

## А К Т

проверки финансово-хозяйственной деятельности  
Товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27»  
с 01 января по 31 декабря 2025 года

г. Новосибирск

30 апреля 2025 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

Таблица №1

№ п/п	Движение ден. средств по р/счёту ТСН "Паркинг Кирова 27" в 2025 г.	Сумма, Р
<b>1</b>	<b>Остаток денежных средств на р/счёте на 1.01.2025 г.</b>	<b>118 419</b>
<b>2</b>	<b>Поступления денежных средств на р/счёт в т.ч.</b>	<b>5 038 293</b>
2.1	Взносы собственников по тарифу на содержание и управление	2 460 676
2.2	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	399 277
2.3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 178 340
<b>3.</b>	<b>Списание денежных средств с р/счёта</b>	<b>5 009 068</b>
3.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	560 000
3.2	Бухгалтерские услуги, по договору	192 000
3.3	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000
3.4	Канцелярия и оргтехника	7 555
3.5	Банковское обслуживание и комиссии	16 246
3.6	Налоги и сборы	2 000
3.7	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество)	401 970
3.8	Услуги по охране помещений автостоянки, по договору	1 323 000
3.9	Услуги по уборке помещений автостоянки, по договорам	543 300
3.10	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	203 000
3.11	Вывоз мусора и снега	206 605
3.12	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	117 656
3.13	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	108 116
3.14	Закупка запасных частей и расходных материалов для ремонта	116 032
3.15	Закупка оборудования и инструментов	113 236
3.16	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	52 000
3.17	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	543 137
3.18	Проект противопожарной сигнализации	300 000
3.19	Ремонт канализации	70 466
3.20	Почтовые, организационные и представительские расходы	12 000
3.21	Непредвиденные и аварийные расходы	60 760
<b>4.</b>	<b>Остаток денежных средств на р/счёте на 31.12.2025 г.</b>	<b>79 070</b>

## ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА

### В доходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2025 год, доходы должны составить 5 060 000 ₽.

В. т. ч.

- взносы собственников по тарифу содержания и управления 2 401 000 ₽
- взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков 356 000 ₽
- доходы от сдачи в аренду долевого имущества 2 303 000 ₽

Согласно выписке с расчётного счёта Товарищества доходы, полученные ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2025 году, соответствуют утверждённым планам.

Таблица №2

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
1	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки (по утвержденному тарифу) *	2 401 000	2 460 676	102
2	Взносы собственников на коммунальные расходы подземной автостоянки по тарифам поставщиков**	356 000	399 277	112
3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 303 000	2 178 340	95
4	<b>Доходы ТСН</b>	<b>5 060 000</b>	<b>5 038 239</b>	<b>100</b>

### В расходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2025 год, расходы запланированы на уровне 5 060 000 ₽.

Фактическое исполнение расходной части финансово-хозяйственного плана на 2025 год согласно выпискам движения денежных средств с расчетного счета составило 5 009 068 ₽.

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

Таблица №3

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
<b>1</b>	<b>Административные расходы</b>	<b>898 000</b>	<b>837 801</b>	<b>93</b>
1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	600 000	560 000	93
1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	180 000	192 000	107
1.3	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000	60 000	100
1.4	Канцелярия и оргтехника	12 000	7 555	63
1.5	Банковское обслуживание и комиссии	25 000	16 246	65
1.6	Налоги и сборы	21 000	2 000	10
<b>2</b>	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>356 000</b>	<b>401 970</b>	<b>113</b>
2.1	Потребление электроэнергии	250 000	295 993	118
2.2	Отопление и горячая вода	95 000	96 312	101
2.3	Холодная вода	11 000	9 656	88
<b>3</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>2 476 000</b>	<b>2 501 666</b>	<b>101</b>
3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	1 228 000	1 323 000	108

3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	552 000	543 300	98
3.3	Электротехническое обслуживание подземной автостоянки, по договорам	204 000	203 000	100
3.4	Обслуживание противопожарной системы, вентиляции и дымоудаления, по договору	145 000	117 645	81
3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	97 000	108 116	111
3.6	Вывоз мусора, уборка и вывоз снега	250 000	206 605	83
<b>4.</b>	<b>Ремонт и модернизация</b>	<b>1 230 000</b>	<b>1 194 871</b>	<b>74,5</b>
4.1	Оборудование и инструменты	110 000	113 236	103
4.2	Запчасти, расходные материалы и материалы для ремонта	90 000	116 032	129
4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	52 000	52 000	100
4.4	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	150 000	543 137	362
4.5	Проект противопожарной сигнализации	300 000	300 000	100
4.6	Ремонт канализации	120 000	70 466	59
4.7	Ремонт полов	408 000	0	0
<b>5.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>100 000</b>	<b>72 760</b>	<b>73</b>
5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	90 000	60 760	68
5.2	Почтовые и представительские расходы	10 000	12 000	120
	<b>Расходы ТСН</b>	<b>5 060 000</b>	<b>5 009 068</b>	<b>99</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, взвешены и обоснованы.

Так, например, установлено, что запланированные расходы превышены только по статье 4.4 «Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен» причём сумма превышения компенсирована за счёт отсутствия расходов по статье 4.7 «Ремонт полов». Принятое решение подтверждено необходимостью первоочередной ликвидации протечек вследствие разрушения существующей гидроизоляции.

Уменьшение расходов по статьям связано с реализованной возможностью экономии средств. При этом все задачи выполняются в полном объёме и в срок.

## РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

За 2025 год поставщиками коммунальных услуг АО "СИБЭКО", АО «Новосибирскэнергообл» и МУП «Горводоканал» были произведены начисления в размере **401 970 Р.** Указанные начисления были распределены по лицевым счетам собственников. Распределение по лицевым счетам произведены верно.

## ДОГОВОРНАЯ РАБОТА С ПОСТАВЩИКАМИ

Помимо заключенных ранее, в 2025 г. были заключены 5 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 2025 г. зафиксировано 35 действующих договоров с арендаторами долевого имущества, на сумму 210 670 рублей ежемесячно.

Цена каждого договора соответствует тарифам, утвержденным 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 утвержденным 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;
- разработка проекта противопожарной сигнализации;
- 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 2025 году не зафиксированы.

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

## **ВЫВОДЫ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

1. Доходная часть финансово-хозяйственного плана на 2025 год выполнена на 100%, что является хорошим показателем.
2. Расходная часть финансово-хозяйственного плана на 2025 год выполнена на 99%, что является хорошим показателем.
3. Объём 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 в 2025 году удовлетворительной и соответствующей решениям, принятым общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27».

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