

Утвержден общим собранием членов

товарищества «Орлово поле»

Протокол № _____ от «__» _____ 202__ г.



Председатель ТСН «Орлово поле»

Раков Е.Г.

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о проверке финансово-хозяйственной
деятельности (о выполнении сметы
доходов и расходов)
ТСН «Орлово поле» за 2025 год

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности

ТСН «Орлово поле» за 2025год

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Орлово поле» (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (далее — Отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2025 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии (Ревизором) Поступаевой Еленой Евгеньевной.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с «12» января 2026 г. по «02» февраля 2026 г. по месту проживания ревизора.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Общие сведения.

Полное наименование ТСН - Товарищество собственников недвижимости «Орлово поле»

Местонахождение ТСН – Россия, г. Хабаровск ул. Тургенева 49.

Высшим органом управления ТСН является общее собрание собственников ТСН.

Общее руководство деятельностью ТСН осуществляет Правление, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСН.

Руководством текущей деятельности ТСН осуществляется Председателем правления и Правлением ТСН.

Ответственность за финансово-хозяйскую деятельность ТСН за проверенный период является:

Правление в лице Председателя правления Ракова Евгения Григорьевича

Главный бухгалтер Кравченко Наталья Александровна до 28.02.2025 г.

Главный бухгалтер Лобачева Ирина Юрьевна с 01.03.2025 г. (Договор с самозанятым)

Управляющий ТСН «Орлово поле» Маруцкий Александр Александрович

Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН «Орлово поле».

Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСН за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН "Орлово поле" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «Орлово поле» на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН «Орлово поле».

Объекты ревизии:

1. Деятельность Правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Проверкой установлено:**Ведение бухгалтерского учета**

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (доходы – расходы 15%)

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН используется специализированное программное обеспечение: 1С: Предприятие 8.3 (8.3.27.1508).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2024 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

Хозяйственное управление сметы на техническое обслуживание на 2025 год. (отчет по смете за 2025 год представлен ниже) Приложение № 1 к данному отчету.

Согласно анализу сметы за 2025 год. По некоторым позициям есть небольшая экономия, но и есть позиции, по которым, есть отрицательные показатели в 2025 году ТСН понес серьезные затраты по уборке снега, которые превышали запланированные затраты.

Резервный фонд

Со статьи расходов резервного фонда были произведены оплаты следующего характера:

1. Покупка комплектующих для ПК в Администрацию ТСН (Авансовый отчет). 3099 рублей. ООО "ДНС РИТЕЙЛ"
 2. Покупка комплектующих для ПК в Администрацию ТСН. 31893 рублей. ООО "ДНС РИТЕЙЛ"
 3. Фигуры из пенопласта (новогоднее украшения). 13500 рублей. ООО «Фасадпанели 27»
 4. Фигуры из пенопласта (новогоднее украшения). 13700 рублей. ИП Винник
 5. Установка кондиционера в помещение диспетчерской 53050 ООО «Компания марсель»
 6. Настройка и сборка ПК в Администрацию ТСН 3500 ИП Лихоносов
- Итого всего затрат: 118742 рублей.

Таким образом сумма резервного фонда на конец 2025 года с учетом остатков 2024 года должна 357199,43 рубля. Но В связи с большим объёмом работ по парковкам остаток денежных средств по таким статьям расхода как «Обслуживание Ворот, шлагбаума и калиток, установленных в гаражном комплексе» в размере 69900 руб. и «Предоставление услуг разнорабочего либо договор с ИП по приведению парковок в надлежащее состояние» в размере 146708,37 руб.(2024г) и 217678 руб.(2025г) целесообразно перенаправить на работы которые относятся конкретно для парковок. После того, как данные средства будут перенаправлены на работы по приведению парковок в надлежащее состояние резервный фонд будет составлять 49909,95рублей.

Целевые взносы

В 2025 году были произведены начисления по целевому взносу на проведения работ на парковках. Перечень выполненных работ предоставлен в отчете правления за 2025год.В 2025 году на работы, согласно предоставленным данным, было израсходовано 2459288,23рубля. Подробный отчет по целевым расходам предоставлен в отчете правления.

Анализ доходов ТСН за 2025 год

Оплата коммунальных услуг.

Оплата взносов ТСН и коммунальных услуг производится на основании квитанций. Размер технического обслуживания установлен решением собрания ТСН. Расходование собранных средств производится исключительно в соответствии с деятельностью ТСН.

Тарифы:

На основании постановлений Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края стоимость оплаты коммунальных услуг на 2025г.

Начисление жильцам производится в соответствии с действующими тарифами, указанными ниже.

По отоплению начисления производились только в отопительный период, за потребленные Гкал, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений.

Согласно Постановлениями Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 29.11.2024 № 39/39, от 19.12.2024 № 44/9, от 19.12.2024 № 44/6, от 20.12.2024 № 109, от 22.11.2024 № 38/1 (в ред. от 28.12.2024) стоимость тарифов составляет:

1. Электроэнергия:

Население, проживающее в городах в домах, оборудованных стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками: 4,75 руб/кВт*ч

2. Холодная вода 68,11 руб./куб.м

3. Водоотведение 55,74 руб./куб.м

4. Отопление 2 952,70 руб./Гкал

5. ГВС

-Тариф на коммунальный ресурс «компонент на тепловую энергию» 2 952,70 руб. /Гкал;

-Тариф на коммунальный ресурс «компонент на тепловой носитель» 68,11 руб./куб.м;

- Величина расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб.м воды 0,0526 Гкал/куб.м

6. Тариф рег.оператора по обращению с ТКО 656,63 руб. за 1 куб.м.

(норма потребления на 1 кв.м. 0,0083, стоимость на 1 кв.м. $0,0083 * 656,63 = 5,45$ руб.)

Начислено и выставлено счетов	Начислено	Оплачено
Коммунальные услуги МКД	6 115 690,11	6 225 208,59
Текущий ремонт МКД	1 109 394,91	1 254 862,53
Техническое обслуживание МКД	6 874 439,87	7 018 503,68
Целевой взнос	1 080 545,06	1 104 801,25
Возмещение затрат по обслуживанию за иные помещения (БЦ)	465 600,00	465 600,00
Возмещение затрат по уборке снега (БЦ)	87 538,00	23 496,00
Возмещение затрат за коммунальные услуги за иные помещения (БЦ)	1 941 749,10	1 954 264,87
Возмещение затрат за коммунальные услуги Редком	3 252,87	9 846,7
Аренда за размещение рекламных конструкций	200 588,62	423 858,54
Аренда части нежилого помещения, с-но договора аренды б/н от 01.01.2019	25 873,00	25 873,00
ВСЕГО:	17 904 670,54	18 506 315,16
Капитальный ремонт	2 052 322,69	2 590 095,13

Дебиторская задолженность жильцов по коммунальным услугам, текущему ремонту, целевому взносу и капитальному ремонту на 30.12.2025г. составила 1 704 183,47 руб., а на конец 2024 года дебиторская задолженность по коммунальным услугам, текущему

ремонту, целевому взносу составляла 1 788 332,55 руб. За отчетный период задолженность снизилась на 84 149,08 руб.

Должники по ЖКУ и КР на конец 2025 года:

Номер квартиры	Сумма задолженности, руб.
17	162 362,80
45	67 998,24
44	40 625,52
Дальневосточный Банк	97 539,27

Текущий ремонт

На работы текущего ремонта в 2025 году поступило 1 254 862,53 рублей, было израсходовано 552408,7 рублей (с учетом авансовых отчетов 18638,17 рублей). Более подробный отчет о затратах по текущему ремонту можно ознакомиться в отчете правления за 2025год.

Расходы

По результатам проверки установлено, что кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками услуг составила: 1 281 100,51 – платежи, выставленные на оплату коммунальных услуг и техобслуживанию за декабрь 2025 года в январе 2026 года. По сравнению с итогами 2024 года, **кредиторская задолженность увеличилась на 83 902,50 руб.**, в связи с увеличением тарифов на коммунальные услуги и задолженностью собственников жилья. К концу 2026 года всё нормализуется. Некоторые крупные задолженности приведены ниже:

1. ДГК (тепловая энергия) 664 289,33 рублей.
2. ДЭК (электрическая энергия) 322 149,75 рублей.
3. Водоканал (водоснабжение и водоотведение) 116 615,07 рублей.

Комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.25 г. по 31.12.25 г. Проверка производилась на основе первичных документов банковских выписок. Денежные средства на банковском счету ТСН «Орлово поле» составляли на 31.12.25 г. (приложение №2)

Приложение №2 ТСН "ОРЛОВО ПОЛЕ"

ТСН "ОРЛОВО ПОЛЕ"

Анализ счета 51 за 2025 г.

Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Банковские счета			
51	Начальное сальдо	1 679 040,41	
40703810670000000114, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Начальное сальдо	1 679 040,41	
	55	152 006,10	
	60	42 132,00	16 513 611,67
	62	922 801,24	
	68		764 707,80
	69		12 793,45
	70		1 372 131,63
	71		58 398,24
	76	17 470 039,34	16 094,64
	91		148 031,04
	Оборот	18 586 978,68	18 885 768,47
	Конечное сальдо	1 380 250,62	
	Оборот	18 586 978,68	18 885 768,47
	Конечное сальдо	1 380 250,62	

Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Орлово поле».

2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСН.

3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам.

3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет исполнения сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН в 2025 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2025 г.

5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

6. Комиссией проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ, в основном приобретались канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, а также для проведения плановых работ по обслуживанию МОП и текущего ремонта.

7. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем в случае необходимости ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизионная комиссия предлагает общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в 2025 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 5 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН, для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН, а последний будет передан согласно ЖК РФ вместе с протоколом в Главное управление регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края.

Председатель ревизионной комиссии (Ревизор) Поступаева Е.Е.(Кв.40) 

« 2 » февраля 2026г.