

**Заключение ревизионной комиссии (ревизора) ТСН (ж) «Династия»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2025 год в многоквартирных домах по адресу:
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 6, д. 8**

Ревизор: Гейнина Галина Николаевна

Дата начала ревизии: 15 января 2026 года

Дата окончания ревизии: 30 января 2026 года

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизор Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Династия» (далее - ТСН (ж)), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН (ж), провел ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН (ж) за период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН (ж), выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (ж) за 2025 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 30 января 2026 г.

1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН (ж) по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;
- проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;
- анализ исполнения сметы ТСН (ж) за 2025 год.

2. Сведения о ТСН (ж) «Династия»

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в 2008 году, и с 01.01.2013 года осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 6, д. 8

Товарищество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 11.07.2008 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1084703004484

Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 78 НОМЕР 006885154, выданное 11.07.2008 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области
ИНН 4703106103/ КПП 470301001.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, была утверждена новая редакция Устава товарищества.

Новая редакция Устава товарищества была зарегистрирована 13.12.2018 года, о чем товариществом были получены соответствующие документы:

- лист записи единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство по форме №1-1-Учет Код по КНД 112007;
- зарегистрированный Устав.

Таким образом, Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», ранее Товарищество собственников жилья «Династия», является некоммерческой организацией, организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст.50, ст.54, ст.ст.123.12, 123.13, ст.123.14 ГК РФ), вид некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (п.4 п.2 ст.44, п.п.3, п.2 ст.161 и ст.136 ЖК РФ). Новая редакция Устава является новой редакцией Устава Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Династия».

ТСН (ж) является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса) и создано для решения следующих задач:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления: Лимонова Наталья Александровна

Главный бухгалтер: Шамело Дмитрий Николаевич

3. Итоги ревизии.

3.1. Общая информация

Проверяемый период – с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Сроки проведения ревизии – с 10 января 2026 г. по 30 января 2026г.

Основной задачей ревизии является проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ж) по следующим направлениям:

- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСН (ж).

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания членов товарищества, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных от собственников.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг.

Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начислению оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами. Документы проверены выборочным методом.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

3.2. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- смета доходов и расходов на 2025 год;
- договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;

Ввиду того, что последним днем для представления бухгалтерской отчетности является 31 марта 2026 года, следующего за отчетным годом, годовые отчеты за 2025 год на момент ревизии в контролирующие органы не сданы. Ревизору представлены в виде электронных документов за проверяемый период «Книги учета доходов и расходов и хозяйственных операций», регистры бухгалтерского и налогового учета период, в том числе главные книги, журналы учета хозяйственных операций, журналы-ордера, ведомости, аналитические карточки, банковские и кассовые документы.

- выборочно первичные документы бухгалтерского учета, подтверждающие факты осуществления предприятием хозяйственной деятельности

3.3. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- акты формы КС-2, акты приема-сдачи выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);
- договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, обращения с ТКО;
- разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.;
- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам.
- товарные, кассовые чеки.

По основным поставщикам производится сверка задолженности и подписаны акты сверок на конец отчетного года. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплате данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, обращение с ТКО, обслуживание и диспетчеризация связи лифтов, ТО общедомовых приборов учета (счетчиков), ТО насосных станций, ТО газовое оборудование / ВДГО, ВКГО, пожарную безопасность и пр. осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров.

Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков услуг-поставщиков коммунальных ресурсов, приведен в таблице.

Наименование поставщика	Договор №	Начислено, 2025 год, руб.	Оплачено, 2025 год, руб.
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	7011 от 10.01.2020 (горячее водоснабжение жилая и встроенная часть)	4 886 379,34	4 862 734,70
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	2011 от 10.01.2020 (теплоснабжение жилая и встроенная часть)	7 084 076,17	7 172 319,86
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	40055 от 24.12.2012 (холодное водоснабжение)	6 482 643,25	6 451 348,97
ООО «РКС-энерго»	87955 от 01.04.2009 (электроэнергия)	6 410 820,79	6 273 296,73
АО «УК по обращению с отходами в ЛО»	25СЖ/18 от 01.10.2019 (обращение с ТКО)	2 384 077,73	2 398 771,74

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

3.4. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСН (Ж) открыт расчетный счет р/сч №4 0703810355410000032 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ

Остаток денежных средств составляет:

на 01.01.2025 г. 1 231 630,98 рублей

на 31.12.2025 г. 1 952 070,75 рублей

3.5. Ревизия расходов на оплату труда

Целью проведения проверки являлась оценка применяемой методики в области оплаты труда и выявление ее соответствия действующему законодательству. В ходе проведения ревизии осуществлена проверка правильности бухгалтерского учета операций по расчетам по заработной плате, соответствия выполненных операций действующему законодательству, достоверности расчетов по начислению заработной платы и удержанию из нее.

При проверке были проанализированы следующие документы:

- штатное расписание, личные карточки работников;

- заявления сотрудников на отпуска (в т. ч. без сохранения заработной платы), листки временной нетрудоспособности, приказы на дополнительную оплату сверх норм рабочего времени, выполнение работ, не предусмотренных должностными инструкциями и т.п.;
- ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;
- табеля рабочего времени;
- трудовые договоры;

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом пропорционально отработанному времени, что подтверждается документами «Табель учета рабочего времени».

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных и пособий по временной нетрудоспособности в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

Должностные оклады, доплаты за переработки при суммированном учете рабочего времени, доплаты за работу в ночное время, праздничные дни соответствуют утвержденному штатному расписанию и действующему законодательству РФ.

В соответствии ст. 134 ТК РФ в 2025г. приняты меры для повышения уровня реального содержания заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги всем работникам ТСН (ж) «Династия» путем проведения индексации оклада с 01 апреля на официальную оценку инфляции Росстата в РФ за 2024 год.

3.6. Ревизия задолженности собственников помещений

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность собственников перед ТСН (ж) «Династия» за период с 2014г по 2025г составляет **11 561 166,00 рублей** (включая начисление декабря 2025г.)

С недобросовестными плательщиками (собственниками/нанимателями жилых помещений) ТСН (ж) проводит претензионно–исковую работу по взысканию задолженности.

За 2025 год через суд были получены решения о взыскании задолженности по 29 квартирам. Все документы находятся в службе судебных приставов или являются исполненными.

По состоянию на 31 декабря 2025 года составлен список должников, проведен обзвон, составлены претензии по списку должников. Ведение новых судебных процессов, получения решения суда, исполнительных приказов запланировано на апрель 2026 года.

3.7. Ревизия прочих доходов

В 2025 году ТСН (ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления общего имущества операторам мобильной связи, интернет, телевидение, аренда фасада для рекламы, использование детской игровой площадки.

Общая сумма доходов по данному направлению составила 493 106,12 рублей, в том числе операторы телекоммуникационной связи, а также право на размещение информации на фасаде здания, использование детской игровой площадки.

Доход от временного размещения средств на депозитных счетах – 53 518,98 р.

Пени за просроченные платежи - 538 562,46р.

Фактическое исполнение «ПЛАНА текущего ремонта на 2025 год» отражено в отдельном документе.

По доходам, средства были направлены:

1. Оплата канцелярии, товаров, инструментов.
2. Платежи за электронную отчетность, ключи в ГИС ЖКХ, обслуживание сайта ТСН (Ж) хостинг, домен.
3. Оплата юридических услуг.
4. ТО камер видеонаблюдения.
5. Оплата в РСО и другим поставщикам.

Замечаний по учету прочих доходов нет.

Смета за 2025 год исполнена с учетом утвержденных годовым собранием действующих тарифов.

Содержание МКД	11,73р.
Услуги по управлению домами	10,38р.
Уборка лестничных клеток	3,60 р.
Содержание придомовой территории	5,68 р.
Текущий ремонт	6,25р. И 8,70 р.
ВДГО	0,09р.
Содержание и ТО лифтов	3,72 р.
Домофон	25руб/квартира
Антенна (для абонентов ООО "Связьмонтаж")	115 руб/квартира

- Общая сумма денежных средств за 2025 год, поступивших на счет товарищества от жилых и нежилых помещений, включая указанные выше доходы, составила: 48 853 471,12 рублей;

- Общая сумма расходов за 2025 год составила: 48 133 031,35 рублей;

Остаток на р/с на 31.12.2025 год: 1 952 070,75 рублей.

При проведении проверки ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не установлено, оплата денежных обязательств в целях, не соответствующих полностью или частично целям, определенным сметой на 2025 год, не производилась.

Невыполненные обязательства перед бюджетом по налогам, сборам на 31.12.2025 год отсутствует.

При этом ТСН (ж) «Династия» строго следовало принципам эффективности использования средств, что привело к достижению заданного планом доходов/расходов на 2025 год

результатов с использованием наименьшего объема средств (экономность) и получение наилучшего результата с использованием определенного объема средств (результативность).

Рекомендации:

1. Заключать договоры с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
2. Своевременно выплачивать заработную плату работникам согласно срокам, установленным документами ТСН (ж).
3. Своевременно оплачивать налоги, сборы.
4. Более эффективно проводить работу с неплательщиками, производить разъяснительную работу среди собственников/жильцов ТСН (ж) о недопущении задолженности.

ТСН (ж) продолжить работу:

- по определению и оптимизации затрат на содержание многоквартирных домов;
- с персоналом обеспечить конкурентную зарплату с учетом роста потребительских цен на товары и услуги, следить за выполнением работ;
- по увеличению доходов от использования общедомового имущества.


Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСН (ж), организацию учета в ТСН (Ж) «Династия», ревизор пришел к выводу:

признать финансовую деятельность ТСН (ж) «Династия» и выполнение сметы за 2025 год удовлетворительными.

Ревизор:

Гейнина Галина Николаевна



С отчетом ознакомлен:

Председатель ТСН (ж) «Династия»

Лимонова Н.А.

