

## **ОТЧЕТ**

**Ревизора Товарищества собственников  
недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» по  
результатам проверки финансово-хозяйственной  
деятельности за период с 01.01.2022-31.12.2022 года**

г. Москва  
2023

## Оглавление

<b>1. Вводная часть.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии. ....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде: .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Методика ревизии. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Направления и цели ревизии.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5 Объекты ревизии.....</b>	<b>5</b>
<b>1.6 Условия проведения ревизии.....</b>	<b>5</b>
<b>1.7 Используемые материалы. ....</b>	<b>5</b>
<b>2. Соответствие Устава ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Судебные производства.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Ведение бухгалтерского учета.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. Общие положения.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Учет основных средств.....</b>	<b>9</b>
<b>4.3 Учет материалов.....</b>	<b>10</b>
<b>4.4 Учет операций по банковским счетам. ....</b>	<b>10</b>
<b>4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками. ....</b>	<b>11</b>
<b>4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....</b>	<b>12</b>
<b>5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....</b>	<b>133</b>
<b>5.1 Информация по тарифам.....</b>	<b>133</b>
<b>5.2 Информация по начислениям.....</b>	<b>13</b>
<b>5.3 Информация по договорам обслуживания.....</b>	<b>155</b>
<b>5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов. ....</b>	<b>188</b>
<b>5.5. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».....</b>	<b>199</b>
<b>5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....</b>	<b>20</b>
<b>6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год. ....</b>	<b>233</b>
<b>7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.....</b>	<b>277</b>
<b>8. Итоговые выводы Ревизора.....</b>	<b>277</b>
Приложение №1.....	29
Приложение №2.....	32
Приложение №3.....	33

## **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: 01.02.2023 года

Дата окончания ревизии: 31.03.2023 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года.
2. С какими организациями ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» работало за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 2022 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г. включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2022 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2022 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.
7. Исполнение сметы доходов и расходов за 2022 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, строение 3 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 2020, 2021, 2022 годы;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2020, 2021, 2022 годы;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2020, 2021, 2022 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 2020, 2021, 2022 годах, а также пролонгированные договора, действующие в 2022 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 2022 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 2022 год составила 2 099 207,49 рублей, что на 366 815,83 рубля меньше по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

В 2022 году ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

В марте 2022 года были направлены судебные приказы за период задолженности с 01.09.2021 по 31.01.2022 года в количестве 3 штук на общую сумму 158 862,82 руб., госпошлина 2 741,00 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 158 862,82 руб. Взыскано принудительно службой судебных приставов 2 541,00 руб.

В мае 2022 года были направлены судебные приказы за период задолженности 01.04.2021 по 30.04.2022 года в количестве 4 штук на общую сумму 198 615,20 руб., госпошлина 3 379,30 руб., в последующем часть судебных приказов были отменены.

В сентябре 2022 года был направлен судебный приказ за период задолженности 01.05.2022 по 31.07.2022 года на сумму 51 189,87 руб., госпошлина 867,85 руб.

В ноябре 2022 года Службой судебных приставов было взыскано за период задолженности с 01.01.2020 по 31.03.2021г. по исковому заявлению сумма 155 808,65 руб. госпошлина 4 316,17 руб.

В ноябре 2022 года было подано исковое заявление на взыскание дебиторской задолженности за период с 01.04.22 по 31.07.2022 года на сумму 221 743,73 руб., госпошлина 5 417,44 руб.

С 1 января 2021 года в России восстановили право на взыскание штрафов или пени за неуплату ЖКУ.

Начисление пени за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» производило весь 2022 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 2022 год было начислено пени на сумму 101 612,84 руб. из них оплачено 81 232,57 руб.

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2022 год составила 286 736,66 руб., что на 64 199,34 руб. меньше аналогичного периода за 2021 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, по средствам электронной почты направлялись уведомления об отключении коммунальной услуги электроэнергии. В большинстве случаев, должники производят оплату до момента фактического отключения.

04.04.2022 года Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы было вынесено Постановление о назначении административного наказания, предусмотренного ч.1 ст.6.11 Кодекса г. Москвы, в размере 200 000 (двести тысяч) руб., который был отменен 24.05.2022 года.

Согласно законодательству, всем собственникам нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва. ул. Дубининская д. 11/17. Стр.3 необходимо оформить земельный участок в аренду и затем оплачивать арендную плату за использование земельного участка. На текущий момент договор аренды земельного участка заключили 21 собственник.

Все собственники были уведомлены о необходимости заключения договора аренды земельного участка на сайте ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» [www.bcpav.ru](http://www.bcpav.ru) 22.11.2022 года в разделе «Новости». С подробной инструкцией, как и где это оформить.

#### **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.

## **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 ЖХ, 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 политики 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.

22.12.2022 года на ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» было зарегистрировано нежилое помещение мест общего пользования №11 (лестничные пролеты и коридоры 1 корпуса) кадастровой стоимостью 10 192 505,35 руб., переданное по договору дарения от Бусыгина Г.П., а также в связи с изменением кадастровой стоимости пом. 15 (лестничные пролеты и коридоры 2 корпуса), находящегося на балансе ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», была произведена переоценка имущества на 2 142 610,05 руб., в связи с чем кадастровая стоимость пом. 15 на 01.01.2022 года составила 32 496 803,02 руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01.01	30 383 909,20		12 335 115,40	29 716,23	42 689 308,37	
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	9 905,41			9 905,41		
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	9 905,41			9 905,41		
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	9 905,41			9 905,41		
общ.дом.им.Неж.помещ.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,эт1,чердак,3. НОМЕР 15.S182,2	30 354 192,97		2 142 610,05		32 496 803,02	
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		10 192 505,35	
<b>Итого</b>	<b>30 383 909,20</b>		<b>12 335 115,40</b>	<b>29 716,23</b>	<b>42 689 308,37</b>	

**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 2022 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 2022 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета ревизора.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2022 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Остаток на 01.01.2022 г.	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2022 г.
<b>40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"</b>	<b>0,00</b>	<b>1 500,00</b>	<b>377,75</b>	<b>1 122,25</b>
Внутреннее перемещение денежных средств		1 500,00		
Расходы на услуги банков			377,75	
<b>40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК</b>	<b>192 356,24</b>	<b>16 745 569,29</b>	<b>16 880 189,49</b>	<b>57 736,04</b>
Аренда земельного участка			336 907,47	
Внутреннее перемещение денежных средств			1 500,00	
Возврат покупателям			114 889,48	
Выдача подотчетных сумм			50 856,16	
Выплата заработной платы			1 951 141,89	
Государственная пошлина		18 229,51	30 149,63	
Оплата Поставщикам (Подрядчикам)			11 326 320,92	
Оплата от покупателей		15 538 874,98		
Погашение кредитов и займов			225 000,00	
Прочие налоги и сборы			1 593 994,36	
Прочие поступления		318 726,36		
Прочие расходы			433 410,54	
Расходы на услуги банков			40 708,11	
Резервный фонд		865 937,11	775 310,93	
Резервный фонд ПРОЦЕНТЫ с депозита		3 801,33		
<b>ИТОГО</b>	<b>192 356,24</b>	<b>16 747 069,29</b>	<b>16 880 567,24</b>	<b>58 858,29</b>

Остаток денежных средств на 31.12.2022 года составляет 58 858,29 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 2022 год.

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

#### **Заключение ревизора:**

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

#### **4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию в ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» до октября 2022 числилось 7 сотрудников. Со всеми сотрудниками были заключены трудовые договоры с окладами согласно штатному расписанию, в том числе есть трудовые договоры с внутренним совмещением должностей. Начиная с октября 2022 года в штате сотрудников не числится, но заключены договоры на оказание услуг по ведению бухгалтерского учета, услуг по юридическому и экономическому сопровождению, а также договор на оказание услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества Товарищества.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2022 года ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» не имеет.

#### **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 2022 году приведена в таблице:

№ п/п	Статьи расходов	Тариф в месяц, руб./кв.м.	Наименование организации	Договор
<b>1.</b>	<b>Расходы на содержание и техническое обслуживание</b>			
1.1.	Административно-хозяйственные расходы	110,88	ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"	
1.2.	Эксплуатационные расходы	104,75		
1.3.	Благоустройство	34,68		
1.4.	Текущий ремонт	38,26		
<b>2.</b>	<b>Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"</b>			
2.1.	Аренда земельного участка до 26.07.2022г.	11,18	ООО "СГ-Восток"	№ М-01-055386 от 09.06.2020
2.1.	Аренда земельного участка с 27.07.2022г.	10,22	Департамент городского имущества г. Москвы	№ М-01-059086 от 25.08.2022
2.2.	Аренда оборудования	31,3	ООО "МОСЯРД"	№11-22 от 01.07.2022г.
2.3.	Промывка системы отопления	5,55	ООО "Атлас"	№2 от 01.09.2022г.
2.4.	Установка дверей (с разбивкой на 2 года)	17,64	ООО "Оконный лидер"	№3472.2 от 11.10.2021 г.
2.5.	Утепление крыши	22,9	ООО "Атлас"	№2 от 01.09.2022г.
2.6.	Паспорт безопасности	5,89	ООО "МОСЯРД"	№3 от 01.02.2022г.
<b>3.</b>	<b>Коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями</b>			
3.1.	Отопление индивидуальное и на общедомовые нужды	Оплата потребленных х коммунальных услуг осуществляется по тарифам, установленным поставщикам и в соответствии с законодательством РФ	ООО "СГ-Восток" (ПАО "МОЭК") ПАО "МОЭК"	№ 01.030511-ПНР от 10.09.2021г. №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 01.01.2022 г.	Начислено собственникам в 2022 году	Оплачено собственниками в 2022 году	Задолженность перед ТСН на 31.12.2022 г.
<b>Коммунальные услуги</b>	<b>658 739,42</b>	<b>3 335 946,33</b>	<b>3 560 701,29</b>	<b>433 984,46</b>
Отопление	262 872,59	343 307,38	1 409 286,36	-803 106,39
ГВС	50 204,74	467 229,76	443 555,49	73 879,01
ХВС	35 570,69	194 642,60	210 249,61	19 963,68
Водоотведение	25 655,17	137 915,67	147 827,38	15 743,46
Электроэнергия	237 911,31	1 947 068,27	1 090 057,07	1 094 922,51
Вывоз ТКО	46 524,92	245 782,65	259 725,38	32 582,19
<b>Жилищные услуги</b>	<b>1 807 283,90</b>	<b>11 863 955,78</b>	<b>12 006 016,65</b>	<b>1 665 223,03</b>
Управление	564 341,25	3 177 395,55	3 349 696,06	392 040,74
Содержание ОИ	650 015,78	3 013 608,26	3 301 243,04	362 381,00
Охрана	202 815,15	-	192 043,83	10 771,32
Аренда земельного уч.	63 279,04	307 871,10	286 260,87	84 889,27
Благоустройство		969 433,59	854 449,17	114 984,42
Текущий ремонт		1 069 507,45	942 653,33	126 854,12
Резервный фонд	222 473,75	1 882 321,64	1 873 223,34	231 572,05
Аренда в ИТП		298 331,32	234 793,98	63 537,34
Аренда ЭЩ		149 165,66	117 396,96	31 768,70
Тех.обсл УУТЭ		149 165,66	117 396,97	31 768,69
Установка дверей		253 007,88	199 123,30	53 884,58
Ремонт кровли		328 451,32	258 499,19	69 952,13
Промывка СО		79 603,95	62 650,17	16 953,78
Паспорт безопасности		84 479,56	66 487,38	17 992,18
Почтовые ящики	877,03	-	407,50	469,53
Видеонаблюдение	73 256,25	-	68 458,99	4 797,26
Пени	30 225,65	101 612,84	81 232,57	50 605,92
<b>ВСЕГО</b>	<b>2 466 023,32</b>	<b>15 199 902,11</b>	<b>15 566 717,94</b>	<b>2 099 207,49</b>

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2022 года составляет **2 099 207,49 руб.**, в том числе за коммунальные услуги **433 984,46 руб.**

В составе задолженности собственников перед ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2022 года в размере **2 099 207,49 руб.**, включены начисления за декабрь 2022 года в размере **1 454 570,11 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 2022 год составляет **286 736,66 рублей.**

#### 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 **9 794 611,56 руб.**

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

№ п/п	Контрагенты	Сумма предъявленных работ/услуг, руб.
<b>1.</b>	<b>Коммунальные услуги</b>	<b>3 247 708,58</b>
<b>1.1.</b>	<b>АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)</b>	<b>320 229,21</b>
	Холодное водоснабжение	182 310,81
	Водоотведение	137 918,40
<b>1.2.</b>	<b>Мосэнергосбыт АО, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)</b>	<b>2 256 242,48</b>
	Электроэнергия, в т.ч. на Отопление и ГВС	2 256 242,48
<b>1.3.</b>	<b>ООО "СГ-Восток", (перевыставляли по дог. с ПАО МОЭК №01.030511-ПНГ от 10.09.2021 г.)</b>	<b>88 775,26</b>
	Отопление и ГВС	88 775,26
<b>1.4.</b>	<b>ПАО "МОЭК", (Договор№01.035556-ТЭ от 01.07.2022г.)</b>	<b>336 673,13</b>
	Отопление и ГВС	336 673,13
<b>1.5.</b>	<b>ГУП Экотехпром (Договор №1-3-3549 от 01.01.2022г.)</b>	<b>245 788,50</b>
	Вывоз ТКО	245 788,50
<b>2.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту общего имущества</b>	<b>4 234 768,09</b>
<b>2.1.</b>	<b>ГБУ Жилищник района Замоскворечье</b>	<b>640 876,50</b>
	Договор №1123/22 на предоставление эксплуатационных услуг от 01.07.2022г.	640 876,50
<b>2.2.</b>	<b>ООО "АТЛАС"</b>	<b>1 042 741,59</b>
	Договор на оказание услуг №2/2022 от 01.09.2021г. (Утепление крыши и промывка СО)	820 741,59
	Договор подряда №4/2 от 28.11.22 (Текущий ремонт)	150 000,00
	Договору оказания услуг №6/2022 от 30 ноября 2022 г. (СОИ)	72 000,00
<b>2.3.</b>	<b>ООО «МОС ЯРД»,</b>	<b>2 232 779,00</b>
	Содержание и эксплуатация общего имущества (Договор №1-МЯ_2021 от 30.12.2020 г. с доп.соглашениями)	1 200 000,00
	Материалы для ремонта отмостки (Договор №2022/8 от 28.12.2022)	250 000,00
	Договор аренды оборудования ИТП №11-22 от 01.07.2022г.	300 000,00
	Договор аренды электрооборудования №12-22 от 01.07.2022г.	150 000,00
	Договор купли-продажи №2022/2-1 от 11.10.2022	47 229,00



	Договор на оказание услуг №3/2022 от 01.02.2022г. (Паспорт безопасности)	170 000,00
	Договор подряда №4/1 от 24.10.2022 г. (ремонт входной группы)	70 000,00
	Договор подряда №5/2 от 11.10.2022 г.	45 550,00
<b>2.4.</b>	<b>Жидов П.П.</b>	<b>32 258,00</b>
	Договор возмездного оказания услуг №2022/7 от 12.12.2022 (уборка МОП)	32 258,00
<b>2.5.</b>	<b>АО Аркан-М (тревожные кнопки)</b>	<b>53 820,00</b>
	Договор № СА-01-151-146055	26 910,00
	Договор № СА-01-151-146056	26 910,00
<b>2.6.</b>	<b>ИП Богдан А.П. (Диагностика и поверка УУТЭ)</b>	<b>25 000,00</b>
	Договор-счет №2022/09/07-02 от 07.09.2022г.	25 000,00
<b>2.7.</b>	<b>ИП Чикишев Н.П.</b>	<b>150 000,00</b>
	Договор №07/22-01 от 01.07.2022	150 000,00
<b>2.8.</b>	<b>ИП Смалюга И.В.</b>	<b>57 293,00</b>
	Договор подряда от 20.07.2022г.	57 293,00
<b>3.</b>	<b>Работы по Благоустройству</b>	<b>687 928,06</b>
<b>3.1.</b>	<b>Жидов П.П.</b>	<b>465 000,00</b>
	Договор возмездного оказания услуг № 2022/2 от 17.11.2022 г. (уборка снега)	465 000,00
<b>3.2.</b>	<b>ООО ВсеИнструменты.ру</b>	<b>42 539,00</b>
	Светильники	42 539,00
<b>3.3.</b>	<b>ООО "ВАМСВЕТ"</b>	<b>12 020,00</b>
	Светильник	12 020,00
<b>3.4.</b>	<b>ИП Смалюга И.В.</b>	<b>43 522,06</b>
	Договор подряда от 05.07.2022 г.	43 522,06
<b>3.5.</b>	<b>ООО «МОС ЯРД»,</b>	<b>124 847,00</b>
	Договор подряда №4/2022 от 10.10.2022 (установка наружного освещения)	120 500,00
	Договор оказания услуг №5/2022 от 11.11.2022 (химчистка ковриков)	4 347,00
<b>4.</b>	<b>Аренда земельного участка</b>	<b>257 410,52</b>
<b>4.1.</b>	<b>ООО «СГ-ВОСТОК» (№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.)</b>	<b>160 716,34</b>
<b>4.2.</b>	<b>ДГИ г. Москвы</b>	<b>30 000,00</b>
<b>4.3.</b>	<b>Бусыгин Г.П.</b>	<b>66 694,18</b>
	Возмещение затрат за пом. I	27 970,24
	Возмещение затрат за пом. II	38 723,94
<b>5.</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>1 366 796,31</b>
<b>5.1.</b>	<b>ООО «МОС ЯРД»,</b>	<b>552 000,00</b>
	Договор на оказание услуг по сопровождению №3/2022 от 10.10.2022г.	552 000,00
<b>5.2.</b>	<b>ИП Такташева О.М.</b>	<b>350 258,06</b>
	Договор оказания услуг б/н от 03.10.2022	150 000,00
	Договор оказания услуг от 24.03.2022г.	200 258,06

<b>5.3.</b>	<b>Аренда помещения</b>	<b>76 064,52</b>
	ИП Бусыгин Г.П. Договор аренды б/н от 25.04.2021	76 064,52
<b>5.4.</b>	<b>ООО "Эфирус"</b>	<b>74 118,80</b>
	Договор аренды оргтехники №01-01/21 от 01.01.2021	12 000,00
	Договор оказания услуг №01-04/22 по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения от 01.04.2022г	27 000,00
	Основной договор	27 980,00
	Сублицензионный договор на передачу неисключительных прав	7 138,80
<b>5.5.</b>	<b>Бусыгин Г.П.</b>	<b>273 003,00</b>
	Возмещение затрат по налогам за пом.1	137 928,00
	Возмещение затрат по налогам за пом.11	135 075,00
<b>5.6.</b>	<b>ООО КОМУС</b>	<b>5 966,93</b>
	Материалы и канцтовары	5 966,93
<b>5.7.</b>	<b>ПАО Мобильные ТелеСистемы</b>	<b>1 440,00</b>
	Договор №17780180177 от 02.09.2020	1 440,00
<b>5.8.</b>	<b>ООО МОСВОДОУЧЕТ</b>	<b>4 500,00</b>
	Поверка ПУ	4 500,00
<b>5.9.</b>	<b>ИП Нечаев К.В.</b>	<b>2 150,00</b>
	Номерки для почтовых ящиков	2 150,00
<b>5.10.</b>	<b>ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО</b>	<b>6 870,00</b>
	Лицензионный договор №0116т/5 706 простая (неисключительная) лицензия от 18.03.2022г.	6 870,00
<b>5.11.</b>	<b>ООО ХЕДХАНТЕР</b>	<b>1 808,00</b>
	Поиск сотрудников	1 808,00
<b>5.12.</b>	<b>ИП Водолазский А.П.</b>	<b>1 850,00</b>
	Заправка картриджа	1 850,00
<b>5.13.</b>	<b>ООО Деловые линии</b>	<b>6 508,00</b>
	Доставка почтовых ящиков	6 508,00
<b>5.14.</b>	<b>ООО "Компания Тензор"</b>	<b>5 075,00</b>
	Лицензионный договор №12201263699 от 27.01.2022г.	2 475,00
	Основной договор	2 600,00
<b>5.15.</b>	<b>УФПС г. Москвы (а/я почта)</b>	<b>5 184,00</b>
	Договор (абонирования ящика ОПС 115054 а/я 115) №1007166 от 20.04.2021	5 184,00
<b>Итого</b>		<b>9 794 611,56</b>

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 2022 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 31.12.2022 года

Ресурсоснабжающие организации	Задолженность собственников перед Поставщиком на 01.01.2022	Предъявлено Поставщиками, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.2+гр.3-гр.4) на 31.12.2022, руб.
1	2	3	4	5
<b>Мосэнергосбыт, ПАО МОЭК</b>	<b>1 022 832,63</b>	<b>2 681 690,87</b>	<b>2 942 898,92</b>	<b>761 624,58</b>
Электроэнергия, Отопление, ГВС	1 022 832,63	2 681 690,87	2 942 898,92	761 624,58
<b>Мосводоканал</b>	<b>46 842,25</b>	<b>320 229,21</b>	<b>358 076,99</b>	<b>8 994,47</b>
ХВС, Водоотведение	46 842,25	320 229,21	358 076,99	8 994,47
<b>Эколайн, Экотехпром</b>	<b>46 486,90</b>	<b>245 788,50</b>	<b>259 725,38</b>	<b>32 550,02</b>
Вывоз ТКО	46 486,90	245 788,50	259 725,38	32 550,02
<b>ИТОГО</b>	<b>1 116 161,78</b>	<b>3 247 708,58</b>	<b>3 560 701,29</b>	<b>803 169,07</b>

Размер кредиторской задолженности собственников в адрес поставщиков коммунальных и энергоресурсов сократился по сравнению с прошлым годом на 312 992,71 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 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» проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС, ХВС и Водоотведения с целью приведения в соответствие суммы начисления за Водоснабжение и фактически получаемого объема данного ресурса.

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

### **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 2022 году на расчетный счет ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» поступило 16 747 069,29 руб., в том числе от собственников 15 853 285,17 руб.

Израсходовано, согласно утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы, 16 880 567,24 руб., в том числе на оплату коммунальных услуг 3 407 289,52 руб., на управление и содержание общего имущества 7 383 620,95 руб. (без расходов, произведенных на оплату труда и налогам).

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 31.12.2022 г., руб.
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>			
АО «Мосводоканал»	ХВС, Водоотведение	324 794,40	21 361,50
АО Мосэнергосбыт	Отопление, ГВС, Э/э	2 200 679,97	29 608,87
ООО "СГ-Восток", (ПАО МОЭК )	Отопление, ГВС	459 381,72	0,00
ПАО МОЭК	Отопление, ГВС	177 664,12	126 628,69
ГУП Экотехпром	Вывоз ТКО	225 249,31	20 539,19
ООО «ЭкоЛайн»	Вывоз ТКО	19 520,00	0,00
<b>ИТОГО</b>		<b>3 407 289,52</b>	<b>198 138,25</b>
<b>Содержание общего имущества</b>			
ООО «МОС ЯРД» (АО "МОС ЯРД")	Содержание и эксплуатация общего	2 593 785,12	180 000,00

	имущества до 30.06.2022		
ГБУ Жилищник района Замоскворечье	Содержание и эксплуатация общего имущества до 30.11.2022	540 876,50	100 000,00
ООО "АТЛАС"	Содержание и эксплуатация общего имущества с 01.12.2022 г.	72 000,00	0,00
АО Аркан-М	Тревожные кнопки	54 398,70	0,00
ИП Богдан А.П.	Диагностика и поверка ПУ	25 000,00	0,00
ООО МОСВОДОУЧЕТ	Поверка ПУ	4 500,00	0,00
<b>ИТОГО</b>		<b>3 290 560,32</b>	<b>280 000,00</b>
<b>Благоустройство</b>			
Жидов П.П.	Договор на уборку снега	830 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Установку наружного освещения по контуру здания	120 500,00	0,00
ООО ВсеИнструменты.ру	Установку наружного освещения по контуру здания	42 539,00	0,00
ООО "ВАМСВЕТ"	Установку наружного освещения по контуру здания	12 020,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Прочие расходы на благоустройство	4 347,00	0,00
ИП Смалюга И.В.	Прочие расходы на благоустройство	43 522,06	0,00
<b>ИТОГО</b>		<b>1 052 928,06</b>	<b>0,00</b>
<b>Текущий ремонт</b>			
ООО "МОС ЯРД"	Текущий ремонт входной группы	70 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Текущий ремонт отмостки	115 000,00	135 000,00
ИП Смалюга И.В.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	57 293,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	45 550,00	0,00
ООО "АТЛАС"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	150 000,00	0,00
<b>ИТОГО</b>		<b>437 843,00</b>	<b>135 000,00</b>
<b>Аренда земельного участка</b>			
ООО «СГ-ВОСТОК»	Аренда земельного участка	637 552,94	0,00
ДГИ г. Москвы	Аренда земельного участка	30 000,00	0,00
Бусыгин Г.П.	Аренда земельного	66 694,18	0,00

	участка		
<b>ИТОГО</b>		<b>734 247,12</b>	<b>0,00</b>
<b>Аренда оборудования</b>			
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	350 000,00	-50 000,00
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в электрощитовой	175 000,00	-25 000,00
ИП Чикишев Н.П.	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	125 000,00	25 000,00
<b>ИТОГО</b>		<b>650 000,00</b>	<b>-50 000,00</b>
<b>Возмещение, понесенных расходов по содержанию и текущему ремонту в 2021 году</b>			
ООО "АТЛАС"	Промывка системы отопления	50 000,00	109 979,06
ИП Бусыгин Г.П.	Установка дверей	225 000,00	475 000,00
ООО "АТЛАС"	Утепление крыши	490 000,00	170 762,53
<b>ИТОГО</b>		<b>765 000,00</b>	<b>755 741,59</b>
<b>Паспорт безопасности</b>			
ООО "МОС ЯРД"	Паспорт безопасности	170 000,00	0,00
<b>ИТОГО</b>		<b>170 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Управленческие расходы</b>			
ИП Бусыгин Г.П.	Аренда помещения	94 064,52	0,00
ООО "СГ-Восток"	Аренда помещения	48 851,20	0,00
ООО "Эфирус"	Аренда оргтехники	23 000,00	1 000,00
ООО "Эфирус"	Оргтехника, программные продукты	41 988,80	0,00
ООО "Эфирус"	Обслуживание видеонаблюдения	24 000,00	3 000,00
ОООТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС	Оргтехника, программные продукты	6 870,00	0,00
ООО КОМУС	Материалы и канцтовары	5 966,93	0,00
ПАО Мобильные ТелеСистемы	Связь	1 440,00	120,00
ООО Деловые линии	Доставка	6 508,00	0,00
ООО «Компания Тензор»	СБИС электронная подпись	5 075,00	0,00
ООО ХЕДХАНТЕР	Поиск сотрудников	1 808,00	0,00
ИП Водолазский А.П.	Заправка картриджа	1 850,00	0,00
ИП Нечаев К.В.	Номерки для почтовых ящиков	2 150,00	0,00
УФПС г. Москвы (а/я почта)	Абонентский ящик	19 470,00	-19 470,00
<b>ИТОГО</b>		<b>283 042,45</b>	<b>-15 350,00</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>10 790 910,47</b>	<b>1 303 529,84</b>

**Заключение ревизора:**

- Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах. В приложении №1 отражено более детальное движение денежных средств на расчетном счете.
- Дебиторская задолженность полностью покрывает кредиторскую задолженность перед Поставщиками/Подрядчиками услуг.
- Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов (актов), подтверждающие первичные документы были предоставлены к проверке в полном объеме.

**6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год.**

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по состоянию на **31.12.2022** года составляет **58 858,29 руб.**

Задолженность ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» перед поставщиками /подрядчиками (кредиторская задолженность) на 31.12.2022 года составляет **1 174 016,84 руб.**, в то же время задолженность собственников (дебиторская задолженность) перед ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» на 31.12.2022 года составляет **2 099 207,49 руб.** Дебиторская задолженность состоит из задолженности за текущий месяц декабрь 2022 года в размере **1 454 570,11 руб.**, которую нужно будет оплатить до 25 января 2023 года. Дебиторской задолженности хватает для покрытия кредиторской задолженности перед Поставщиками/Подрядчиками услуг.

№ п/п	Статьи расходов	Показатели на 2022 год, утвержденной сметы, руб.	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Фактически исполнение сметы за 2022 год, руб.	Отклонения, "-" недофинансирование, "+" неиспользованные средства, руб.
<b>Расходы на содержание и техническое обслуживание</b>					
<b>1.</b>	<b>Административно-хозяйственные расходы</b>	<b>3 187 790,52</b>	<b>110,88</b>	<b>3 187 780,38</b>	<b>-2 384,89</b>
1.1.	Зарплата АУП	2 130 000,00	74,09	2 296 269,07	-167 869,37
1.2.	Страховые взносы на з/п АУП и вознаграждение Председателя ТСН	643 260,00	22,37	464 479,78	178 296,93
1.3.	Резерв на компенсацию отпусков	149 100,00	5,19	144 001,54	4 986,44
1.4.	Расходы на содержание офисного помещения (аренда)	31 693,55	1,10	31 693,55	-23,81
1.5.	Жилищно-коммунальные расходы по арендованному помещению	44 370,97	1,54	44 370,97	-33,34
1.6.	Аренда оргтехники	12 000,00	0,42	12 000,00	-9,02
1.7.	Материалы, канцтовары	6 000,00	0,21	5 966,93	28,56
1.8.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	48 600,00	1,69	40 708,11	7 855,38
1.9.	Программные продукты (обновление, доработка)	47 040,00	1,64	46 063,80	940,86
1.10.	Почтовые расходы	13 080,00	0,45	10 710,46	2 359,71



1.11.	Услуги связи	6 726,00	0,23	1 440,00	5 280,95
1.12.	Налоговые отчисления при УСН (Д-Р)*15% (но не менее 1% от оборота)	12 000,00	0,42	53 960,00	-41 969,02
1.13.	Госпошлина	13 920,00	0,48	19 517,06	-5 607,52
1.14.	Обучение	12 000,00	0,42	0,00	11 990,98
1.15.	Прочие расходы	18 000,00	0,63	16 599,11	1 387,37
<b>2.</b>	<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>2 618 055,90</b>	<b>104,75</b>	<b>2 893 342,25</b>	<b>115 985,20</b>
2.1.	ФОТ с подменами (уборщица, дворник)	635 000,00	22,09	618 340,42	16 182,50
2.2.	Страховые взносы (уборщица, дворник)	191 770,00	6,67	186 738,78	4 887,14
2.3.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	72 000,00	2,50	24 150,55	47 795,36
2.4.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества до 31.06.2022	1 200 000,00	41,74	1 200 000,00	-893,28
2.5.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества ГБУ "Жилищник района Замоскворечье" с 01.07.2022	384 525,90	26,75	745 134,50	23 339,50
2.6.	Обслуживание видеонаблюдения	27 000,00	1,25	27 000,00	8 972,95
2.7.	Тревожная кнопка (2 шт.)	71 760,00	2,50	53 820,00	17 886,09
2.8.	Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание	36 000,00	1,25	38 158,00	-2 185,05
<b>3.</b>	<b>Благоустройство</b>	<b>909 555,00</b>	<b>34,68</b>	<b>687 928,06</b>	<b>308 432,80</b>
3.1	Договор на уборку снега с крыши и вывоз его	750 000,00	26,09	465 000,00	284 436,51
3.2	Установку наружного освещения по контуру здания	87 555,00	6,09	175 059,00	-80,56
3.3	Прочие расходы на благоустройство	72 000,00	2,50	47 869,06	24 076,85
<b>Всего по на содержание и техническое обслуживание</b>		<b>6 715 401,42</b>	<b>250,32</b>	<b>6 769 050,69</b>	<b>422 033,10</b>
<b>4.</b>	<b>Текущий ремонт ТСН</b>				
4.1.	Текущий ремонт крыльца	450 000,00	15,65	0,00	449 661,91
4.2.	Текущий ремонт входной группы	70 000,00	2,43	70 000,00	-52,59
4.3.	Текущий ремонт отмостки	400 000,00	13,91	250 000,00	149 699,47
4.4.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	180 000,00	6,26	300 072,00	-120 207,24
<b>ВСЕГО на текущий ремонт ТСН</b>		<b>1 100 000,00</b>	<b>38,26</b>	<b>620 072,00</b>	<b>479 101,55</b>
<b>Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "БЦ Павелецкий"</b>					
<b>6.</b>	<b>Аренда земельного участка</b>	<b>321 432,67</b>	<b>11,18</b>	<b>257 410,52</b>	<b>39 276,79</b>
6.1.	Аренда земельного участка до заключения прямого договора с ДГИ	321 432,67	11,18	257 410,52	39 276,79
<b>7.</b>	<b>Аренда оборудования</b>	<b>600 000,00</b>	<b>41,60</b>	<b>600 000,00</b>	<b>188,16</b>
7.1.	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	300 000,00	20,80	300 000,00	94,08
7.2.	Аренда оборудования в электрощитовой	150 000,00	10,40	150 000,00	47,04
7.3.	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	150 000,00	10,40	150 000,00	47,04
<b>8.</b>	<b>Возмещение, понесенных расходов по содержанию и текущему ремонту в 2021 году</b>	<b>664 812,66</b>	<b>46,09</b>	<b>820 741,59</b>	<b>-468 559,28</b>
8.1.	Промывка системы отопления	79 989,54	5,55	159 979,06	-79 905,88
8.2.	Установка дверей (с разбивкой на 2 года)	254 441,88	17,64	225 000,00	-3 217,57

8.3.	Утепление крыши	330 381,24	22,90	660 762,53	-385 435,83
9.	<b>Паспорт безопасности</b>	<b>170 000,00</b>	<b>6,26</b>	<b>170 000,00</b>	<b>-85 021,44</b>
9.1.	Паспорт безопасности	90 000,00	5,89	170 000,00	-85 021,44

В соответствии с произведенным анализом фактического исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», утвержденной Протоколом №6 общего собрания членов Товарищества от 27.06.2022 г., Протоколом №8 общего собрания членов Товарищества от 08.09.2022 г. установлено:

➤ По факту доходная часть сметы отличается от запланированной на **387 018,89 руб.**, рассмотрим статьи затрат, по которым в смете был большой перерасход, либо наоборот не были освоены денежные средства:

1.1 Перерасход/неосвоение статьей затрат «**Административно-хозяйственные расходы**»:

✓ п 1.1. (Зарплата АУП) была компенсирована за счет п. 1.2. (Страховые взносы на з/п АУП и вознаграждение Председателя ТСН), в связи с переходом на договора оказания услуг сопровождения бухгалтерских, юридических услуг, налогового сопровождения, услуг по экономическому сопровождению и выставлению в адрес собственников нежилых помещений квитанций на оплату оказанных жилищно-коммунальных услуг.

✓ п 1.12. (Налоговые отчисления при УСН (Д-Р)\*15% (но не менее 1% от оборота)) Переплата по налогу на УСН по состоянию на 01.01.2022 года составила 72 686,00 руб., поэтому в смету на 2022 год была заложена незначительная сумма, так как после начисления налога по УСН, денежных средств будет достаточно для уплаты налога за 2022 год. Фактическая переплата по налогу на УСН по состоянию на 31.12.2022 года составляет 18 726,00 руб., что будет учтено при составлении сметы на 2023 год.

1.2 Перерасход/неосвоение статей затрат «**Эксплуатационные расходы**»:

✓ п. 3.1. (Договор на уборку снега с крыши и вывоз его) не освоены в полном объеме денежные средства по причине того, что договор заключен до 31.03.2023 года, а значит оставшаяся сумма (с учетом сбора денежных средств) будет выплачена Подрядчику по факту выполнения работ.

1.3 Перерасход/неосвоение статей затрат «**Текущий ремонт**»:

✓ п. 4.1. (Текущий ремонт крыльца) не освоена в полном объеме, а именно на 449 661,91 руб., по причине недосбора денежных средств по данной статье, а также в связи с погодными условиями. Ремонт крыльца будет произведен весной 2023 года.

✓ п. 4.3. (Текущий ремонт отмостки) не освоена в полном объеме, а именно на 149 699,47 руб., по причине недосбора денежных средств по данной статье, а также в связи с погодными условиями. Ремонт отмостки будет произведен весной 2023 года, материалы закуплены.

✓ п. 4.4. (Плановый и внеплановый ремонт МОП) перерасход по данной статье сложился в связи с необходимостью проведения электромонтажных работ по замене

проводки внутри здания (Договор подряда №4/2 от 28.11.22г.), покрытие данной статьи было за счет средств, собранных по прочим доходам (Приложение №3)

1.4 Перерасход по статьям затрат: **«Промывка системы отопления», «Утепление крыши», «Паспорт безопасности».**

Данные выплаты были произведены в полном объеме на основании писем-требований, направленных от Подрядчиков, с требованием о расчете по договору подряда.

Недостающие суммы по данным статьям был компенсировали за счет средств из Резервного фонда (Приложение №2).

1.5 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 2023 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» 2022 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 2023 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2022 года.

**Вывод:** по состоянию на 31.12.2022 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 31.12.2022 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 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года отражено в бухгалтерском учете, отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в период 2022 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».

Ведения 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 2022 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2022 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 2023 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 2022 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 33 (тридцати трех) 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»  
31.03.2023 г.



К.А. Гончаров

## Отчет о движении денежных средств за 2022 год

Вид Дохода/Расхода	1 квартал	2 квартал	3 кварта	4 квартал	ИТОГО
<b>4070381030188000059, АО "АЛЬФА-БАНК"</b>					
<b>ДС на начало периода</b>	-	-	-	-	-
<b>Денежные поступления:</b>					
Внутреннее перемещение денежных средств	-	-	-	1 500,00	1 500,00
Административно-хозяйственные расходы	-	-	-	377,75	377,75
Договор на услуги банка	-	-	-	377,75	377,75
<b>ДС на конец периода</b>	-	-	-	1 122,25	1 122,25
<b>40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК</b>					
<b>ДС на начало периода</b>	192 356,24	126 363,57	97 201,02	58 581,68	192 356,24
<b>Денежные поступления:</b>					
от собственников	3 626 241,44	3 169 872,59	4 577 788,79	4 501 928,03	15 875 830,85
от поставщиков	3 625 274,07	3 168 472,34	4 565 328,90	4 494 209,86	15 853 285,17
госпошлина	967,37	1 400,25	12 459,89	7 718,17	22 545,68
заемные средства	-	-	-	-	-
<b>Возврат денежных средств:</b>					
собственникам	29 206,94	241 743,08	-	225 000,00	495 950,02
поставщикам	29 206,94	241 743,08	-	-	270 950,02
заемные средства	-	-	-	-	-
<b>ИТОГО Чистые поступления</b>	3 597 034,50	2 928 129,51	4 577 788,79	4 276 928,03	15 379 880,83
<b>Административно-хозяйственные расходы</b>	1 274 639,50	1 292 188,46	1 536 778,86	1 407 683,50	5 511 290,32
Оплата труда	702 303,22	684 603,72	564 234,95	-	1 951 141,89
Подотчет сотрудникам	26 276,69	2 240,13	22 339,34	-	50 856,16
Страховые взносы и прочие налоги	502 341,85	467 871,73	623 780,78	-	1 593 994,36
МосЯрд ООО (аутсорсинг) Договор №3 от 10.10.22	-	-	-	736 000,00	736 000,00

Такташева О.М. ИП	8 258,06	96 000,00	96 000,00	175 000,00	375 258,06
Аренда помещений	-	-	-	-	94 064,52
Аренда оргтехники	-	-	-	2 000,00	23 000,00
Материалы, канцтовары	4 802,93	-	-	1 164,00	5 966,93
Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	15 165,81	7 065,32	6 531,42	11 945,56	40 708,11
ИП Водолазский (заправка картриджа)	1 850,00	-	-	-	1 850,00
Программные продукты (обновление, доработка)	9 345,00	30 580,00	14 008,80	-	53 933,80
Услуги связи	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00
Услуги по видеонаблюдению	-	-	18 000,00	6 000,00	24 000,00
Аренда ИТП	-	-	50 000,00	300 000,00	350 000,00
Аренда Электрощитовой	-	-	25 000,00	150 000,00	175 000,00
Госпошлина	3 935,94	1 654,55	867,85	23 691,29	30 149,63
Пени	-	1 813,01	591,20	22,65	2 426,86
Перевод между своими счетами	-	-	-	1 500,00	1 500,00
<b>Расчеты с Поставщиками</b>	<b>2 479 406,35</b>	<b>1 665 103,60</b>	<b>2 589 446,77</b>	<b>3 363 681,50</b>	<b>10 097 638,22</b>
Мосводоканал АО	75 210,07	73 169,18	89 471,41	86 943,74	324 794,40
Мосэнергосбыт АО	747 045,16	1 101 263,35	124 505,86	227 865,60	2 200 679,97
МОЭК ПАО	-	-	13 496,54	164 167,58	177 664,12
Эколайн ООО	19 520,00	-	-	-	19 520,00
Экотехпром ГУП	40 954,42	61 431,63	61 431,63	61 431,63	225 249,31
МосЯрд ООО	1 200 000,00	200 785,12	823 000,00	975 755,17	3 199 540,29
Жилищник ГБУ	-	-	384 525,90	156 350,60	540 876,50
СГ- Восток ООО	-	208 706,32	-	-	208 706,32
АТЛАС ООО	-	-	856 721,37	762 000,00	1 618 721,37
Смалого И.В. ИП	-	-	100 815,06	-	100 815,06
ВсеИнструменты ООО	-	-	42 539,00	-	42 539,00
Богдан А.П. ИП (Поверка ПУ)	-	-	25 000,00	-	25 000,00
Бусыгин ГП (возврат налога за 2021 г.)	-	-	-	273 003,00	273 003,00
Бусыгин ГП (за аренду земельного участка)	-	-	-	66 694,18	66 694,18
ХедХантер ООО	-	1 808,00	-	-	1 808,00
Аркан-М АО (тревожные кнопки)	18 518,70	17 940,00	17 940,00	-	54 398,70

Жидов П.П (уборка снега)	365 000,00	-	-	465 000,00	830 000,00
Мосводоучет ООО	4 500,00	-	-	-	4 500,00
Деловые линии ООО	6 508,00	-	-	-	6 508,00
Нечаев К.В. ИП	2 150,00	-	-	-	2 150,00
Чикишев Н.А. ИП	-	-	50 000,00	75 000,00	125 000,00
Договор с ОПС на обслуживание а/я	-	-	-	19 470,00	19 470,00
ДГИ (аренда земельного участка)	-	-	-	30 000,00	30 000,00
<b>ИТОГО Расходы по основным видам деятельности</b>	<b>3 754 045,85</b>	<b>2 957 292,06</b>	<b>4 126 225,63</b>	<b>4 771 365,00</b>	<b>15 608 928,54</b>
<b>ДС на конец периода</b>	<b>126 363,57</b>	<b>97 201,02</b>	<b>58 581,68</b>	<b>57 736,04</b>	<b>57 736,04</b>



**Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"  
по использованию Резервного фонда за 2022 год**

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого
	<b><i>Остаток на начало периода</i></b>	<b><i>90 771,20</i></b>
<b>1.</b>	<b>Доходы, в том числе</b>	<b>1 851 702,33</b>
1.1.	Начисленные взносы в Резервный фонд	1 882 321,64
1.2.	Поступило на расчетный счет	1 851 702,33
<b>2.</b>	<b>Расходы, в том числе</b>	<b>1 892 022,20</b>
2.1.	Уборка снега с крыши и на территории (Жидов П.П.)	365 000,00
2.2.	Оплата налога на имущество	823 971,00
2.3.	Паспорт безопасности (Договор №3 от 01.02.2022 г.)	140 292,05
2.4.	Утепление кровли (Договор №2 от 01.09.2022г.)	304 787,74
2.5.	АО "Мосводоканал" (Договор № 2109570 от 19.03.2020г.)	21 898,75
2.6.	АО "Мосэнергосбыт" (Договор №81013764 от 12.11.2020г.)	59 808,34
2.7.	ПАО "МОЭК" (№01.035556-ТЭ от 01.07.2022г.)	101 264,32
2.8.	Договор аренды ИТП	50 000,00
2.9.	Договор аренды Электрощитовой.	25 000,00
	<b><i>Остаток на конец периода</i></b>	<b><i>50 451,33</i></b>

**Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"**  
**по использованию денежных средств из "Прочих доходов" за 2022 год**

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого, руб.
<b>1.</b>	<b>Доходы, в том числе</b>	<b>213 368,25</b>
1.1.	Процент от размещения денежных ср-в (депозит)	3 408,83
1.2.	Пени, начисленные собственникам помещений	101 612,84
1.3.	Аренда МОП	12 000,00
1.4.	Госпошлина возврат	2 962,15
1.5.	Повышающий коэффициент	93 384,43
<b>2.</b>	<b>Расходы, в том числе</b>	<b>169 517,06</b>
2.1.	Госпошлина для подачи заявления в суд на неплательщиков ЖКУ	19 517,06
2.2.	Электромонтажных работ (Договор подряда №4/2 от 28.11.22г.)	150 000,00
	<b>Остаток на конец периода</b>	<b>43 851,19</b>