

**А К Т**  
проверки финансово-хозяйственной деятельности  
Товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27»  
с 01 января по 31 декабря 2023 года

г. Новосибирск

30 апреля 2024 года

Для проведения ревизии ТСН «Паркинг Кирова 27» представлены следующие документы:

- Банковские выписки по расчетному счету с приложением всех расчетных документов
- Договоры по услугам сторонних организаций, платежные документы, закрывающие акты
- Документы по приходу и списанию материальных ценностей
- Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСН «Паркинг Кирова 27»
- Протоколы общих собраний и заседаний правления Товарищества

В соответствии с представленными документами установлено:

Расчетный счет ТСН «Паркинг Кирова 27» открыт в ПАО Сибирский банк «Сбербанк» в г. Новосибирске.

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

№ п/п	Движение ден. средств по р/счёту ТСН "Паркинг Кирова 27" в 2023 г.	Сумма, Р
<b>1</b>	<b>Остаток денежных средств на р/счёте на 1.01.2023 г.</b>	<b>158 880,27</b>
<b>2</b>	<b>Поступления денежных средств на р/счёт</b>	<b>4 482 634,98</b>
2.1	Взносы собственников по тарифу на содержание и управление	2 170 894,74
2.2	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	275 540,24
2.3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 036 200,00
<b>3.</b>	<b>Списание денежных средств с р/счёта</b>	<b>4 540 153,37</b>
3.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00
3.2	Бухгалтерские услуги, по договору	144 000,00
3.3	Юридические услуги, судебные расходы, пошлины и штрафы	0,00
3.4	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
3.5	Банковское обслуживание и комиссии	15 698,80
3.6	Налоги и сборы	19 853,00
3.7	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество, вывоз мусора и снега)	454 618,30
3.8	Услуги по охране помещений автостоянки, по договору	978 000,00
3.9	Услуги по уборке помещений автостоянки, по договорам	288 000,00
3.10	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	158 400,00
3.11	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	156 100,00
3.12	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	65 474,00
3.13	Закупка запасных частей и расходных материалов для ремонта	99 362,19
3.14	Закупка оборудования и инструментов	79 363,06
3.15	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	45 000,00
3.16	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	459 808,32
3.17	Обеспыливание и укрепление бетонных полов на пандусах и в проездах	263 140,00
3.18	Ремонт мягкой кровли надземных сооружений автостоянки	146 000,00
3.19	Ремонт и окраска стен	578 885,50
3.20	Устройство дренажной системы температурного шва	28 450,00
3.21	Непредвиденные и аварийные расходы	12 001,00
3.22	Почтовые, организационные и представительские расходы	8 000,00
<b>4.</b>	<b>Остаток денежных средств на р/счёте на 31.12.2023 г.</b>	<b>65 442,21</b>

## ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА

### В доходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2023 год, доходы должны составить 4 385 700,00 Р.

В. т. ч.

- взносы собственников по тарифу содержания и управления 2 126 700,00 Р
- взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков 270 000,00 Р
- доходы от сдачи в аренду долевого имущества 1 989 000,00 Р

Согласно выписке с расчётного счёта Товарищества доходы, полученные ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2023 году, соответствуют утверждённым планам.

Таблица №1

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
1	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки (по утвержденному тарифу) *	2 126 700,00	2 170 894,74	102,1
2	Взносы собственников на коммунальные расходы подземной автостоянки по тарифам поставщиков**	270 000,00	275 540,24	102,1
3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	1 989 000,00	2 036 200,00	102,4
4	<b>Доходы ТСН</b>	<b>4 385 700,00</b>	<b>4 482 634,98</b>	<b>102,2</b>

### В расходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2023 год, расходы запланированы на уровне 4 385 700,00 Р.

Фактическое исполнение расходной части финансово-хозяйственного плана на 2023 год согласно выпискам движения денежных средств с расчетного счета составило 4 540 153,37 Р.

Расходы по статьям финансово-хозяйственного плана, утверждённого общим собранием, представлены в таблице №2.

Таблица №2

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
<b>1</b>	<b>Административные расходы</b>	<b>758 000,00</b>	<b>719 551,00</b>	<b>94,9</b>
1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00	480 000,00	100,0
1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	144 000,00	144 000,00	100,0
1.3	Юридические услуги, штрафы и пошлины	30 000,00	0,00	0,0
1.4	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00	60 000,00	100,0
1.5	Банковское обслуживание и комиссии	24 000,00	15 698,00	65,4
1.6	Налоги и сборы	20 000,00	19 853,00	99,3
<b>2</b>	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>417 000,00</b>	<b>454 618,30</b>	<b>109,0</b>
2.1	Потребление электроэнергии	225 000,00	251 600,00	111,8
2.2	Отопление и горячая вода	75 000,00	82 918,30	110,6
2.3	Холодное водоснабжение	12 000,00	10 000,00	83,3
2.4	Вывоз мусора, уборка и вывоз снега	105 000,00	110 100,00	104,9
<b>3</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>1 525 700,00</b>	<b>1 645 974,00</b>	<b>107,9</b>
3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	840 000,00	978 000,00	116,4

3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	269 000,00	288 000,00	107,1
3.3	Электротехническое обслуживание подземной автостоянки, по договорам	161 200,00	158 400,00	98,3
3.4	Обслуживание противопожарной системы, вентиляции и дымоудаления, по договору	145 300,00	156 100,00	107,4
3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	110 200,00	65 474,00	59,4
<b>4.</b>	<b>Ремонт и модернизация</b>	<b>1 485 000,00</b>	<b>1 700 009,07</b>	<b>114,5</b>
4.1	Оборудование и инструменты	90 000,00	79 363,06	88,2
4.2	Запчасти, расходные материалы и материалы для ремонта	150 000,00	99 362,19	66,2
4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	45 000,00	45 000,00	100,0
4.4	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	540 000,00	459 808,32	85,1
4.5	Обеспыливание и укрепление бетонных полов на пандусах и в проездах (2000 м2)	260 000,00	263 140,00	101,2
4.6	Ремонт мягкой кровли надземных сооружений автостоянки	146 000,00	146 000,00	100,0
4.7	Ремонт и окраска стен	200 000,00	578 885,50	289,4
4.8	Устройство дренажной системы температурного шва	54 000,00	28 450,00	52,7
<b>5.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>200 000,00</b>	<b>20 001,00</b>	<b>10,0</b>
5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	190 000,00	12 001,00	6,3
5.2	Почтовые и представительские расходы	10 000,00	8 000,00	80,0
	<b>Расходы ТСН</b>	<b>4 385 700,00</b>	<b>4 540 153,37</b>	<b>103,5</b>

Анализ статей расходов, по которым допущено превышение либо уменьшение плановых значений, показал, что действия правления по перераспределению расходов между статьями соответствуют интересам собственников и членов Товарищества, обоснованы и обусловлены насущной необходимостью.

Так, например, установлено, что запланированные расходы по статье 3.1 «Услуги по охране помещений» превышены в связи с изменением стоимости договора, что в свою очередь вызвано ростом МРОТ.

По статьям «Потребление электроэнергии», «Отопление и горячая вода» и «Вывоз мусора, уборка и вывоз снега» допущены превышения плановых значений в связи с ростом коммунальных тарифов.

Увеличение расходов по статье «Ремонт и окраска стен» вызвано увеличением объёма выполненных работ с 400 м2 до 1350 м2. Это в свою очередь возможным благодаря экономии по другим статьям раздела 4. «Ремонт и модернизация»

К непредвиденным расходам отнесено приобретение лицензии онлайн версии 1С «Управляющая организация ЖКХ». К статье «Почтовые и представительские расходы» отнесены расходы на организацию голосования в системе «Электронный дом»

## **РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

За 2022 год поставщиками коммунальных услуг АО "СИБЭКО", АО «Новосибирскэнергообл» и МУП «Горводоканал» были произведены начисления в размере 344 518,30 Р. Указанные начисления были распределены по лицевым счетам собственников.

## **ДОГОВОРНАЯ РАБОТА С ПОСТАВЩИКАМИ**

Помимо заключенных ранее, в 2023 г. были заключены 6 новых договоров с поставщиками услуг и исполнителями работ. Основания заключения каждого договора утверждены решениями правления Товарищества и соотносятся с принятыми финансово-хозяйственными планами. Действующие на момент проверки договоры оформлены надлежащим образом.

Расчёты по указанным договорам производятся в срок и в полном объёме.

Акты выполненных работ, счета-фактуры и другие закрывающие документы к каждому договору в наличии и также оформлены надлежащим образом.

## **ДОГОВОРНАЯ РАБОТА С АРЕНДАТОРАМИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Всего на 31 декабря 2023 г. зафиксировано 38 действующих договоров с арендаторами долевого имущества, на сумму 177 250 рублей ежемесячно.

Цена каждого договора соответствует тарифам, утверждённым правлением Товарищества на основании решения Общего собрания. Действующие на момент проверки договоры оформлены надлежащим образом.

Расчёты по договорам производятся своевременно и в полном объёме.

## **БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЁТ**

Бухгалтерский и налоговый учёт Товарищества ведётся по договору ООО «ПРОФИТ». Отчётность достоверна, сдается в полном объеме и в установленные сроки в налоговые и контролирующие органы. Передача отчетности производится в электронном виде по защищенным каналам связи.

Бухгалтерский учёт соответствует утверждённым нормам учётной политики Товарищества. Списание товарно-материальных ценностей подтверждено соответствующими актами.

Претензии со стороны налоговых органов отсутствуют.

## **ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕГО**

Деятельность правления и управляющего направлена на выполнение финансово-хозяйственного плана и решений, принятых Общим собранием членов Товарищества, а также на решение текущих вопросов и задач нормального функционирования автостоянки.

Заседания правления проводятся регулярно. Рассматриваемые правлением вопросы и принятые решения соответствуют интересам Товарищества. Деятельность управляющего производится согласно обязательствам, закреплённым в договоре, в полном объёме.

Комиссия отмечает ряд наиболее важных мероприятий, проведенных в отчетном периоде:

- обеспечение стабильного финансирования деятельности Товарищества;
- большой объём ремонта гидроизоляции перекрытий;
- покраска стен второго уровня;
- укрепление и обеспыливание бетонных полов на пандусах и проездах;
- обеспечение нормального функционирования инженерных систем.

Все заявки собственников, зафиксированные в журнале заявок, исполнены своевременно и в полном объёме.

Заявления собственников на имя председателя правления рассмотрены на заседаниях правления.

По всем заявлениям своевременно предоставлены развёрнутые письменные ответы.

Жалобы на работу правления Товарищества и управляющего в 2023 году не зафиксированы.

Комиссия отмечает необходимость более тщательной проработки стоимости статей финансово-хозяйственной сметы с целью недопущения значительного превышения расходов и разрыва в движении денежных средств.

## **ВЫВОДЫ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

1. Доходная часть финансово-хозяйственного плана на 2023 год выполнена на 102,2%, что является высоким показателем и соответствует запланированным значениям.
2. Расходная часть финансово-хозяйственного плана на 2023 год выполнена на 103,5%, что является нормальным показателем и соответствует запланированным значениям.
3. Объем начислений собственникам соответствует установленному тарифу и стоимости услуг поставщиков.
4. Расчёт с поставщиками производится своевременно и в полном объёме.
5. Договорная работа с поставщиками услуг и исполнителями работ, а также с арендаторами долевой собственности ведётся без замечаний.
6. Бухгалтерский и налоговый учёт соответствует установленным нормам и требованиям.

Ревизионная комиссия считает работу Правления удовлетворительной и соответствующей решениям, принятым общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27».

Председатель ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ Гринько Н.Н.