

А К Т
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27»
с 01 января по 31 декабря 2022 года

г. Новосибирск

10 июля 2023 года

Для проведения ревизии СНТ «Синегорье» 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 2022 г.	Сумма, Р
1	Остаток денежных средств на р/счёте на 31.12.2022 г.	16 837,55
2	Поступления денежных средств на р/счёт	4 414 233,42
2.1	Взносы собственников по тарифу на содержание и управление	2 173 372,56
2.2	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	257 005,86
2.3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	1 983 855,00
3.	Списание денежных средств с р/счёта	4 273 345,70
3.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00
3.2	Бухгалтерские услуги, по договору	132 000,00
3.3	Юридические услуги, судебные расходы, пошлины и штрафы	145 000,00
3.4	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
3.5	Банковское обслуживание и комиссии	20 680,80
3.6	Налоги и сборы	18 249,00
3.7	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество, вывоз мусора и снега)	375 732,41
3.8	Услуги по охране помещений автостоянки, по договору	948 000,00
3.9	Услуги по уборке помещений автостоянки, по договорам	264 000,00
3.10	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	158 400,00
3.11	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	120 900,00
3.12	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	86 862,00
3.13	Закупка запасных частей и расходных материалов	86 841,00
3.14	Закупка оборудования, инструментов и материалов для ремонта	171 700,49
3.15	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	45 000,00
3.16	Ремонт гидроизоляции автостоянки	827 100,00
3.17	Ремонт отмостки и въезда	158 700,00
3.18	Установка противопожарных дверей	46 000,00
3.19	Замена входных дверей	35 000,00
3.20	Ремонт кровли и примыканий на входах в автостоянку	93 180,00
4.	Остаток денежных средств на р/счёте на 31.12.2022 г.	158 880,00

ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА

В доходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2022 год, доходы должны составить 4 447 700,00 Р.

В. т. ч.

- взносы собственников по тарифу содержания и управления 2 126 700,00 Р
- взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков 289 000,00 Р
- доходы от сдачи в аренду долевого имущества 2 032 000,00 Р

Согласно выписке с расчётного счёта Товарищества доходы, полученные ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2022 году, соответствуют утверждённым планам.

Таблица №1

Доходы	План, руб.	Факт, руб.	Выполнение, %
Взносы собственников по тарифу содержания и управления	2 126 700,00	2 173 372,56	102%
Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	289 000,00	257 005,86	89%
Доходы от сдачи в аренду долевого имущества	2 032 000,00	1 983 855,00	98%
Итого:	4 447 700,00	4 414 233,42	99%

В расходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2022 год, расходы запланированы на уровне 4 447 700,00 Р.

Фактическое исполнение расходной части финансово-хозяйственного плана на 2022 год согласно выпискам движения денежных средств с расчетного счета составило 4 273 345,70 Р.

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

Таблица №2

	Расходы	План, руб.	Факт, руб.	%
1	Административные расходы	882 000,00	855 929,80	97%
1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00	480 000,00	100%
1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	144 000,00	132 000,00	92%
1.3	Юридические услуги, судебные расходы, штрафы и пошлины	150 000,00	145 000,00	97%
1.4	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00	60 000,00	100%
1.5	Банковское обслуживание и комиссии	28 000,00	20 680,80	74%
1.6	Налоги и сборы	20 000,00	18 249,00	91%
2	Коммунальные расходы	376 000,00	375 732,41	100%
2.1	Потребление электроэнергии	224 000,00	204 392,05	91%
2.2	Отопление и горячая вода	65 000,00	68 127,22	105%
2.3	Холодное водоснабжение	12 000,00	9 813,14	82%

2.4	Вывоз мусора, уборка и вывоз снега	75 000,00	93 400,00	125%
3	Хозяйственные расходы	1 667 700,00	1 578 162,00	95%
3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	950 400,00	948 000,00	100%
3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	264 000,00	264 000,00	100%
3.3	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	158 300,00	158 400,00	100%
3.4	Обслуживание противопожарной системы, вентиляции и дымоудаления	165 000,00	120 900,00	73%
3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	130 000,00	86 862,00	67%
4	Ремонт и модернизация	1 362 000,00	1 370 341,49	101%
4.1	Оборудование и инструменты	80 000,00	86 841,00	109%
4.2	Запасные части и материалы для ремонта	120 000,00	171 700,49	143%
4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	45 000,00	45 000,00	100%
4.4	Ремонт и замена противопожарного оборудования	150 000,00	0,00	0%
4.5	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	516 000,00	827 100,00	160%
4.6	Ремонт отмосток и въездов	160 000,00	158 700,00	99%
4.7	Установка противопожарных дверей (2 шт.)	45 000,00	46 000,00	102%
4.8	Ремонт и окраска входных дверей (4 шт.)	36 000,00	35 000,00	97%
4.9	Обеспыливание и укрепление бетонных полов на пандусах и в проездах	210 000,00	0,00	0%
5	Прочие расходы	160 000,00	93 180,00	58%
5.1	Непредвиденные и аварийные расходы. Ремонт кровли и примыканий	150 000,00	93 180,00	62%
5.2	Обучение, почтовые и представительские расходы	10 000,00	0,00	0%
6	Всего расходы	4 447 700,00	4 273 345,70	96%

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 запланированная статья «Ремонт и замена противопожарного оборудования» не исполнена в связи с прекращением выпуска и отсутствием запасных частей и элементов для указанного оборудования на складах поставщиков.

По статьям «Запасные части и материалы для ремонта», «Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен» допущены превышения плановых значений в связи с необходимостью проведения дополнительного объема работ по договору о совместной деятельности с ТСЖ «Уют».

Правлением отложено финансирование и работы по статье «Обеспыливание и укрепление бетонных полов на пандусах и в проездах» в связи с отказом подрядчика от выполнения работ в предложенные Товариществом сроки.

К непредвиденным расходам отнесены работы по статье «Ремонт кровли и примыканий» в связи с возникновением протечки талых и дождевых вод на кровле дополнительных входов в автостоянку.

РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

За 2022 год поставщиками коммунальных услуг АО "СИБЭКО", АО «Новосибирскэнергообл» и МУП «Горводоканал» были произведены начисления в размере 282 332,41 Р. Указанные начисления были распределены для оплаты собственниками.

ДОГОВОРНАЯ РАБОТА С ПОСТАВЩИКАМИ

Помимо заключенных ранее, в 2022 г. были заключены 8 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 2022 г. зафиксировано 34 действующих договора с арендаторами долевого имущества, на сумму 159 250 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, сдаётся 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.

В 2022 году успешно пройдена камеральная проверка Товарищества Октябрьским УФНС. 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;
- успешное завершение плановой проверки МЧС;
- большой объём ремонта гидроизоляции кровли;
- замена противопожарных дверей;
- ремонт отмостки на въезде и выезде;
- обеспечение нормального функционирования всех 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 2022 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 2022 год выполнена на 99%, что является высоким показателем и соответствует запланированным значениям.
2. Расходная часть финансово-хозяйственного плана на 2022 год выполнена на 96%, что является нормальным показателем и соответствует запланированным значениям.
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 удовлетворительной и соответствующей решениям, принятым общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27».

Председатель ревизионной комиссии Гринько Н.Н.