

Отчет
Ревизионной комиссии о результатах проверки финансовой
деятельности и размерах обязательных платежей и взносов
ТСН «Южный-32» за 2025 год
«05» февраля 2026 года
г. Искитим

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости ТСН «Южный-32» (далее — РКТ, ТСН), избранная на общем собрании собственников ТСН «Южный-32» (протокол №1 от 10.03.2025) в составе:

Председателя ревизионной комиссии Веры Николаевны Головач (протокол заседания ревизионной комиссии от 10.03.2025 №1), руководствуясь статьей 150 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года (далее — отчетный период).

Проверка начата: 22.01.2026.
Проверка окончена: 05.02.2026.

1. Общие сведения о проверяемой организации

Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников недвижимости «Южный -32», сокращенное - ТСН «Южный-32».

ТСН «Южный -32» является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации, иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские правоотношения, а в части жилищных правоотношений, также законодательными актами субъектов Российской Федерации.

Товарищество создано на неопределенный срок. Устав ТСН «Южный-32» утвержден 07.05.2015. Ранее действовал Устав ТСЖ «Южный-32» (утвержден 23.11.2012).

Общая площадь МКД 15 423,67 м².

Предметом основной деятельности Товарищества является:
управление эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме:

- организация работ по эксплуатации и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, об энергобережении и о повышении энергетической эффективности, пожарной безопасности и защите прав потребителей;

- контроль финансирования этих работ;

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме,
- создание условий для реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленный законодательством пределов распоряжению общим имуществом,

- иные действия, направленные на сохранность и поддержание в надлежащем состоянии многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 12 Устава ТСН «Южный-32» органами управления товарищества собственников недвижимости являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

Юридический и фактический адрес: Российская Федерация, Новосибирская область г.Искитим, мкр. Южный д.32, кв.84.

ТСН поставлено на налоговый учет в Межрайонной инспекции ФНС №3 по Новосибирской области с присвоением ИНН 5446009240 и кода причины постановки на учет 5446 (дата выдачи Свидетельства -03.06.2008).

Согласно Свидетельству серии 54 №003810409, выданному Управлением Федеральной налоговой службы №3 от 03.06.2008, ТСН внесено в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН) - 1085472001328.

ТСН находится на упрощенной системе налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы» (налоговая ставка в размере 6 процентов).

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность являлась председатель Правления ТСН Супрунова Татьяна Михайловна, работает в должности с 14.10.2008 по настоящее время (назначена протоколом №1 от 10.03.2025).

Ответственным за постановку и ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде являлась бухгалтер Мирасова Нина Валентиновна (назначена приказом № 3/2 от 03.04.2023).

2. Основание для проведения проверки

статья 150 Жилищного кодекса РФ;
статья 16 Устава ТСН «Южный-32».

3. Цель проверки

Представление общему собранию членов товарищества собственников недвижимости (п.3 статьи 150 ЖК РФ):

Заключения об исполнении «Сметы доходов и расходов ТСН «Южный 32» на 2025 год»;

Анализа отчета о финансово-хозяйственной деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

Заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) товарищества.

Заключения о годовом отчете о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2025 год.

4. Результаты проверки

4.1. Заключение об исполнении «Сметы доходов и расходов на 2025 год»

4.1.1. Установление размера обязательных платежей и взносов членом товарищества

Решением общего собрания членов товарищества (Протокол от 10.03.2025) утвержден тариф на «Содержание и ремонт жилого помещения» в размере 38,50 руб. за 1 м². Экономическое обоснование тарифа:

Смета доходов и расходов ТСН «Южный-32»
на 2025 год

№п/п	Доходы	Сумма, руб.	Доля, %
1	Плата за текущее содержание жилья за 1м ² , руб.	38,50	5
1.1	Сборы за текущее содержание жилья	7 120 344,00	
2.	Доходы от аренды нежилых помещений	192 000,00	
3.	Остаток денежных средств на счете на 01.01.2025	38 422,49	
4.	Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2025	151,66	
Расходы			
1.	Услуги, работы по управлению МКД	4 185 827,20	57,3
1.1	Содержание штата ТСН (5,3 человек)		
	Фонд оплаты труда	2 821 775,00	
	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование,	846 532,50	
1.2	Налог по упрощенной системе налогообложения (УСН-6% от 192 000)	11 520,00	
1.3	Техническое обслуживание и ремонт компьютера	66 000,00	
1.4	Услуги по начислению и сбору денежных средств (МУП ДЕЗ)	350 000,00	
1.5	Оказание услуг по передаче отчетности по информационным системам (Контур Экстерн)	10 000,00	
1.6	Услуги банка (ПАО «ПАО Альфа-Банк»)	35 000,00	
1.7	Услуги связи (ПАО Ростелеком)	18 000,00	
1.8	Платные образовательные услуги в сфере профессионального образования	7 500,00	
1.9	Капеллярские товары	19 500,00	

Отчет ревизионной комиссии от 05.02.2026

Страница 3

2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 472 561,44	33,8
2.1	Содержание несущих и ненесущих конструкций	90 000,00	
	Ремонт межпанельных швов	90 000,00	
2.2	Инженерно-технические работы		
	Обслуживание лифтов	1 083 771,84	
	Страхование лифтов	4 000,00	
	Освидетельствование лифтов (ООО «СИБЭК»)	41 600,00	
	Подготовка оборудования к сезонной эксплуатации (к отопительному сезону) (промывка и опрессовка системы отопления)	35 000,00	
	Обслуживание ОДПУ (ООО «Экспромпт»)	18 000,00	
	Замена ОДПУ (отопление)	156 480,00	
2.3	<i>Работы и услуги по содержанию иного имущества в МКД</i>		
	Уборка и вывоз снега, листья	90 000,00	
	Благоустройство придомовой территории (летская площадка, озеленение, снос аварийных деревьев)	100 000,00	
	Услуги аварийно-диспетчерской службы	38 400,00	
	Санитарное содержание общего имущества		
	Дератизация, дезинсекция подвала	30 000,00	
	комплекс работ по очистке и техническому обслуживанию системы вентиляции, промывка ствола мусоропровода, клапанов, контейнеров и мусорокамер (ООО «Вент-Стандарт»)	110 930,40	
	ООО Домофон-Сервис	191 400,00	
	Видеонаблюдение	252 972,20	
	Прочие расходы на материалы	130 000,00	
	Непредвиденные расходы	100 000,00	
3.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	649 058,27	8,9
	КР на СОИ (ГВС, ХВС, электроэнергия, водоотведение)	649 058,27	
4.	Итого	7 307 439,91	
5.	Доходы от аренды помещений	192 000,00	
6.	Всего расходов (п.4-п.5)	7 115 439,91	
7.	Площадь общего имущества, м ²	15 412,0	
8.	Тариф, руб. (п.6:п.7:12 мес.)	38,47	

В соответствии со ст. 152 ЖК РФ, ТСН вправе заниматься предпринимательской деятельностью для достижения своих уставных целей. Одним из видов такой деятельности является сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме (пп.3 п.2 ст. 152 ЖК РФ). Доход от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме является доходом от предпринимательской деятельности товарищества.

Отчет ревизионной комиссии от 05.02.2026

Страница 4

Полученные доходы не должны распределяться между его членами. В соответствии с п.6.3 Устава ТСН «Южный 32» и части 7 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ направление использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества должно быть определено общим собранием.

Общим собранием собственников недвижимosti утверждено направление использования доходов от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме на оплату общих расходов (п.10 протокола от 21.03.2024).

4.1.2. Отчет об исполнении Сметы Доходов и расходов ТСН «Южный-32» на 2025 год (методом начисления)

Таблица 2

№пп	Доходы	сумма по Смете, руб.	отчет (по начислению), руб.	Отклонение, (+/-) руб. + перерасход, - экономия
1.	Текущее содержание жилья	7 120 344,00	7 120 106,56	-237,44
2.	Доходы от аренды нежилых помещений	192 000,00	172 374,00	-19 626,00
3.	Остаток денежных средств на счете на 01.01.2026	38 422,49	3 262,88	
4.	Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2026	151,66	151,66	
Расходы				
1.	Услуги, работы по управлению МКД	4 185 827,20	4 236 070,34	+50 243,14
1.1	Содержание штата ТСН (6 человек)			
	Фонд оплаты труда	2 821 775,00	2 821 389,34	-385,66
	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование	846 532,50	845 717,59	-814,91
1.2	Налог по упрощенной системе налогообложения (УСН-6% от 192 000)	11 520,00	5 171,00	-6 349,00
1.3	Техническое обслуживание и ремонт компьютера	66 000,00	67 750,00	+1 750,00
1.4	Услуги по начислению и сбору денежных средств (ООО ПИП)	350 000,00	370 723,00	+20 723,00
	Услуги по заполнению информации в ГИС ЖКХ (ООО ПИП)	0	59 400,00	+59 400,00
1.5	Оказание услуг по передаче	10 000,00	10 380,00	+380,00

№пп	отчетности по информационным системам (Контур Эксперт)	35 000,00	37 663,20	+2 663,20
1.6	Услуги банка			
1.7	Услуги связи (ИАО Ростелеком)	18 000,00	10 821,64	-7 178,36
1.8	Платные образовательные услуги в сфере профессионального образования	7 500,00	5 000,00	-2 500,00
1.9	Капеллярские товары	19 500,00	2 053,94	-17 446,06
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 472 561,44	2 635 836,14	+144 074,70
2.1	<i>Содержание несущих и ненесущих конструкций</i>			
	Ремонт межпанельных швов	90 000,00	83 717,67	-6 282,33
2.2	<i>Инженерно-технические работы</i>			
	Обслуживание лифтов	1 083 771,84	1 105 532,68	+21 760,84
	Страхование лифтов	4 000,00	4 000,00	0
	Освидетельствование лифтов (ООО «СИБЭК»)	41 600,00	41 600,00	0
	Подготовка оборудования к сезонной эксплуатации (к отопительному сезону) (Промыка и опрессовка системы отопления)	35 000,00	29 246,00	-5 754,00
	Обслуживание ОДПУ (ООО «Экспромт»)	18 000,00	19 200,00	+1 200,00
2.3	<i>Замена ОДПУ (отопление) Работы и услуги по содержанию иного имущества в МКД</i>	156 480,00	60 000,00	-96 480,00
	Уборка и вывоз снега, листья	90 000,00	41 867,77	-48 132,23
	Благоустройство придомовой территории (детская площадка, озеленение, снос аварийных деревьев)	100 000,00	162 102,23	+62 102,23
	Услуги аварийно-диспетчерской службы	38 400,00	38 400,00	0
	Санитарное содержание общего имущества			
	дерева, дезинсекция подвала	30 000,00	30 240,00	+240,00
	комплекс работ по очистке и техническому обслуживанию системы вентиляции, промывка ствола мусоропровода, клапанов, контейнеров и мусорокамер (ООО «Вент-Стандарт»)	110 930,40	110 930,40	0
	ООО Домфон-Сервис	191 400,00	204 965,00	+13 565,00
	Видеонаблюдение	252 972,20	251 774,00	-1 198,20
	Прочие расходы на материалы	130 000,00	221 471,39	+91 471,39
	Непредвиденные расходы	100 000,00	230 789,00	+130 789,00
3.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	649 058,27	533 788,82	-115 269,45

КР на СОИ (ГВС, ХВС, электроэнергия, водоотведение)	649 058,27	533 788,82	
4. Итого	7 307 439,91	7 405 695,30	+98 255,39
5. Кредиторская задолженность на 31.12.2025 (баланс строка 1520) тыс. руб.	477,00	589,0	
6. Дебиторская задолженность на 31.12.2025 (баланс строка 1230) тыс. руб.		618,5	

На основании проведенного анализа по банковским счетам и информации из базы бухгалтерии ИС Бухгалтерия, анализа счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счета 25 «Общепроизводственные расходы», счета 86 «Целевое финансирование», счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», Оборотно-сальдовой ведомости за 2025 год, первичных учетных документов (договоров, актов выполненных работ, счетов на оплату и пр.) за проверяемый период можно отметить следующее: суммарно расходы на текущее содержание и ремонт МКД составили 7 405 695,30 руб. и превысили запланированные на 98 255,39 руб.:

Расходы	7 307 439,91	7 405 695,30	+98 255,39
---------	--------------	--------------	------------

Ревизионной комиссией установлено превышение расходов по статье Сметы доходов и расходов ТСН «Ожный 32» на 2025 год по статьям: «Услуги, работы по управлению МКД»

1. Услуги, работы по управлению МКД	4 185 827,20	4 236 070,34	+50 243,14
-------------------------------------	--------------	--------------	------------

- в том числе расходы на услуги по начислению и сбору денежных средств (МУП ГИТЦ) превысили расходы, установленные Сметой:

1.4 Услуги по начислению и сбору денежных средств (МУП ГИТЦ)	350 000,00	370 723,00	+20 723,00
Услуги по заполнению информации в ГИС ЖЖХ (ООО ГИТЦ)	0	59 400,00	+59 400,00

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации ТСН обязаны в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в системе ГИС ЖЖХ.

Услуги по начислению и сбору денежных средств ТСН «Ожный 32» оказывает ООО ГИТЦ, соответственно база данных, необходимая для передачи в систему находится у информационной центра. У ТСН «Ожный 32» нет доступа к программе ГИТЦ, а приобретать программный продукт

Отчет ревизионной комиссии от 05.02.2026

Страница 7

дорого и целесообразно. По этой причине ТСН заключен договор с ООО ГИТЦ на оказание услуг по заполнению информации в ГИС ЖЖХ.

- по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества»:

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 472 561,44	2 635 836,14	+144 074,70
В том числе			
Непредвиденные расходы	100 000,00	230 789,00	+130 789,00

По статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества» превышение расходов составило 144 074,70 руб. (анализ по статье приведен в таблице 2).

Непредвиденные расходы – это затраты, которые невозможно точно спрогнозировать на этапе планирования сметы, это затраты в смете на случай неожиданных ситуаций. Устанавливаются Правлением ТСН из прошлого опыта, но их размер не определен с полной уверенностью.

Так в 2025 году для поддержания надлежащего функционирования общедомового имущества были произведены следующие работы:

устранение аварийной ситуации на магистральной трубе подьедов №7,8; установка входной двери в подьезде №5, ремонт козырька вход в подвал подьезда №1, замена каната DIN 3062 в подьезде №1, ремонт стояка ГВС со сваркой в квартире №76, частичный ремонт кровли над квартирами №36, 141; ремонт канализационного стояка в квартире №6; установка металлического ограждения парковочных мест; установка металлической решетки на окна подьеха на чердаке и др.

При устранении аварийной ситуации на магистральной трубе подьедов №7,8 комиссионно установлено, что налицо утрата технических характеристик элементов системы водоснабжения, необходима их замена, и необходимо провести работы капитально характера. Составлена дефектная ведомость и фотоподтверждение.

Все работы по текущему ремонту обоснованы и согласованы Правлением ТСН.

Данные работы проведены за счет экономии в сумме 211 308 руб. по другим статьям сметы.

- Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества

3. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	649 058,27	533 788,82	- 115 269,45
---	------------	------------	--------------

Анализ потребления по статье «Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (п.3)

Отчет ревизионной комиссии от 05.02.2026

Страница 8

Коммунальные ресурсы на СОИ в ЖКХ (далее КР на СОИ) -это расходы, которые идут на содержание общедомового имущества и вносятся в состав платы за содержание жилого помещения.

КР на СОИ разделены на категории:
оплата ХВС и ГВС, то есть воды, которая расходуется на уборку, технологические промывки систем, полив клумб, газонов и т.д.;

использование электроэнергии на освещение подъездов, лифтов, обеспечение работ камер наблюдения, домофона;

водоотведение СОИ- утилизация используемой на общедомовые нужды воды.

Расчитываются КР на СОИ по нормативам. Оплата начисляется в соответствии с общей площадью жилья.

Если в доме стоит общедомовой прибор учета, то с него снимаются показатели и от них отнимают общую сумму всех показателей ИПТУ. А оставшиеся кубы умножаются на тариф и делятся на всех жителей МКД в соответствии с занимаемой площадью.

В ТСН при расчете тарифа на содержание жилья на текущий год объемы потребления КР на СОИ планируются по факту потребления в предыдущем году.

В Смете доходов и расходов ТСН на 2025 год расходы КР на СОИ утверждены в сумме 649 058,27 рублей. Фактически за отчетный год коммунальных ресурсов использовано на сумму 533 788,82 руб. Экономия составила 115 269,45 руб., в том числе за счет экономии коммунального ресурса ГВС на сумму 92 399,01 руб. и коммунального ресурса по эл.энергии 13 639,50 руб.

Таблица 3

Расчет затрат коммунального ресурса на СОИ на 2025 год по среднемесячному потреблению ГВС и фактическому потреблению ХВС и эл/энергии за 2024 год

	ГВС, м3	ХВС, м3	Эл.энергия, кВт	Водоотведение по нормативу 122м3 в месяц
Январь-июнь	720	1421,8	36 113,5	691
тариф, руб.	174,31	22,36	3,66	23,78
Сумма, руб.	125 503,20	31 791,45	132 175,40	16 431,98
Июль-декабрь	720	1 421,8	36 113,5	691
тариф, руб.	195,04	25,01	4,12	26,60
сумма, руб.	140 428,80	35 559,22	148 787,62	18 380,60
Всего за январь -декабрь	1 440	2843,6	72 227	1 381,32
Сумма итого, руб.	265 932,00	67 350,67	280 963,02	34 812,58

Сумма КР на СОИ на 2025 год =649 058,27 руб.

Кредиторская задолженность за коммунальный ресурс на 01.01.2025 составила 36 287,86 руб.

Выставлено за коммунальный ресурс поставщиками услуг в 2025 году - 533 788,99 руб.

Фактически оплачено за коммунальный ресурс за 2025 год с учетом кредиторской задолженности на 01.01.2025 – 462 243,64 руб.

Кредиторская задолженность на 01.01.2026 составила 69 606,00 руб.

Таблица 4

Фактическое потребление КР на СОИ в натуральном и денежном выражении за 2025 год

	план	факт	Отклонение (+перерасход/-экономия)
ГВС, м3	1 440,0	932,0	-508,00
Сумма в руб.	265 932,00	173 532,99	- 92 399,01
ХВС, м3	2843,6	2 420,0	-423,60
Сумма в руб.	67 350,67	57 493,43	- 9 857,24
Эл. энергия, кВт	72 227,0	68 423,0	- 3 804,00
Сумма в руб.	280 963,02	267 323,52	-13 639,50
Водоотведение, м3 по нормативу	1 381,32	1 407,0	+ 23,68
Сумма в руб.	34 812,58	35 439,00	+626,42
итого	649 058,27	533 788,94	- 115 268,33

МУП «Теплосеть» за потребленный коммунальный ресурс ГВС в 2025 году предъявил ТСН 173 532,99 рублей. Фактически потреблено 932,0 м3 или на 508,0 м3 меньше от расчетного объема 1 440 м3 или на 92 399,01 рублей меньше, чем запланировано Сметой.

Расчет затрат коммунального ресурса на СОИ на 2025 год был произведен по среднемесячному потреблению ГВС, так как в 2024 году 4 месяца отсутствовали приборы учета воды (Пояснительная записка председателя ТСН - отчет ревизионной комиссии за 2024 год от 04.02.2025).

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» внесены изменения в Правила №354, №491 и №124. Изменения касаются определения общим собранием собственников недвижимости, способа расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ (по фактическому или среднемесячному потреблению с последующей корректировкой).

Правление ТСН определили способ расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ в соответствии с Постановлением Правительства

РФ от 03.02.2022 №92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», а именно «проводить расчеты по среднемесячному потреблению, с последующей корректировкой» и утвердили на общем собрании собственников жилья (п.11 Протокола от 21.03.2024 №1).

Ревизионная комиссия отмечает, что по итогам хозяйственной деятельности расходы ТСН «Южный 32» за 2025 год, в части текущих расходов не соответствуют утвержденной Сметы доходов и расходов ТСН «Южный32» на 2025 год на 98 255,39 рублей. Перерасход произошел по объективным причинам, связанным с удорожанием услуг по начислению и сбору денежных средств (МУП ГИПЦ) и новой услуги «Услуги по заполнению информации в ГИС ЖКХ» (ООО ГИПЦ).

4.1.3. Анализ отчета о финансово-хозяйственной деятельности

Расчеты по оплате труда

Расходы на оплату труда составляют 49,5 % от расходов ТСН «Южный 32».

Организацией к проверке предоставлены следующие документы по оплате труда: Правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положение об оплате труда, Штатное расписание, утвержденные общим собранием, График отпусков на 2025 год с приказом, табели учета рабочего времени, кадровые приказы.

Штатное расписание.

Штатное расписание является одним из локальных актов, создаваемых с целью упорядочения организационной структуры организации и закрепления размера вознаграждений.

Штатное расписание - это документ, в который в силу различных причин периодически требуется внесение изменений.

Изменения в штатное расписание в ТСН вносятся на основании принятого решения общего собрания, закрепленного приказом.

На проверку предоставлено Штатное расписание ТСН на период - год с 01.01.2025, утвержденное общим собранием собственников недвижимости (Протокол от 10.03.2025 №1) в количестве 6 единиц и месячным фондом оплаты труда с учетом районного коэффициента (далее – ФОТ) в размере 211 675,00 руб.

Таблица 5

Штатное расписание

№п/п	должность	Кол-во шт. ед.	Оклад, руб.	Надбавка, руб.	Районный коэффициент, руб.	Всего, руб.
1-2	3	4	5	6	7= (п.5+п.6)хп.4х25%	8
1	Председатель Правления	1	42 000,00		10500,00	52 500,00
2	Гл. бухгалтер	1	22 700,00	3 000,00	6 425,00	32 125,00
3	Дворник	1	27 600,00		6 900,00	34 500,00
4	Слесарь-сантехник	1	27 600,00		6 900,00	34 500,00
5	Слесарь-электрик по ремонту электрооборудования	1	22 440,00		5 610,00	28 050,00
6	Уборщик производственных и служебных помещений	1	24 000,00		6 000,00	30 000,00
	итого	6				211 675,00

Оплата труда

Начисление заработной платы сотрудникам ТСН «Южный 32» производится согласно Штатному расписанию, Положению о системе оплаты труда работников.

Заработная плата в организации состоит из:

- должностного оклада;
- выплат компенсационного характера;
- выплат стимулирующего характера (разовых премий);
- районного коэффициента.

На должностные оклады, компенсационные и стимулирующие выплаты ТСН начисляется районный коэффициент в размере 25%, размер компенсационной выплаты установлен Положением об оплате труда ТСН.

В соответствии со ст. 91 ТК РФ работодатель обязан вести учет времени, фактически отработанного каждым работником. Сведения об учете рабочего времени на основании приказов руководителя организации отражаются в табеле учета использования рабочего времени

Учетной политикой ТСН определен выбор способа заполнения таблицы учета рабочего времени.

В соответствии со ст. 133 ТК РФ работник имеет право на получение заработной платы не ниже минимального размера оплаты труда (МРОТ), утвержденный МРОТ действует на территории всей страны и не может быть менее прожиточного минимума трудоспособного населения. МРОТ прописан в Федеральном законе "О минимальном размере оплаты труда" от 19.06.2000 N 82-ФЗ и подлежит ежегодной индексации.

Федеральным законом от 29.10.2024 № 365-ФЗ "О внесении изменения в статью 1 Федерального закона "О минимальном размере оплаты труда" и о приостановлении действия ее отдельных положений" установлен

минимальный размер оплаты труда с 1 января 2025 года в сумме 22 440 рублей в месяц (прошлый год 19 242 рублей). Увеличение на 16,6%.

Минимальный размер оплаты труда применяется для регулирования оплаты труда и определения размеров пособий по временной нетрудоспособности, по беременности и родам, а также для иных целей обязательного социального страхования.

В расчет МРОТ для работника включаются зарплату, то есть вознаграждение за труд в зависимости от квалификации работника и сложности выполняемой работы, различные доплаты и надбавки (ч. 1 ст. 129 ТК РФ). Зарплата может состоять из оклада, компенсаций и премий. Именно поэтому оклад бывает меньше МРОТ, но в сумме с другими выплатами работник не может получить ниже минимальной.

В состав МРОТ (минимальной заработной платы в субъекте РФ) не включаются районные коэффициенты и процентные надбавки, начисляемые в связи с работой в местностях с особыми климатическими условиями, в том числе в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях (Постановление Конституционного Суда РФ от 07.12.2017 N 38-П).

В Новосибирской области величина МРОТ с 01.01.2025 установлена в размере 28 050,00 рублей (22 440,00 x 1,25).

Месячная заработная плата работника, который полностью отработал норму рабочего времени и исполнил свои трудовые обязанности, не может быть ниже МРОТ (ст. 133 ТК РФ).

Увеличить зарплату нужно тем сотрудникам, которые с 1 января за полностью отработанный месяц и до удержания НДФЛ получают меньше МРОТ. Индексацию можно провести через подписание дополнительного соглашения к трудовому договору и уже с начала года начислять и выплачивать работникам зарплату не ниже МРОТ.

За выплату заработной платы ниже МРОТ предусмотрена ответственность по ч. 6 ст. 5.27 КоАП РФ в виде предупреждения или штрафа в размере от 10 000 до 20 000 руб. - для должностных лиц; от 30 000 до 50 000 руб. - для юридических лиц.

В ТСН заработанная плата работникам выплачивается с соблюдением нормы статьи 133 ТК РФ.

Сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием собственников недвижимости на 2025 год предусмотрены расходы:

ФОТ = 211 675,00 x 12 мес. (2 107 125 руб.) + резерв на отпуски 211 675,00 руб. + премия 70 000,00 руб. = 2 821 775,00 руб.;

Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование = 2 821 775,00 руб. x 30% (статья 425 НК РФ) = 846 532,50 руб.

Фактически за проверяемый период начислено заработной платы работникам ТСН 2 821 389,34 руб. на 385,66 руб. меньше предусмотренных Сметой доходов и расходов на 2025 год.

Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование – 845 717,59 руб., соответственно меньше на 814,91 руб.

ТСН соблюдают расходы на содержание штата сотрудников, утвержденные «Сметой доходов и расходов «ТСН Южный 32» на 2025 год».

В ходе проведения контрольного мероприятия проверены трудовые договоры работников ТСН и вносимые в них изменения. Трудовые договоры работников ТСН отвечают требованиям ст.57 и ст.72 ТК РФ и типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 27.08.2016 №858.

ТСН утвержден график отпусков на 2025 год и согласован с работниками в срок, установленный трудовым законодательством.

ТСН с соблюдений требований части 1 статьи 136 Трудового кодекса Российской Федерации при выплате заработной платы извещает работников в письменной форме о составных частях заработной платы.

Постановлением Минтруда РФ от 24.06.1996 №38 «Об утверждении норм обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений», Приказом Госстрой РФ от 09.12.1999 «139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, приведены нормы времени на осуществление разных видов работ дворника на 1м2, в зависимости от класса территории, интенсивности пешеходного движения по территории, с учетом сезонности (зимние и летние). Согласно укрупненным нормам, установленным п 2.2.2 Приказа №139 норма на одного дворника принимается в объеме 3 630 м2. В данные нормы не входят работы по вывозу и возврату на место мусорных контейнеров из подъездов МКД.

Привлечением ТСН при составлении штатного расписания учитывается 1 единица дворника без приложения расчета по достаточности количества дворников.

Учитывая то, что дворник ТСН «Южный 32» осуществляет помимо уборки придомовой территории уборку детской площадки, уборку контейнерной площадки между домами Южный 44 и Южный 32, работы по вывозу и возврату на место мусорных контейнеров из подъездов, также работы по устранению засоров мусоропроводов, РК предлагает Правлению ТСН составить расчет достаточности количества дворников исходя из площади придомовой территории ТСН (Паспорт) и объема работ.

4.5. Банковские операции

ТСН "Южный -32" осуществляет свою деятельность, используя три расчетных счета.

По состоянию на 31.12.2024 в ТСН открыты следующие расчетные счета: №408218107233700000008 и №40703810723370000029 в филиале «Новосибирский» АО Альфа Банк; и Счет № 4070581052513000008 (специальный счет) в Новосибирском РФ АО "Россельхозбанк" г.Новосибирск.

Остаток денежных средств на 01.01.2026 составляет по счетам:

Счет №40703810723370000029 -3 262,88 руб.;

Счет №4070581052513000008 (специальный счет) - 6 095 810,19 руб.

Банковские операции проверены в ходе проверки сплошным способом за период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

РК установлено, что все банковские операции за проверяемый период подтверждены приходными и расходными первичными документами, необходимыми оправдательными документами, выписками банка.

Проверкой также установлено, что ТСН для получения дополнительного дохода в виде процентов размещал в 2025 году временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в ПАО "Россельхозбанк", кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита № от 07.05.2025 (часть 1 статьи 175.1 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений Протокол от 10.03.2025 №1).

Дополнительный доход в виде процентов ТСН за 2025 год составил 123 747,38 рублей. Согласно части 2 статьи 175.1 ЖК РФ доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только на оплату капитального ремонта, разработки проектной документации.

В ходе проверки журналов операций по банковским счетам нарушений порядка отражения в бухгалтерском учете совершаемых банковских операций не установлено.

Взаиморасчеты с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, договоры, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, регистры учета банковских операций (выборочно).

Анализ рассмотренных документов позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

По состоянию на 01.01.2025 кредиторская задолженность перед контрагентами (счет 60) составила 267 921,71 тыс. руб., в основном за услуги

и работы за декабрь. В течение года ТСН взаимодействовало с 27 контрагентами.

Обороты по кредиту за год составили 3 255 840,80 руб. Оплата за выполненные работы, услуги с учетом кредиторской задолженности на начало года, произведена в сумме 3 144 754,41 руб.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

По результатам проверки Ревизионная комиссия выявила следующее:

Расчеты с контрагентами осуществлялись согласно выставленным документам на оплату.

Оплата материалов, работ (услуг), прочих разовых поставок осуществляется на основании полученных счетов наличным и безналичным путем.

Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами выполненных работ.

Анализ потребления тепловой энергии

Фактическое потребление тепловой энергии, согласно показаниям общедомового прибора учета в 2025 году Гкал уменьшилось по сравнению с 2024 годом на **290,52** Гкал, и составило 2 032,448 Гкал. (факт 2024 год 2 322,5 Гкал.).

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.11.2013 №354 предусмотрена корректировка размера платы за отопление 1 раз в первом квартале 2026 года.

Благоустройство территории

В 2025 году на территории ТСН произведены работы по благоустройству придомовой территории на сумму 162 102,23 руб.: озеленение территории - разбивка клумб и высадка цветов с последующей прополкой и поливом; побелка деревьев, покраска бордюрного камня и малых форм на детской площадке; покраска лавок и урн у подъездов; установка баннеров к 80 летию победы в Великой отечественной войне; восстановление художественной росписи фасадов входов в подъезды; разметка парковочных мест, установка новогодних ёлок на козырьках подъездов МКД.

Значительную долю расходов составили затраты на приобретение расцвяды цветов и восстановление художественной росписи фасадов входов в подъезды.

5. Заключение о годовом отчете о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2025 год.

1 сентября 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 07.06.2025 №125-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 19 и 24 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 125-ФЗ), которым в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) внесены изменения, предусматривающие обязанность лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее - МКД), в том числе управляющих организаций, либо осуществляющих управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией) товариществом собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов представлять собственникам помещений в МКД отчет о деятельности по управлению МКД и размещать такой отчет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Согласно части 10.1 статьи 161 ЖК РФ в редакции Закона № 125-ФЗ отчет о деятельности по управлению МКД за предыдущий год представляется собственникам помещений в МКД и размещается в ГИС ЖКХ в течение первого квартала текущего года.

Таким образом, лица, осуществляющие управление МКД, в течение первого квартала 2026 года обязаны представить собственникам помещений в МКД и разместить в ГИС ЖКХ отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году.

Приказом Минстроя России от 20 ноября 2025 г. N 728/пр "Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и формы такого отчета" (зарегистрирован в Минюсте России 28 ноября 2025 г. N 84362, далее - приказ N 728/пр) утверждены перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению МКД, и форма отчета о деятельности по управлению МКД.

Письмом Минстроя России от 26.12.2025 N 81248-АЕ/04 даны следующие разъяснения о порядке заполнения отчета о деятельности по управлению МКД:

Приказ N 728/пр вступает в силу с 1 марта 2026 года. Следовательно, если отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году представляется собственникам помещений в МКД в период с 1 января по 28 февраля 2026 года, допустимо составлять такой отчет в свободной форме, в том числе в той форме, в которой управляющая организация ранее представляла собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в

соответствии с частью 11 статьи 162 ЖК РФ, утратившей силу с 1 сентября 2025 года.

Если отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 году представляется собственникам помещений в МКД в период с 1 по 31 марта 2026 года, такой отчет составляется в форме, утвержденной приказом N 728/пр.

Правлением ТСН «Южный 32» принято решение представить отчет о деятельности по управлению МКД в 2025 в период с 1 января по 28 февраля 2026 года (Протокол заседания Правления ТСН «Южный 32» от 29.01.2026 №1).

6. Капитальный ремонт

В соответствии со ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 ЖК РФ.

ТСН «Южный 32» формирует фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСН. Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений МКД (ч.1 статьи 36.1 ЖК РФ).

Общим собранием собственников жилья ТСН «Южный 32» от 10.03.2025 было одобрено решение о продлении проведения капитального ремонта системы отопления до 2031 года (п.17 Протокола от 10.03.2025).

Постановлением Правительства НСО от 04.10.2022 № 454-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2023-2025 годы» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения, в месяц: на 2025 год - в размере 19,29 рубля.

На основании данных из Выписки с лицевого счета № 4070581052513000008 в ПАО Сельхозбанк и ежеквартальных Отчетов о поступлении/расходе денежных средств, сформированных за счет взносов собственников помещений МКД на капремонт на специальном счете перед ГЖИ НСО:

остаток на специальном счете № 4070581052513000008 (капитальный ремонт) на 01.01.2025 - 2 393 447,92 руб.

поступило на специальный счет - 3 702 362,27 руб.,
в том числе взносов - 3 578 614,89 руб.;

доходов в виде процентов - 123 747,38 руб.;

остаток на специальном счете № 4070581052513000008 на 01.01.2026- 6 095 810,00 руб.

Начислено за 2025 год собственникам жилья руб. по тарифу 19,29 руб. с м2- 3 571 878,88 руб.;

оплачено собственниками помещений 3 578 614,89 руб.;;
задолженность собственников помещений МКД за кап. ремонт 306 447,58 руб.

ТСН для получения дополнительного дохода в виде процентов в 2025 году размещало временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в ПАО "Россельхозбанк", на основании соглашения специального депозита «О порядке начисления и выплаты процентов на сумму фактического ежедневного остатка денежных средств по фиксированной процентной ставке» (часть 1 статьи 175.1 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений Протокол от 10.03.2025 №1).

Дополнительный доход в виде процентов ТСН за 2025 год составил 123 747,38 рублей. Согласно части 2 статьи 175.1 ЖК РФ доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только на оплату капитального ремонта, разработки проектной документации.

6. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) товарищества за 2025 год

Организация ведения бухгалтерского учета, достоверность бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

ТСН является некоммерческой организацией (п.п.4 п.3 ст.50 ГК РФ). Деятельность ТСН не лицензируется (ст.123.12 ГК РФ).

Средства ТСН состоят из обязательных платежей и иных взносов членов товарищества, доходов от хозяйственной деятельности, субсидий и прочих поступлений (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ).

ТСН вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД или привлекать подрядчиков.

ТСН ведет бухгалтерский учет и сдает бухгалтерскую отчетность (п.7. ст. 148 ЖК РФ).

Бухгалтерский учет в ТСН осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - федеральный закон №402-ФЗ), положениями по бухгалтерскому учету, нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и отчетность, Учетной политикой организации.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона №402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации состоит из бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним. Годовая отчетность ТСН сдается не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода. За 2025 год ТСН нужно сдать

данный отчет до 31.03.2026.

На момент проверки ТСН был предоставлен годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2025 года и Отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2025 года. А также аналитический отчет о движении денежных средств ТСН за 2025 год.

ТСН для учета своих финансово-хозяйственных операций и имущества использует План счетов бухучета ТСН, утвержденный в составе Учетной политики ТСН «Ожидный 32» (дополнение к Учетной политике утверждено приказом от 30.12.2025 №19).

На основе отраженных в учете хозяйственных операций товарищество формирует бухгалтерскую отчетность. Бухгалтерская отчетность сформирована по методу начисления.

РК подтверждает достоверность Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2025 года и Отчета о финансовых результатах за январь- декабрь 2025 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Тыс. руб.

показателя	Наименование показателя	код	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
	АКТИВ				
	Материальные	1150			
	внеоборотные активы				
	Нематериальные,	1170	-	-	-
	финансовые и другие				
	внеоборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Денежные средства и	1250	6 099	2 432	-
	денежные эквиваленты				
	в том числе				
	расчетный счет	12501	3	38	-
	спец.счет	12502	6 096	2 393	-
	Финансовые и другие				
	оборотные активы	1240			
	в том числе				
	Расчеты с дебиторами и	12401	24		
	кредиторами				
	Резервы предстоящих	12402	925		
	доходов				
	БАЛАНС	1600	7 118	3 372	0
	ПАССИВ				
	Капитал	1300			
	Долгосрочные заемные	1410	-	-	-
	средства				
	Другие долгосрочные	1450	6 237	2 895	
	обязательства				
	в том числе				
	Капитальный ремонт	14501	6 237	-	-
	Краткосрочные заемные	1510			

движения денежных средств СНТ за январь-декабрь 2025 года
(текущее содержание жилья)

Содержание операции	рубли
1 Остаток денежных средств на 01.01.2025	38 422,49
Доходы	
Поступление денежных средств от ООО ГИПЦ	7 055 951,93
Доходы от аренды помещений	165 110,21
Всего доходов	7 224 062,14
Расходы	
а КР СОИ	462 243,64
в том числе	
ОАО Новосибирскэнерго	229 473,36
МУП Водоканал	53 536,95
МУП Теплосеть	179 233,33
б Перечислено на оплату труда	2 472 491,00
в Налоги и сборы	1 175 385,60
г Расчеты с поставщиками услуг	3 149 101,51
Всего израсходовано	7 259 221,75
Остаток денежных средств + доходы - расходы	3 262,88

7. Заключение Ревизионной комиссии

ТСН «Южный-32» самостоятельно управляет общим домовым имуществом собственников недвижимости ТСН «Южный-32» в соответствии с Законодательством РФ. Также в соответствии со ст. 189 ЖК РФ с согласия собственников жилья осуществляет капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

ТСН выполнены рекомендации ревизионной комиссии по результатам проверки за 2025 год (Отчет от 04.02.2025).

8. Рекомендации ревизионной комиссии

РК предлагает Правлению ТСН, основываясь на нормативно-правовых актах составить расчет достаточности количества дворников, исходя из площади придомовой территории ТСН (Паспорт) и объема работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества (п.4.1.3 Отчета).

Председатель Ревизионной комиссии



В.Н. Голова

Ознакомлена:

Председатель ТСН «Южный 32»



Т.М. Супрунова

средства	1520	589	477	
Краткосрочная кредиторская задолженность в том числе				
Расчеты с поставщиками и заказчиками	15201	373		
Расчеты по налогам и сборам	15202	128		
Расчеты с персоналом по оплате труда	15203	88		
Другие краткосрочные обязательства	1550	292		
БАЛАНС	1700	7 118	3 372	0

Достоверность данных Отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2025 года подтверждена оборотами по счету 86 «Целевое финансирование», счету 55 «Специальные счета в банках», счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Таблица 7

Отчет о целевом использовании средств
за январь-декабрь 2025 года
тыс. руб.

Метр	Наименование показателя	код	За январь-декабрь 2025	За январь-декабрь 2024
	Остаток средств на начало отчетного периода	6100	2 895	890
	Поступило средств			
	Взносы и иные целевые поступления	6220	10 994	9 438
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	172	483
	Прочие поступления	6250		
	Поступило средств - всего	6200	11 166	9 921
	Использовано (израсходовано) средств			
	На целевые мероприятия	6310	0	(1 494)
	На содержание организации	6320	(7 719)	(6 032)
	В том числе			
	Расходы на содержание аппарата управления	63201	(4 052)	
	в т.ч. расходы, связанные с оплатой труда	63202	(3 667)	
	На приобретение основных средств и иного имущества	6330	0	
	прочее	6350	(106)	(390)
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	(7 825)	(7 916)
	Остаток средств на конец отчетного периода	6400	6 236	2 895

Отчет