

ОТЧЕТ

Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025-31.12.2025 года

г. Москва
2026

Оглавление

1. Вводная часть.	2
1.1 Основания и обстоятельства проведения отчета.	2
1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	2
1.3 Методика отчета.	2
1.4 Направления и цели отчета.	4
1.5 Объекты отчета.	4
1.6 Условия проведения отчета.	5
1.7 Используемые материалы.	5
2. Соответствие Устава ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.	6
3. Судебные производства.	6
4. Ведение бухгалтерского учета.	8
4.1. Общие положения.	8
4.2 Учет основных средств.	8
4.3 Учет материалов.	10
4.4 Учет операций по банковским счетам.	100
4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.	122
4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.	122
5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.	133
5.1 Информация по тарифам.	133
5.2 Информация по начислениям.	13
5.3 Информация по договорам обслуживания.	155
5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.	166
5.5. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».	17
5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).	19
6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2025 год.	211
7. Анализ отчета .	233
Приложение №1	24
Приложение №2	26

1. Вводная часть.

1.1 Основания и обстоятельства проведения отчета.

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.

Отчет составил: Бухгалтер ООО «МОС ЯРД» - Тарусина Е.С.

Дата начала ревизии: 27.02.2026 года

Дата окончания ревизии: 15.04.2026 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 № 6а.

1.3 Методика отчёта.

Отчёт проведен в пределах, имеющихся у бухгалтера 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. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели отчёта.

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 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
2. С какими организациями ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» работало за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 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 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 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 отчёта.

1. Деятельность управления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в 2025 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2025 году.

5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2025 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.
7. Исполнение сметы доходов и расходов за 2025 год.

1.6 Условия проведения отчёта.

При проведении отчёта 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 отчёта: 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 2023, 2024, 2025 годы;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2023, 2024, 2025 годы;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2023, 2024, 2025 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 2023, 2024, 2025 годах, а также пролонгированные договора, действующие в 2025 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 2025 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:

- 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:

- 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 2025 год составила 2 315 259,93 руб., что на 770 744,42 руб. больше по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В 2025 году ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

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

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

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

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

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

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

Участие в гражданском деле 02-0052/2024 по иску Гагановой М.В. и Даулеткалиева М.М. к ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» «О признании недействительным решение общего собрания». Было проведено два судебных заседания в Замоскворецком районном суде г. Москвы. В настоящее время по делу вынесено решение и в исковых требованиях к ТСН отказано в полном объеме.

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

Начисление пени за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» производило весь 2025 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 2025 год было начислено пени на сумму 53 288,21 руб., оплачено с учетом задолженности за 2020-2025 гг. 88 757,15 руб.

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2025 год составила 509 246,82 руб., что на 305 149,5 руб. больше аналогичного периода за 2024 год.

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

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

Заключение:

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

Рекомендации:

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

4. Ведение бухгалтерского учета.

4.1. Общие положения.

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

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

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

Заключение:

- 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 01.01.2025 года на балансе ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» два нежилых помещения мест общего пользования №11 и №15, однако по решению суда от 10.01.2025 г. данные помещения были переведены в общедолевую собственность и остаточной стоимостью по состоянию на 10.01.2025 г была списана в размере **32 496 803,02 руб.**

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
01.01, Основные средства в организации	42 689 308,37			42 689 308,37		
общ.дом.им.Неж.помещ.по адресу:г.Москва, ул.Дубининская, д.11/17,стр.3,эт1,чердак,3. НОМЕР 15.S182,2	32 496 803,02			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		
Итого	42 689 308,37			42 689 308,37		

Заключение:

- ✓ 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 2025 год, в случае превышения сметы, материалы оплачивались из Резервного фонда.

Заключение:

- ✓ 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 2025 год (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью Отчета.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2025 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Остаток на 01.01.2025 г.	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2025 г.
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"	9 122,25			9 122,25
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК	12 727,66	20 938 597,15	20 655 150,45	296 174,36
Аварийно-диспетчерская служба			72 490,00	
Аренда земельного участка			288 469,55	
Аренда оборудования ИТП			706 000,00	
Аренда электрооборудования			359 000,00	
Возврат займа			5 350 000,00	
Возврат покупателям			29 977,64	
Займ		5 350 000,00		
Консультационно-информационные услуги			3 330 401,00	
Мосводоканал			514 051,98	
Мосэнергосбыт			1 221 225,32	
МОЭК			950 806,46	
Налог на имущество			325 000,00	
Налог на прибыль			19 000,00	
Оплата от покупателей		15 584 521,15		
Оплата подключения		4 076,00		
Паспорт безопасности			370 000,00	
Пени Мосэнергосбыт			3 051,04	
Программные продукты ИТС			45 761,00	
Прочие налоги и сборы			2 048,15	
Прочие расходы			3 440,00	
Расходы на услуги банков			27 373,44	
Сопровождение программного продукта 1С			13 850,00	
Текущий ремонт			2 820 000,00	
Уборка снега			1 108 000,00	
Услуги по СОИ			1 504 619,00	
Услуги ТКО			242 585,87	
ФОТ (Дворник+уборщица)			918 000,00	
Юридические услуги			430 000,00	
Итого	21 849,91	20 938 597,15	20 655 150,45	305 296,61

Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на 31.12.2025 года составляет **305 296,61 руб.**

Заключение:

- 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 2025 год, а также на основании принятых Правлением Товарищества решений.

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

Заключение:

➤ 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 2025 году не ведется кадровый учет.

Заключение:

➤ 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 2025 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	135,22	ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"			
1.2.	Эксплуатационные расходы	91,26				
1.3.	Благоустройство	48,41				
1.4.	Текущий ремонт	81,79				
1.5.	Резервный фонд	16,69				
2.	Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"					
2.1.	Аренда земельного участка	9,48	Департамент городского имущества г. Москвы	№ М-01-059086 от 25.08.2022		
2.2.	Аренда оборудования	52,08	ООО "МОСЯРД"	№11-22 от 01.07.2022г.		
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					
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 01.01.2025 г.	Начислено собственникам в 2025 году	Оплачено собственниками в 2025 году	Задолженность перед ТСН на 31.12.2025 г.
Коммунальные услуги	426 984,70	2 881 431,73	2 815 272,11	493 144,32
Отопление	93 730,13	406 076,90	425 513,50	74 293,53
ГВС	135 729,87	583 650,05	573 847,80	145 532,12
ХВС	46 502,47	276 229,83	286 244,40	36 487,90
Водоотведение	36 625,47	213 846,76	220 583,36	29 888,87
Электроэнергия	87 783,40	1 135 308,11	1 053 202,11	169 889,40
Вывоз ТКО	26 613,36	266 320,08	255 880,94	37 052,50
Жилищные услуги	1 120 262,39	13 430 776,20	13 029 416,75	1 521 621,84
Управление	347 309,66	4 050 271,60	4 050 271,60	347 309,66
Содержание ОИ	252 041,14	2 733 529,46	2 733 529,46	252 041,14
Аренда земельного уч.	35 947,02	283 931,55	281 054,58	38 823,99
Благоустройство	153 443,65	1 450 035,43	1 400 079,83	203 399,25
Текущий ремонт	90 095,57	2 449 872,51	2 204 489,19	335 478,89
Резервный фонд	56 954,50	599 963,89	572 328,02	84 590,37
Аренда в ИТП	64 668,41	756 018,61	717 292,18	103 394,84
Аренда ЭЩ	32 094,18	383 999,75	363 901,00	52 192,93
Тех.обсл УУТЭ	38 258,99	419 968,64	401 003,93	57 223,70
Паспорт безопасности	6 147,57	249 896,55	216 709,81	39 334,31
Пени	43 301,70	53 288,21	88 757,15	7 832,76
ВСЕГО	1 547 247,09	16 312 207,93	15 844 688,86	2 014 766,16

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2025 года составляет **2 014 766,16 руб.**, в том числе за коммунальные услуги **493 144,32 руб.**

В составе задолженности собственников перед ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2025 года в размере **2 014 766,16 руб.**, включены начисления за декабрь 2025 года в размере **1 478 029,83 руб.**, что является текущей задолженностью до 15 числа следующего за расчетным (согласно Договора управления, утвержденного Общим собранием членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий»).

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2025 год составляет **509 246,82 руб.**

Заключение:

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

Рекомендации:

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

5.3 Информация по договорам обслуживания.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание (сч.60) составила **15 005 837,50 руб.**

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

№ п/п	Контрагенты	Сумма предъявленных работ/услуг, руб.
1.	Коммунальные услуги	2 412 901,72
1.1.	Мосэнергосбыт АО, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)	666 347,29
	Электроэнергия	666 347,29
1.2.	ПАО "МОЭК", (Договор №01.035556-ГЭ от 01.07.2022г.)	990 167,21
	Отопление и ГВС	990 167,21
1.3.	АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)	490 066,60
	Холодное водоснабжение	275 920,18
	Водоотведение	214 146,42
1.4.	ГУП Экотехпром (Договор №1-3-3549 от 01.01.2022г.)	266 320,62
	Вывоз ТКО	266 320,62
2.	Работы по содержанию и ремонту общего имущества	4 047 400,00
2.1.	ООО «МОС ЯРД»	2 617 700,00
	Договор аренды оборудования ИТП №11-22 от 01.07.2022г.	756 000,00
	Договор аренды электрооборудования №12-22 от 01.07.2022г.	384 000,00
	Договор подряда 1Д/2024 от 09.01.2024 (аварийно-диспетчерская служба)	50 000,00
	Договор №1//2025 от 09.01.2025 (СОИ)	1 008 700,00
	Договор №5 от 11.11.2022 (химчистка ковриков)	49 000,00
	Паспорт безопасности	370 000,00
2.2.	ООО "АТЛАС"	91 700,00
	Договору оказания услуг №6/2022 от 30 ноября 2022 г. (СОИ)	91 700,00
2.3.	Жидов П.П.	918 000,00
	Договор возмездного оказания услуг №2023/2 от 31.03.2023	918 000,00
2.4.	ИП Чикишев Н.П.	420 000,00
	Договор №07/22-01 от 01.07.2022	420 000,00
3.	Работы по Благоустройству	1 085 000,00
3.1.	Жидов П.П.	1 085 000,00
	Договор возмездного оказания услуг № 2024/5 от 08.10.2024 г.	635 000,00
	Договор возмездного оказания услуг 2025/10 от 16.10.2025	450 000,00
4.	Текущий ремонт	3 357 731,16
4.1.	ООО «МОС ЯРД»	3 215 997,16
	Договор 2024/1П от 05.06.2024	537 216,36
	Договор 2/МФ от 25.06.2025	2 678 780,80

4.2.	ООО "ЦЕНТРЭНЕРГОЭКСПЕРТИЗЫ"	72 000,00
4.3.	ООО "СТД Петровича"	69 734,00
5.	Аренда земельного участка	185 596,86
5.1.	ДГИ г. Москвы	185 596,86
6.	Управленческие расходы	3 917 207,76
6.1.	ООО «МОС ЯРД»	2 700 600,00
	Договор аутсорсинга Договор №3/2022 от 10.10.2022г.	2 700 600,00
6.2.	ИП Такташева О.М.	733 800,00
	Договор оказания услуг от 24.03.2022г.	733 800,00
6.3.	ИП АБ КОНСУЛ	430 000,00
	Участие в суде, оказание юридической помощи	430 000,00
6.4.	ПАО Мобильные ТелеСистемы	1 440,00
	Договор №17780180177 от 02.09.2020	1 440,00
6.5.	РАНФИН ООО	15 000,00
	Web-система СБИС	15 000,00
6.6.	ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО	16 475,00
	ТР-011К/6753 от 09.07.2024	16 475,00
6.7.	ООО Яндекс	19 892,76
	Договор 7592856/23 от 15.06.2023 (Яндекс 360 для бизнеса)	19 892,76
Итого		15 005 837,50

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 2025 год (Приложение №2), являющийся неотъемлемой частью Отчета.

Рекомендации:

- 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 31.12.2025 года

Ресурсоснабжающие организации	Задолженность собственников перед Поставщиком на 01.01.2025	Предъявлено Поставщиками, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.2+гр.3-гр.4) на 31.12.2025, руб.
1	2	3	4	5
Мосэнергосбыт, ПАО МОЭК	1 145 796,66	2 395 325,14	2 052 563,41	1 488 558,39
Электроэнергия, Отопление, ГВС	1 145 796,66	2 395 325,14	2 052 563,41	1 488 558,39
Мосводоканал	42 342,88	425 041,26	506 827,76	-39 443,62
ХВС, Водоотведение	42 342,88	425 041,26	506 827,76	-39 443,62
Экотехпром	24 646,97	247 152,48	255 880,94	15 918,51
Вывоз ТКО	24 646,97	247 152,48	255 880,94	15 918,51
ИТОГО	1 212 786,51	3 067 518,88	2 815 272,11	1 465 033,28

Размер кредиторской задолженности собственников в адрес поставщиков коммунальных и энергоресурсов по состоянию на 31.12.2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 252 246,77 руб. Такой снижение произошло по причине того, что поставщик Мосэнергосбыт произвел корректировку некорректно выставленный счет (больше на 470 745,86 руб.) за ноябрь 2024 года, корректировочный документ поступил в марте 2025 года.

Заключение:

➤ 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 3 месяца.

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

ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» признается видом товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

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

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

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

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

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

- ✓ в виде имущества (включая денежные средства), поступившего посреднику в связи с исполнением обязательств по посредническому договору, а также в счет возмещения затрат, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов в соответствии с условиями заключенных договоров;
- ✓ в виде средств бюджетов, выделяемых ТСН на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на долевое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- ✓ в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). При этом необходимо учесть, что если ТСН самостоятельно оказывает услуги или выполняет работы, либо получает оплату за коммунальные услуги свыше установленных тарифов, либо по поручению собственников приобретает услуги либо работы за вознаграждение, то в этом случае возникает налогооблагаемый доход (Письма Минфина России от 07.08.2018 № 03-11-11/55373, от 12.09.2019 № 03-01-15/70350, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2019 № 15АП-16279/2019 по делу № А53-2653/2019).

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

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

В 2024 году на расчетные счета ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» поступило 13 400 704,50 руб., в том числе от собственников 13 393 704,50 руб.

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

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

Контрагенты	Вид работ	Перечислено ТСН в адрес Поставщиков/ Подрядчиков, руб.	Задолженность ТСН перед Поставщиками/ Подрядчиками на 31.12.2024 г., руб.
Ресурсоснабжающие организации			
АО Мосводоканал	ХВС, Водоотведение	514 051,98	42 259,28
АО Мосэнергосбыт	Электроэнергия	1 221 225,32	-112 604,76
ПАО МОЭК	Отопление, ГВС	950 806,46	188 185,92
ГУП Экотехпром	Вывоз ТКО	242 585,87	23 734,75
ИТОГО		2 928 669,63	141 575,19
Содержание общего имущества			
ООО "АТЛАС"	Содержание и эксплуатация общего имущества с 01.12.22-31.01.25 г.	9 799,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Содержание и эксплуатация общего имущества с 01.02.2025 г.	1 008 700,00	0,00
Жидов П.П.	ФОТ (Дворник +уборщица)	918 000,00	76 500,00
ООО "МОС ЯРД"	Аварийные работы	72 490,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Химчистка ковриков	36 120,00	18 000,00
ООО "МОС ЯРД"	Паспорт безопасности	370 000,00	0,00
ГБУ Жилищник района Замоскворечье	Содержание и эксплуатация общего имущества до 30.11.2022 г.	0,00	90 000,00
ИТОГО		2 415 109,00	184 500,00
Благоустройство			
Жидов П.П.	Договор на уборку снега	1 108 000,00	0,00
ИТОГО		1 108 000,00	0,00
Текущий ремонт			

ООО "МОС ЯРД"	Договор 2/МФ от 25.06.2025	2 678 266,00	514,80
ООО "МОС ЯРД"	Плановый и внеплановый ремонт МОП	10 396,42	0,00
ООО "Центрэнергоэкспертизы"	Энергоэкспертиза	72 000,00	0,00
ООО "СТД Петровича"	Материалы	69 734,00	0,00
ИП Смалюга И.В.	Плановый и внеплановый ремонт МОП	0,00	-24 528,40
ИТОГО		2 830 396,42	-24 013,60
Аренда земельного участка			
ДГИ г. Москвы	Аренда земельного участка	184 988,66	0,00
ООО «МОС ЯРД»	Аренда земельного участка 2024 г.	33 018,00	0,00
Бусыгин Г.П.	Аренда земельного участка 2024 г.	69 854,69	0,00
ИТОГО		287 861,35	0,00
Аренда оборудования			
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	706 000,00	0,00
ООО "МОС ЯРД"	Аренда оборудования в электрощитовой	359 000,00	0,00
ИП Чикишев Н.П.	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	450 000,00	0,00
ИТОГО		1 515 000,00	0,00
Управленческие расходы			
ООО "МОС ЯРД"	Договор аутсорсинга	2 596 600,00	0,00
ИП Такташева О.М.	Договор аутсорсинга	733 801,00	-1,00
НП АБ КОНСУЛ	Участие в суде, оказание юридической помощи	430 000,00	0,00
Налоги	Налоги	344 000,00	0,00
ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО	Обновление программных продуктов	24 775,00	-8 300,00
ПАО Сбербанк	Банковские услуги	27 373,44	0,00
Яндекс почта	Сервисное обслуживание почтового ящика	19 836,00	-4 245,27
ООО РАНФИН	Web-система СБИС	15 000,00	0,00
ИП Кузнецов А.А.	Ящик для голосования	1 960,00	0,00
ПАО Мобильные ТелеСистемы	Связь	1 440,00	-120,00
Госпошлина		2 000,00	0,00
Пени, штрафы		5 707,39	-17 018,39
ИТОГО		4 202 492,83	-29 684,66
ВСЕГО		15 287 529,23	272 376,93

Заключение:

- 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 2025 год.

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» по состоянию на 31.12.2025 г. составляет **305 296,61 руб.**

№ п/п	Статьи расходов	Показатели на 2025 год, утвержденной сметы, руб.	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Фактически исполнение сметы за 2025 год, руб	Отклонения, "-" недофинансирование, "+" неиспользованные средства, руб.
Расходы на содержание и техническое обслуживание					
1.	Административно-хозяйственные расходы	4 050 400,00	135,22	4 046 035,39	4 364,61
1.1.	Договоры аутсорсинга на оказание услуг	3 434 400,00	114,66	3 434 400,00	0,00
1.2.	Юридические услуги	450 000,00	15,02	430 000,00	20 000,00
1.3.	Программные продукты (обновление, доработка)	50 000,00	1,67	51 367,76	-1 367,76
1.4.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	40 000,00	1,34	27 373,44	12 626,56
1.5.	Почтовые расходы	25 000,00	0,83	0,00	25 000,00
1.6.	Налоговые отчисления при УСН (Д-Р)*15% (но не менее 1% от оборота)	15 000,00	0,50	94 355,00	-79 355,00
1.7.	Материалы, канцтовары	6 000,00	0,20	0,00	6 000,00
1.8.	Госпошлина	15 000,00	0,50	2 000,00	13 000,00
1.9.	Прочие расходы	15 000,00	0,50	6 539,19	8 460,81
2.	Эксплуатационные расходы	2 733 400,00	91,26	2 117 400,00	616 000,00
2.1.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества	1 100 400,00	36,74	1 100 400,00	0,00
2.2.	ФОТ (Дворник +уборщица)	918 000,00	30,65	918 000,00	0,00
2.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	360 000,00	12,02	50 000,00	310 000,00
2.4.	Расходные материалы на содержание и обслуживание	180 000,00	6,01	0,00	180 000,00
2.5.	Дезинсекция	65 000,00	2,17	0,00	65 000,00

2.6.	Химчистка входных ковриков	50 000,00	1,67	49 000,00	1 000,00
2.7.	Прочие расходы на содержание и техническое обслуживание	60 000,00	2,00	0,00	60 000,00
3.	Благоустройство	1 450 000,00	48,41	1 085 000,00	365 000,00
3.1	Договор на уборку снега с крыши и вывоз его с территории	1 200 000,00	40,06	1 085 000,00	115 000,00
3.2.	Прочие расходы на благоустройство	250 000,00	8,35	0,00	250 000,00
3.3.	Освещение главного входа	150 000,00		0,00	0,00
Всего по на содержание и техническое обслуживание		8 233 800,00	274,89	7 248 435,39	985 364,61
4.	Текущий ремонт ТСН				
4.1.	Текущий ремонт МОП	2 300 000,00	76,79	3 357 731,16	-1 057 731,16
4.2.	Ремонт оборудования котельной	150 000,00	5,01	0,00	150 000,00
ВСЕГО на текущий ремонт ТСН		2 450 000,00	81,79	3 357 731,16	-907 731,16
Прочие расходы, утвержденные общим собранием собственников (членов) ТСН "БЦ Павелецкий"					
5.	Аренда земельного участка	283 830,60	9,48	185 596,86	98 233,74
5.1.	Аренда земельного участка с ДГИ	283 830,60	9,48	185 596,86	98 233,74
6.	Аренда оборудования	1 560 000,00	52,08	1 560 000,00	0,00
6.1.	Аренда оборудования в тепловом пункте (ИТП)	756 000,00	25,24	756 000,00	0,00
6.2.	Аренда оборудования в электрощитовой	384 000,00	12,82	384 000,00	0,00
6.3	Договор по техническому обслуживанию арендованного оборудования УУТЭ	420 000,00	14,02	420 000,00	0,00
7.	Паспорт безопасности здания	250 000,00	8,35	250 000,00	0,00

В соответствии с произведенным анализом фактического исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», утвержденной Протоколом № 14 общего собрания членов Товарищества от 03.03.2025 г. Установлено, что в целом смета исполнена в полном объеме, за исключением некоторых статей.

Заключение:

- 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:

- При формировании сметы доходов и расходов на 2026 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.

- Правлению ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2026 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2025 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2025 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 31.12.2025 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета.

В отчете рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» за 2025 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 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».

Бухгалтер ООО «МОС ЯРД»

Председатель ТСН
«Бизнес Центр Павелецкий»



Тарусина Е.С.



Пистин И.В.

Отчет о движении денежных средств за 2025 год

Вид Дохода/Расхода	1 квартал	2 квартал	3 кварта	4 квартал	ИТОГО
40703810301880000059, АО "АЛЬФА-БАНК"					
ДС на начало периода	9 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25
Денежные поступления:	-	-	-	-	-
АО "НэтУан Рус"	-	-	-	-	-
Административно-хозяйственные расходы	-	-	-	-	-
Договор на услуги банка	-	-	-	-	-
ДС на конец периода	9 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25	9 122,25
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК					
ДС на начало периода	12 727,66	110 615,37	171 008,63	126 533,50	12 727,66
Денежные поступления:	3 671 543,94	4 285 470,21	3 837 349,90	9 144 233,10	20 938 597,15
от собственников	3 671 543,94	4 281 394,21	3 837 349,90	3 794 233,10	15 584 521,15
оплата за подключение	-	4 076,00	-	-	4 076,00
заемные средства	-	-	-	5 350 000,00	5 350 000,00
Возврат денежных средств:	10 000,00	-	19 977,64	5 350 000,00	5 379 977,64
собственникам	10 000,00	-	19 977,64	-	29 977,64
заемные средства	-	-	-	5 350 000,00	5 350 000,00
ИТОГО Чистые поступления	3 661 543,94	4 285 470,21	3 817 372,26	3 794 233,10	15 558 619,51
Административно-хозяйственные расходы	1 220 817,35	1 833 057,04	1 089 620,44	692 038,00	4 835 532,83
Договора (аутсорсинг) на оказание услуг по ведению хозяйственной деятельности	979 651,00	1 180 950,00	694 700,00	475 100,00	3 330 401,00
Страховые взносы и прочие налоги	-	234 000,00	110 000,00	-	344 000,00
Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	6 084,00	8 056,00	6 595,44	6 638,00	27 373,44
Яндекс почта	5 986,00	-	13 850,00	-	19 836,00
Программные продукты (обновление, доработка)	15 000,00	-	16 475,00	8 300,00	39 775,00
Услуги связи	1 440,00	-	-	-	1 440,00
Аренда ИТП	139 000,00	252 000,00	189 000,00	126 000,00	706 000,00
Аренда Электрощитовой	71 000,00	153 000,00	59 000,00	76 000,00	359 000,00

Госпошлина	-	2 000,00	-	-	2 000,00
Пени, штрафы	2 656,35	3 051,04	-	-	5 707,39
Расчеты с Поставщиками	2 342 838,88	2 392 019,91	2 772 226,95	2 932 554,24	10 439 639,98
Мосводоканал АО	137 449,89	111 031,88	143 478,37	122 091,84	514 051,98
Мосэнергосбыт АО	406 274,33	225 929,56	172 208,68	416 812,75	1 221 225,32
МОЭК ПАО	429 204,97	236 846,47	60 473,01	224 282,01	950 806,46
Экотехпром ГУП	61 958,67	61 958,67	47 466,89	71 201,64	242 585,87
МосЯрд ООО	315 809,00	674 001,00	1 864 100,00	941 666,00	3 795 576,00
Договор №5 от 11.11.2022	18 120,00	9 000,00	9 000,00	-	36 120,00
Договор №1АД/2024 от 09.01.2024	30 490,00	42 000,00	-	-	72 490,00
Договор 2/МФ от 25.06.2025	-	340 000,00	1 580 000,00	758 266,00	2 678 266,00
Договор №1//2025 от 09.01.2025	267 199,00	283 001,00	275 100,00	183 400,00	1 008 700,00
АТЛАС ООО	-	9 799,00	-	-	9 799,00
Договор №6/2022 от 30 ноября 2022 г.	-	9 799,00	-	-	9 799,00
Жидов П.П. Договор 2025/10 от 16.10.2025	443 000,00	215 000,00	-	450 000,00	1 108 000,00
Жидов П.П. Договор №2023/2 от 31.03.2023	229 500,00	229 500,00	229 500,00	229 500,00	918 000,00
ООО "ЦЕНТРЭНЕРГОЭКСПЕРТИЗЫ"	-	72 000,00	-	-	72 000,00
НП "АБ"КОНСУЛ"	-	90 000,00	150 000,00	190 000,00	430 000,00
Паспорт безопасности	-	250 000,00	-	120 000,00	370 000,00
Чикишев Н.А. ИП	105 000,00	135 000,00	105 000,00	105 000,00	450 000,00
ООО "СТД Петровича"	50 275,00	19 459,00	-	-	69 734,00
ДГИ (аренда земельного участка)	164 367,02	61 494,33	-	62 000,00	287 861,35
ИТОГО Расходы по основным видам деятельности	3 563 656,23	4 225 076,95	3 861 847,39	3 624 592,24	15 275 172,81
ДС на конец периода	110 615,37	171 008,63	126 533,50	296 174,36	296 174,36

Финансовый отчет ТСН "Бизнес Центр Павелецкий"
по использованию Резервного фонда за 2025 год

№ п/п	Статья дохода/расхода	Итого
	<i>Остаток на начало периода</i>	143 567,22
1.	Доходы, в том числе	572 328,02
1.1.	Поступило на расчетный счет по статье "Резервный фонд"	572 328,02
2.	Расходы, в том числе	445 000,00
2.1.	Паспорт безопасности	120 000,00
2.2.	Аванс по налогу на имущество	215 000,00
2.3.	Аванс по налогу на имущество	110 000,00
	<i>Остаток на конец периода</i>	270 895,24