химчистка ковриков	31 671,00	-1 989,00
ООО "МОС ЯРД"	Мойка фасадов	180 000,00	0,00
ИП Митрофанова Е.Ф.	Дезинсекция	29 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Прочие расходы по благоустройству	72 685,00	0,00
ИТОГО		1 645 156,00	-1 989,00
Текущий ремонт			
ООО "МОС ЯРД"	Крыльцо главного входа	335 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Текущий ремонт отмостки	542 975,40	-251 975,40
ООО "МОС ЯРД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	47 229,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Козырек над крыльцом центрального входа	713 900,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	172 487,34	-47 362,92
ИП Смалюга И.В.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	24 528,40	-24 528,40
Жидов П.П.	Текущий ремонт МОП	160 000,00	0,00
Белюсов А.Д.	Козырьки левого крыла	654 609,00	0,00
ИП Чикишев Н.П.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	94 050,00	0,00
ИП Столяров А.В.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	25 500,00	0,00
ООО "ПРОФХОЛОД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	97 947,50	0,00
ИТОГО		2 868 226,64	-323 866,72
Аренда земельного участка			
ДГИ г. Москвы	Аренда земельного участка	409 036,15	0,00
ООО «МОС ЯРД»	Аренда земельного участка	41 686,53	0,00
Бусыгин Г.П.	Аренда земельного участка	71 060,27	0,00
ООО "ЭСК-Советск"	Аренда земельного участка	5 096,13	0,00
ИТОГО		526 879,08	0,00
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	300 000,00	25 000,00
ИТОГО		1 200 000,00	-50 000,00
Возмещение понесенных расходов по содержанию и текущему ремонту в 2021 году			
ООО "АТЛАС"	Промывка системы отопления	109 979,06	0,00
ИП Бусыгин Г.П.	Установка дверей	475 000,00	0,00
ООО "АТЛАС"	Утепление крыши	170 762,53	0,00
ИТОГО		755 741,59	0,00
Управленческие расходы			
ООО "МОС ЯРД"	Договор аутсорсинга	2 123 080,00	280,00
ИП Такташева О.М.	Договор аутсорсинга	654 250,00	-52 250,00
ТСН	Налоги	209 041,00	0,00
ИП Бусыгин Г.П.	Возмещение затрат по налогам	110 794,00	0,00
ПАО Сбербанк	Банковские услуги	37 126,29	0,00
Яндекс почта	Сервисное обслуживание почтового ящика	11 256,00	0,28
ООО "ДЕВЯТЬ ТРИДЦАТЬ ТРИ"	Web-система СБИС	10 400,00	0,00
ООО "Эфирус"	Аренда оргтехники	1 000,00	0,00
ООО "Эфирус"	Обслуживание видеонаблюдения	3 000,00	0,00
НП АБ КОНСУЛ	Участие в суде, оказание юридической помощи	0,00	70 000,00
ПАО Мобильные ТелеСистемы	Связь	1 440,00	0,00
УФПС г. Москвы (а/я почта)	Абонентский ящик	0,00	-4 716,00
ИТОГО		3 161 387,29	13 314,28
ВСЕГО		14 657 200,05	-82 449,92

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 2023 год.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по состоянию на 31.12.2023 года составляет 58 858,29 руб.

№ п/п	Статьи расходов	Показатели на 2023 год, утвержденной сметы, руб.	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Фактически исполнение сметы за 2022 год, руб.	Отклонения, "-" недофинансирование, "+" неиспользованные средства, руб.
Расходы на содержание и техническое обслуживание					
1.	Административно-хозяйственные расходы	3 179 360,00	110,18	3 049 300,76	130 059,24
1.1.	Договоры аутсорсинга на оказание услуг	2 934 360,00	101,69	2 934 360,00	0,00
1.2.	Материалы, канцтовары	6 000,00	0,21	0,00	6 000,00
1.3.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	52 000,00	1,80	37 126,29	14 873,71
1.4.	Программные продукты (обновление, доработка)	50 000,00	1,73	10 400,00	39 600,00
1.5.	Договор по сопровождению программного продукта 1С	50 000,00	1,73	0,00	50 000,00
1.6.	Почтовые расходы	22 000,00	0,76	20 622,14	1 377,86
1.7.	Налоговые отчисления при УСН (Д-П)*15% (но не менее 1% от оборота)	35 000,00	1,21	7 850,00	27 150,00
1.8.	Госпошлина	15 000,00	0,52	22 000,00	-7 000,00
1.9.	Прочие расходы	15 000,00	0,52	16 942,33	-1 942,33
2.	Эксплуатационные расходы	1 942 500,00	67,32	1 853 423,00	89 077,00
2.1.	ФОТ (Дворник +уборщица)	918 000,00	31,81	838 500,00	79 500,00
2.2.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	48 000,00	1,66	45 423,00	2 577,00
2.3.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества	940 500,00	32,59	940 500,00	0,00
2.4.	Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание	36 000,00	1,25	29 000,00	7 000,00
3.	Благоустройство	1 467 000,00	50,84	1 416 231,00	50 769,00
3.1.	Договор на уборку снега с крыши и вывоз его с территории	915 000,00	31,71	895 000,00	20 000,00
3.2.	Мойка фасада здания	180 000,00	6,24	180 000,00	0,00
3.3.	Козырьки над офисными помещениями 0 этажа	300 000,00	10,40	300 000,00	0,00
3.4.	Прочие расходы на благоустройство	72 000,00	2,50	41 231,00	30 769,00
Всего по на содержание и техническое обслуживание		6 588 860,00	228,34	6 318 954,76	269 905,24
4.	Текущий ремонт ТСН				
4.1.	Текущий ремонт МОП	160 000,00	5,54	160 000,00	0,00
4.2.	Козырек над крыльцом центрального входа	400 000,00	13,86	400 000,00	0,00
4.3.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	200 000,00	6,93	250 354,42	-50 354,42
ВСЕГО на текущий ремонт ТСН		760 000,00	26,34	810 354,42	-50 354,42
Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "БЦ Павелецкий"					
5.	Аренда земельного участка	342 581,37	11,87	428 396,96	-85 815,59
5.1.	Аренда земельного участка с ДГИ	342 581,37	11,87	428 396,96	-85 815,59

6.	Аренда оборудования	1 200 376,32	41,60	1 200 000,00	376,32
6.1.	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	600 188,16	20,80	600 000,00	188,16
6.2.	Аренда оборудования в электрощитовой	300 094,08	10,40	300 000,00	94,08
6.3.	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	300 094,08	10,40	300 000,00	94,08
7.	Возмещение, понесенных расходов по содержанию и текущему ремонту в 2021 году	919 470,95	46,09	919 472,07	-1,12
7.1.	Промывка системы отопления до 30.06.2023 г.	80 073,18	5,55	80 074,33	-1,15
7.2.	Установка дверей (с разбивкой на 2 года)	509 005,73	17,64	509 005,69	0,04
7.3.	Утепление крыши до 30.06.2023 г.	330 392,04	22,90	330 392,05	-0,01
8.	Паспорт безопасности	84 978,56	5,89	84 978,72	-0,16
8.1.	Паспорт безопасности до 30.06.2023 г.	84 978,56	5,89	84 978,72	-0,16

В соответствии с произведенным анализом фактического исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», утвержденной Протоколом № 10 общего собрания членов Товарищества от 27.04.2023 г. Установлено, что в целом смета исполнена в полном объеме, за исключением некоторых статей.

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

- Штраф ДГИ г. Москвы в размере 93 тыс. руб.;
- Материалы, необходимые для надлежащего содержания и благоустройства здания и территории, не предусмотренные сметой, в размере 155 тыс. руб.;
- Превышение сметной стоимости по запланированным работам по текущему ремонту, в частности по установке козырька над главным входом и помещениями на 0 этаже в размере 424 тыс. руб.;
- За счет средств резервного фонда, по решению собрания Правления, за счет средств вернувшихся налогов, были установлены козырьки у левого крыла здания, в размере 654 тыс. руб.;
- За счет средств резервного фонда был заключен договор с юридической фирмой для представления интересов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в суде, на общую сумму в размере 70 тыс. руб., которые в дальнейшем могут быть возвращены за счет встречного иска;
- Превышение сметной стоимости по договору очистки кровли от наледи и снега также были проведены за счет средств резервного фонда в размере 70 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 2024 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 «Бизнес Центр Павелецкий» 2023 года, необходимо вернуть в Резервный фонд по мере поступления на расчетный счет Товарищества.
- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2024 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2023 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2023 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 31.12.2023 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 2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 года отражено в бухгалтерском учете, отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в период 2023 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 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 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 2024 году учесть в смете дополнительные статьи расходов, в связи с проводимыми работами по Текущему ремонту, Благоустройству.

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» считать работу Правления ТСЖ в 2023 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 30 (тридцати) 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»
09.04.2024 г.



К.А. Гончаров

Отчет о движении денежных средств за 2023 год

Вид Дохода/Расхода	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	ИТОГО
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"					
ДС на начало периода	1 122,25	1 122,25	1 122,25	1 122,25	1 122,25
Денежные поступления:					
АО "Нэт.Уан Рус"	-	-	-	1 000,00	1 000,00
Административно-хозяйственные расходы	-	-	-	1 000,00	1 000,00
Договор на услуги банка	-	-	-	-	-
ДС на конец периода	1 122,25	1 122,25	1 122,25	2 122,25	2 122,25
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК					
ДС на начало периода	57 736,04	199 266,44	22 300,36	35 107,79	57 736,04
Денежные поступления:					
от собственников	4 275 080,94	3 384 131,17	3 905 173,79	3 442 180,06	15 006 565,96
налоги	3 975 080,94	3 384 131,17	3 284 658,79	3 238 195,06	13 882 065,96
госношлина	-	-	620 515,00	203 985,00	824 500,00
заемные средства	300 000,00	-	-	-	300 000,00
Возврат денежных средств:					
собственникам	525 000,00	250 000,00	-	-	775 000,00
поставщикам	-	-	-	-	-
заемные средства	525 000,00	250 000,00	-	-	775 000,00
ИТОГО Чистые поступления	3 750 080,94	3 134 131,17	3 905 173,79	3 442 180,06	14 231 565,96
Административно-хозяйственные расходы	993 164,29	1 213 822,80	939 216,50	805 104,00	3 951 307,59
Договоры аутсорсинга на оказание услуг	534 000,00	968 710,00	706 340,00	568 280,00	2 777 330,00
Страховые взносы и прочие налоги	209 041,00	-	-	-	209 041,00
Аренда оргтехники	1 000,00	-	-	-	1 000,00
Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	10 363,29	7 782,50	7 516,50	11 464,00	37 126,29
Яндекс почта	-	11 256,00	-	-	11 256,00
Программные продукты (обновление, доработка)	10 400,00	-	-	-	10 400,00
Услуги связи	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00

Услуги по видеонаблюдению	3 000,00	-	-	-	-	3 000,00
Аренда ИТП	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	600 000,00
Аренда Электрощитовой	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	300 000,00
Пени	-	714,30	-	-	-	714,30
Расчеты с Поставщиками	2 615 386,25	2 097 274,45	2 953 149,86	2 565 081,90	2 565 081,90	10 230 892,46
Мосводоканал АО	82 355,40	75 447,00	56 539,80	75 797,88	75 797,88	290 140,08
Мосэнергосбыт АО	341 804,81	186 609,00	213 799,86	275 141,94	275 141,94	1 017 355,61
МОЭК ПАО	365 704,78	159 310,88	39 040,90	188 263,73	188 263,73	752 320,29
Экотехпром ГУП	61 617,57	61 617,57	82 156,76	61 617,57	61 617,57	267 009,47
МосЯрд ООО	553 681,00	704 073,00	1 047 848,40	436 875,34	436 875,34	2 742 477,74
Договор №1-МЯ от 30.12.2020 г.	180 000,00	-	-	-	-	180 000,00
Договор №5 от 11.11.2022 г.	7 452,00	8 073,00	8 073,00	8 073,00	8 073,00	31 671,00
Договор №2022/8 от 28.12.22 г.	135 000,00	-	-	-	-	135 000,00
Договор №2022-2/1 от 11.10.2022 г.	47 229,00	-	-	-	-	47 229,00
Договор №2/1 от 13.03.2023 г.	-	200 000,00	-	-	-	200 000,00
Договор №2/1 от 02.05.2023 г.	-	180 000,00	-	-	-	180 000,00
Договор №3/1 от 06.04.2023 г.	-	109 000,00	142 975,40	-	-	251 975,40
Договор №4 от 12.05.2023 г.	-	100 000,00	530 000,00	83 900,00	-	713 900,00
Договор №5 от 01.09.2023 г.	-	-	366 800,00	-	-	366 800,00
Договор №6 от 01.09.2023 г.	-	-	-	172 487,34	-	172 487,34
Договор №14 от 23.10.2023 г.	-	-	-	72 685,00	-	72 685,00
Договор подряда №1/2023 от 10.03.2023 г.	-	-	-	88 070,00	-	88 070,00
Договор подряда №10 от 07.11.2023 г.	-	-	-	11 660,00	-	11 660,00
Договор №2023/1 от 20.03.2023 г.	184 000,00	107 000,00	-	-	-	291 000,00
Жилищник ГБУ	10 000,00	-	-	-	-	10 000,00
АТЛАС ООО	496 741,59	254 250,00	313 500,00	165 750,00	165 750,00	1 230 241,59
Договор №2 от 01.09.2022 г.	170 762,53	-	-	-	-	170 762,53
Договор №2 от 01.09.2022 г.	109 979,06	-	-	-	-	109 979,06
Договор №6/2022 от 30 ноября 2022 г.	216 000,00	254 250,00	313 500,00	165 750,00	165 750,00	949 500,00
Смалюга И.В. ИП	-	-	-	24 528,40	-	24 528,40
ВесИнструменты ООО	-	42 423,00	85 938,00	11 135,00	11 135,00	139 496,00
Бусыгин Г.П.	-	-	-	110 794,00	-	110 794,00
Жидов П.П. Договор № 2023/2 от 15.10.2023 г.	450 000,00	-	-	515 000,00	-	965 000,00
Жидов П.П. Договор №2023/2 от 31.03.2023	132 258,00	203 000,00	229 500,00	229 500,00	229 500,00	794 258,00

Жидов П.П. Договор №2023/7 от 28.04.2023 г.	-	160 000,00	-	-	-	160 000,00
Белюсов А.Д. ИП	-	-	458 226,00	196 383,00	-	654 609,00
Чикишев Н.А. ИП	75 000,00	154 050,00	90 000,00	75 000,00	-	394 050,00
Митрофанова Е.Ф. ИП	-	-	29 000,00	-	-	29 000,00
Столяров А.В. ИП	-	-	8 500,00	17 000,00	-	25 500,00
ПРОФХОЛЮД ООО	-	-	97 947,50	-	-	97 947,50
ДПИ (аренда земельного участка)	46 223,10	96 494,00	201 152,64	182 295,04	-	526 164,78
ИТОГО Расходы по основным видам деятельности	3 608 550,54	3 311 097,25	3 892 366,36	3 370 185,90	14 182 200,05	

ДС на конец периода	199 266,44	22 300,36	35 107,79	107 101,95	107 101,95	
----------------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	--

Приложение №2

**Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"
по использованию Резервного фонда за 2023 год**

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого
	<i>Остаток на начало периода</i>	-20 866,67
1.	Доходы, в том числе	2 438 295,66
1.1.	Поступило на расчетный счет по статье "Резервный фонд"	1 214 998,45
1.2.	Поступило по статье "Повышающий коэффициент"	215 023,99
1.3.	Возврат налога	1 008 273,22
2.	Расходы, в том числе	1 726 629,14
2.1.	Штраф ДГИ	93 319,64
2.2.	Оплата налога на имущество	110 794,00
2.3.	Насос	82 524,00
2.4.	Козырьки над 0 этажом (превышение сметы)	66 800,00
2.5.	Клинкерная брусчатка	72 685,00
2.6.	Козырек над главным входом (превышение сметы)	313 900,00
2.7.	Козырьки над левым крылом	654 609,00
2.8.	Уборка снега (превышение сметы)	70 000,00
2.9.	Поверка монометров, промывка, наращивание и сборка с материалами	94 050,00
2.10.	ООО «Профхолод» (сендвич-панели)	97 947,50
2.11.	НП АБ Консул (договор на оказание юридических услуг)	70 000,00
	<i>Остаток на конец периода</i>	690 799,85