

А К Т
проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27»
с 01 января по 31 декабря 2024 года

г. Новосибирск

30 мая 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

№ п/п	Движение ден. средств по р/счёту ТСН "Паркинг Кирова 27" в 2024 г.	Сумма, ₽
1	Остаток денежных средств на р/счёте на 01.01.2023 г.	65 442
2	Поступления денежных средств на р/счёт в т.ч.	4 846 058
2.1	Взносы собственников по тарифу на содержание и управление	2 300 071
2.2	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	355 880
2.3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 188 960
2.4.	Бонусы Сбера	1 147
3.	Списание денежных средств с р/счёта	4 748 373
3.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	540 000
3.2	Бухгалтерские услуги, по договору	177 000
3.3	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000
3.4	Канцелярия и оргтехника	32 419
3.5	Банковское обслуживание и комиссии	15 250
3.6	Налоги и сборы	20 364
3.7	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество, вывоз мусора и снега)	565 580
3.8	Услуги по охране помещений автостоянки, по договору	1 130 000
3.9	Услуги по уборке помещений автостоянки, по договорам	408 000
3.10	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	202 000
3.11	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	138 116
3.12	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	70 135
3.13	Закупка запасных частей и расходных материалов для ремонта	41 260
3.14	Закупка оборудования и инструментов	73 724
3.15	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	45 000
3.16	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	619 135
3.18	Ремонт и отделка внешних сооружений (входы, венткамеры)	354 570
3.19	Устройство дополнительного дренажного колодца на уровне -6.930	246 820
3.21	Почтовые, организационные и представительские расходы	9000
3.22	Непредвиденные и аварийные расходы	0
4.	Остаток денежных средств на р/счёте на 31.12.2024 г.	118 419

ИСПОЛНЕНИЕ БЮДЖЕТА

В доходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2024 год, доходы должны составить 5 481 000 ₽.

В. т. ч.

- взносы собственников по тарифу содержания и управления 2 538 000 ₽
- взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков 617 000 ₽
- доходы от сдачи в аренду долевого имущества 2 236 000 ₽

Согласно выписке с расчётного счёта Товарищества доходы, полученные ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2024 году, соответствуют утверждённым планам.

Таблица №1

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
1	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки (по утвержденному тарифу) *	2 538 000	2 300 071	90,6
2	Взносы собственников на коммунальные расходы подземной автостоянки по тарифам поставщиков**	614 000	355 880	57,7
3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 236 000	2 188 960	97,9
4	Бонусы, начисленные банком	0	1147	100,0
5	Доходы ТСН	5 481 000	4 846 058	88,4

В расходной части:

Согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному очередным общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27» на 2024 год, расходы запланированы на уровне 5 481 000 ₽.

Фактическое исполнение расходной части финансово-хозяйственного плана на 2024 год согласно выпискам движения денежных средств с расчетного счета составило 4 748 373 ₽.

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

Таблица №2

№	Статьи	План, руб.	Факт, руб.	%
1	Административные расходы	857 000	845 033	98,6
1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	540 000	540 000	100,0
1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	180 000	177 000	98,3
1.3	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000	60 000	100,0
1.4	Канцелярия и оргтехника	33 000	32 419	98,2
1.5	Банковское обслуживание и комиссии	20 000	15 250	76,2
1.6	Налоги и сборы	20 000	20 364	101,8
2	Коммунальные расходы	614 000	565 580	92,1
2.1	Потребление электроэнергии	290 000	276 500	95,3
2.2	Отопление и водоснабжение	114 000	79 380	69,6
2.3	Вывоз мусора, уборка и вывоз снега	210 000	209 700	99,9
3	Хозяйственные расходы	1 994 000	1 948 251	97,7
3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	1 140 000	1 130 000	99,1

3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	408 000	408 000	100,0
3.3	Электротехническое обслуживание подземной автостоянки, по договорам	204 000	202 000	99,0
3.4	Обслуживание противопожарной системы, вентиляции и дымоудаления, по договору	145 000	138 116	95,3
3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	97 000	70 135	72,3
4.	Ремонт и модернизация	1 852 000	1 380 509	74,5
4.1	Оборудование и инструменты	170 000	73 274	43,1
4.2	Запчасти, расходные материалы и материалы для ремонта	90 000	41 260	45,8
4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	47 000	45 000	95,7
4.4	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	785 000	619 135	78,9
4.5	Ремонт и окраска стен	440 000	354 570	80,6
4.6	Устройство дополнительного дренажного колодца на уровне -6930	320 000	246 280	77,0
5.	Прочие расходы	164 000	9 000	5,5
5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	150 000	0	0
5.2	Почтовые и представительские расходы	14 000	9 000	64,3
	Расходы ТСН	5 481 000	4 748 373	86,6

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 1.6 «Налоги и сборы» причём сумма превышения составляет 364 рубля или 1,8% от планового значения что несущественно.

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

Невостребованными оказались денежные средства по статье 5.1. «Непредвиденные и аварийные расходы», что можно расценивать, как положительный показатель

РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

За 2024 год поставщиками коммунальных услуг АО "СИБЭКО", АО «Новосибирскэнергосбыт» и МУП «Горводоканал» были произведены начисления в размере 355 880 ₽. Указанные начисления были распределены по лицевым счетам собственников.

ДОГОВОРНАЯ РАБОТА С ПОСТАВЩИКАМИ

Помимо заключенных ранее, в 2024 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 2024 г. зафиксировано 37 действующих договоров с арендаторами долевого имущества, на сумму 197 970 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 объеме.

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

- обеспечение стабильного финансирования деятельности Товарищества;
- большой объём ремонта гидроизоляции перекрытий;
- устройство дополнительного дренажного колодца;
- обеспечение нормального функционирования инженерных систем.

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

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 2024 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 2024 год выполнена на 88,4%, что является хорошим показателем.
2. Расходная часть финансово-хозяйственного плана на 2024 год выполнена на 86,6%, что является нормальным показателем.
3. Объём начислений собственникам соответствует установленному тарифу и стоимости услуг поставщиков.
4. Расчёт с поставщиками производится своевременно и в полном объеме.
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 2024 году удовлетворительной и соответствующей решениям, принятым общим собранием членов ТСН «Паркинг Кирова 27».

Председатель ревизионной комиссии _____ Гринько Н.Н.