

ОТЧЁТ
ревизионной комиссии по проверке
финансово – хозяйственной деятельности ТСН
«ЭДИНБУРГ» за 2025 г.

г. Ялта

«28» марта 2026 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ЭДИНБУРГ» (далее по тексту ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2025 г. (далее - отчетный период), с целью объективной независимой оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе:

Лещенковой Людмилы Николаевны

Мостовой Алексей Алексеевич

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСН 04 июля 2025 года

Ревизия проведена за 2025 г.

1 Общие сведения

- 1.1. Полное наименование: ТСН Товарищество собственников недвижимости «ЭДИНБУРГ».
- 1.2. Местонахождение (юридический адрес) – 298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Свердлова, дом 13/2.
- 1.3. Высшим органом управления Товарищества согласно Уставу ТСН является общее собрание членов Товарищества.
- 1.4. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества в составе 3 человек, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Решением заочного общего собрания членов ТСН был избран состав правления ТСН «Эдинбург» на период 2025-2027гг. (июль), в который вошли:

1. Корчагина Наталья Владимировна
2. Лазаренко Ольга Ивагована
3. Осыченко Валерий Дмитриевич

В соответствии с п.13.5 Устава ТСН на должность Председателя правления была избрана Корчагина Наталья Владимировна (Протокол заседания правления ТСН №1 от 04.07.2025г.

С 1 октября 2023 г. по 31.01.2025 г. управляющим был Сакаев Р.Ф., а с 03.02.2025 г. по 31.08.2025 г. управляющим был Музыка А.В. с 01.01.2025г. управляющим назначен ИП Гринев Е.Ю.

Объем ревизионной проверки

Для проведения проверки финансового состояния ТСН на предмет полноты и обоснованности отражения расходов были проведены следующие мероприятия:

- полная проверка банковских выписок, платежных поручений, проверка законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- полная проверка авансовых отчетов;
- проверка начисленной заработной платы персонала;
- проверка расходов на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСН;
- протоколы общих собраний членов ТСН за 2025 г.;
- переписка с госучреждениями и организациями;
 - договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2025 г.;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей и услуг за 2025 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2025 г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- расчетные ведомости по заработной плате за 2025 г., договоры подряда;
- акты выполненных работ (услуг);
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2025 г.;
- отчетность во внебюджетные фонды за 2025 г.

2 Результаты ревизии

Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСН действующим законодательством предусматривается Устав ТСН «ЭДИНБУРГ». ТСН осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава.

При проверке правильности оформления протоколов заседаний правления нарушений не выявлено.

Ведение бухгалтерского и налогового учета

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 лицензионное специализированное программное обеспечение. Закуплена программа 1С 8 ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

ТСН находится на УСН (Доходы), в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Налогового кодекса РФ.

Учетная политика ТСН разработана с учетом специфики бухгалтерского учета.

К отчету прилагаются выписки по состоянию расчетов с бюджетом, справки о состоянии расчетов с бюджетом, в которых отражено отсутствие задолженности перед бюджетом.

Движение денежных средств в ТСН осуществляется через банковский расчетный счет.

Источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период являются поступления собственников за коммунальные платежи и капитальный ремонт.

Проверкой движения денежных средств по текущему счету №40703810242680000240 РНКБ банк (ПАО) за 2025 и Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) г. Москва №40703810322692000036 за 2025год установлено:

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025 г. – 3 323 688,39 рублей

1. Поступило от жильцов на расчетный счет – 14 341 476,94 рублей. (+ возврат от поставщиков 2 196,65 руб.) Итого поступлений: 14 343 673,59 руб.

в том числе:

- б) содержание дополнительных помещений - 50 427,25 рублей
- в) холодное водоснабжение и водоотведение – 525 427,78 рублей
- г) взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества и ремонт придомовой территории – 5 030 351,34 рублей
- д) содержание офисных помещений – 1 351 746,60 рублей
- е) услуги по содержанию парковочных мест – 567 149,60 рублей
- ж) электроэнергия – 5 574 495,80 рублей
- з) целевые взносы на капитальный ремонт – 963 302,50 рублей
- и) содержание котельной – 178 576,07 рублей

2. Прочее поступление (возвраты) – 2 196,65 рублей

Итого поступило: 14 343 673,59 руб.

3. Перечислено следующим предприятиям:

Крымгазсети		263 689,01
Крымэнерго		6545 149,78
Водоканал		616 761,23
Альфатер		140 914,31
Тепло +	обслуживание учёта газа	71 110,00
Налоги		994 501,52
Зарплата		2521 907,52
Лифтсервис	техническое обслуживание лифта	156 220,00
Технология и Сервис	информация в ГИС	21 300,00
Интернет Решения	хоз. нужды	54 231,00
ЧП Цёка	бытовая химия	4 365,00
УВО ВВП	тревожная кнопка	25 528,10
Госкомрегистр	госпошлина	64 000,00
Подотчёт	канц.товары, бытовая химия, услуги нотариуса, ремонт водопровода на 2-м этаже, постовые расходы, ремонт ворот паркинга, электронный ключ, ремонт принтера	132 255,58
Бухгалтер	услуги бухгалтера и 1С	258 600,00
Банковские услуги		38 130,00

Миля	обслуживание котельной	121 600,00
ИП Погребняк	обслуживание пожарной сигнализации	134 400,00
ИП Смирнов	ремонт крыши	313 410,00
ИП Зинченко	стеклопакет	3 280,92
ИП Чахирев	банер	8 615,00
ИП Киментьева	информуслуги	3 000,00
ИП Новосёлов	ремонт здания	39 645,00
ИП Ромащенко	разработка реестра	6 712,00
ИП Османов	камеры наблюдения	31 980,00
Железная мебель	мебель	10 100,00
ИП Корчагин	ремонт шлагбаума	15 000,00
ООО "Компромисс"	наладка счётчика газа	19 600,00
ООО "Юг Альянс"	лампы	31 636,00
ИП Веселовская	цилиндры	2 196,00
ООО "Астер"	гребёнка	307 898,00
Сам. Тарасов	ремонт гребёнки	30 000,00
Адвокат		25 000,00
ООО "Багс Бастерс"	1-С бухгалтерия	11 700,00
ИП Ковалёва	заправка катриджа	4 250,00
ЧП Михайленко	шкаф	28 400,00
ООО "Рошан"	окна, дверь	34 321,00
ООО "МЦ"	компьютер	47 160,00
ИП Пробатюк	газовое хозяйство	10 640,00
ИП Гринёв	регулировка балансировочных пружин, замена тросов, замена лампы шлагбаума, ремонт цепи, замена и ремонт светильников в паркинге, ремонт светильников в холле	83 370,00
ИП Гринёв	услуги управляющего	160 000,00
Суд по Фоменко		417 845,87
ИТОГО		13810 422,84

Всего расход по б/н расчету: 13 810 422,84 рублей. В т.ч. (штраф)417 845,87 руб.

4. Снято с расчетного счета наличными - 0,00 рублей.

5.Остаток в банке на 31.12.2025 г. – 3 856 939,14 рублей, из них: взносы на капитальный ремонт- 2 998 697,86 рублей.

Задолженность собственников согласно бухгалтерскому балансу и ведомостям на 01.01.2025г.:

2 372 011,07 руб.

Начислено за 2025 год: 14 267 458,34 руб.

Поступило за 2025 г: 14 341 476,94 руб.

**Задолженность собственников согласно бухгалтерскому балансу и ведомостям на 01.01.2026:
2 297 992,47 рублей:**

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков на банковском счете на конец дня предыдущей выписки и остатка на начало дня последующей выписки. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним. Платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и расчетам по налогам и сборам.

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ.

Нарушений и замечаний в оформлении документов в работе с подотчетными лицами нет.

Расчеты с работниками

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, который начисляется в соответствии со штатным расписанием, а также с учетом оплаты услуг самозанятым лицам (энергетик, дворник, подсобный рабочий):

- а) оплата труда штатных работников – 1 832 015,28 рублей (3 516 409,04 Вся з-п)
- в) страховые взносы рублей – 994 501,52 рублей
- г) оплата услуг ИП и самозанятым лицам -400 000,00 рублей
- д) оплата по договорам ГПХ – 689 892,24 рублей

Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСН. Смета ТСН на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах сметы, рассчитанной на основе утвержденного тарифа.

За 2025 год перерасход средств в сумме средств по смете составила (– 253 394,61 руб.) (за счет Штрафа Фоменко Н.И. в сумме 417 845,87 руб. (приложение №1).

Хозяйственная деятельность

За истекший период Правлению ТСН «ЭДИНБУРГ» решало вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законоп-правовые и организационные:

2.1 Осуществлена организация рабочих мест Правления в здании ТСН на 11 этаже, в помещении смежном с котельным залом.

2.2 Утверждены должностные инструкции работников.

- 2.3 Проведено обследование дома и внутренних коммуникаций.
- 2.4 Составлены акты состояния ограждающих конструкций кровли, фасадов и коммуникаций.
- 2.5 Выполнены монтажные работы по замене водопроводных коллекторов из нержавеющей стали на 2-ом и 3-ем этажах.
- 2.6 Осуществлена подготовка и закуплены комплектующие еще на 3 коллектора на 1-ом, 5-ом и 7-ом этажах.
- 2.7 Произведена замена двери пожарного выхода на лестничную площадку.
- 2.8 Установлен люк окно для пожарного выхода на кровлю здания.
- 2.9 Проведена частичная замена светильников на светодиодные в местах пользования, а также замена датчиков движения на этажах.
- 2.10 Проведена замена светильников в паркинге на светильники обслуживаемого типа.
- 2.11 Осуществлен ремонт ворот паркинга в аварийном режиме.
- 2.12 Отремонтирован шлагбаум в аварийном режиме.
- 2.13 Проведена инвентаризация кабельных сетей электроснабжения.
- 2.14 Проведен ремонт элементов подвесного потолка с частичной их заменой.
- 2.15 Выявлены апартаменты, собственники которых имеют локальную систему отопления с установкой котла, а также те собственники у которых размещены бойлеры для приготовления горячей воды в местах общего пользования.
- 2.16 Проведены работы по обслуживанию лифтов и котельного оборудования.
- 2.17 Проведена аттестация состояния лифтового оборудования.
- 2.18 Заключены договора и назначены ответственные за безопасную эксплуатацию лифтов и энергооборудования.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Позиция граждан – собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях.
5. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. 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.
6. Согласно действующему Российскому законодательству работодатель каждый год обязан проводить индексацию заработной платы на процент, который будет не ниже значений инфляции, и стремиться достичь показателя среднеотраслевой заработной платы по Республике Крым.
7. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН, в части финансово-хозяйственной деятельности, удовлетворительной.
8. В связи с безответственностью технического состава Правления отсутствует страхование опасных объектов.

Настоящий отчет составлен на 6 (шести) листах, подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной
комиссии ТСН «ЭДИНБУРГ»

Лещенкова Людмила Николаевна

Члены ревизионной комиссии:



Мостовой Алексей Алексеевич

С актом ознакомлены, возражений не имеем:

Председатель ТСН «ЭДИНБУРГ»



Корчагина Наталья Владимировна

Члены Правления ТСН:



Лазаренко Ольга Ивановна