

**ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ОЛИМП»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2025 Г. ПО 31.12.2025 Г.**

г. Нижний Новгород

Ревизионная комиссия ТСН «ОЛИМП» была избрана решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 15 от 16 ноября 2025 года) в составе трех человек:

- 1) Лапаев Сергей Валерьевич, собственник квартиры № 26.
- 2) Ларин Евгений Геннадьевич, собственник квартиры № 89;
- 3) Сидорова Ольга Александровна, собственник квартиры № 113.

Председателем Ревизионной комиссии был выбран Лапаев Сергей Валерьевич.

II

В соответствии с п. 10.3 Устава Товарищества, ревизионная комиссия обязана:

- 1) проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представлять Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представлять Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитываться перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

III

Решением Ревизионной комиссии ТСН проверка финансово-хозяйственной деятельности, административной деятельности и операционной деятельности ТСН за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 назначена на 30 мая 2026 г. Проверка предполагала изучение соответствующей документации ТСН с целью представления членам ТСН «ОЛИМП» наиболее полной и объективной картины работы ТСН.

IV

1.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. проводилась членами Ревизионной комиссии: Лапаевым С.В., Лариным Е.Г., Сидоровой О.А.:

- 1) выполнение решений общего собрания ТСН «ОЛИМП» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

2.1. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- 1) учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- 2) протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме за 2019-2025 г.г.;
- 3) протоколы собраний членов ТСН «ОЛИМП» за 2019-2025 г.г.;
- 4) протоколы заседаний Правления ТСН за 2019-2025 г.г.;
- 5) трудовые договоры с работниками ТСН;
- 6) договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и индивидуальными предпринимателями, заключенные в 2020-2025 г. г.;
- 7) первичная бухгалтерская документация за 2025 г.: акты выполненных работ, товарные накладные и УПД, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты; налоговая, бухгалтерская и статистическая отчетности.

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила:

- 1) 28 ноября 2019 г. ТСН «ОЛИМП» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц;
- 2) ОГРН 1195275060815, ИНН 5262367950.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял Григорьев Георгий

Николаевич (Протокол заседания Правления № 7 от 10.11.2021 г, Протокол заседания Правления № 8 от 06.11.2023г., Протокол заседания Правления № 10 от 16.11.2025г.).

Бухгалтерские услуги предоставлялись ИП Жидкова Елена Николаевна (ИНН 524506384620)

В соответствии с Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 19.11.2019) Товарищество управляет жилым домом самостоятельно.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСН «ОЛИМП» в структуре ТСН «ОЛИМП» был избран исполнительный орган – Правление Товарищества в количестве пяти человек, возглавляемое Председателем Правления. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 19.11.2019 г., Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 6 от 09.11.2021 г., Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №10 от 05.11.2023г. и Протокола общего собрания членов ТСН «ОЛИМП» №15 от 16.11.2025г

Заключение Ревизионной комиссии: ТСН «ОЛИМП» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСН «ОЛИМП» в полном соответствии с законодательством РФ.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ОЛИМП».

В январе 2025 г. в ЖК «ОЛИМП» было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №13 от 26.01.2025 г.). В голосовании приняли участие собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие правом голоса 9896,15 м², что составляет 75,72% голосов. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Собранием рассмотрены и утверждены следующие вопросы:

1. Выборы председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии собрания; наделение их полномочиями по подсчету голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания.
2. Установление тарифа по содержанию и ремонту общего имущества МКД из расчета 46,80 рублей за 1 кв.м. в месяц, с 01.01.2025г.
3. Утверждение сметы доходов и расходов ТСН «ОЛИМП» на 2025г.
4. Утверждение переноса срока окончания работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденного протоколом ОСС №12 от 16.09.2024 (Вопрос №4 «Замена дверей входа в подвал, двери входа в мусорокамеру и двери входа в подъезд (эвакуационный выход)») – 31.01.2025.

В период с 07.07.2025 по 13.07.2025 было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 14 от 13 июля 2025 года). В голосовании приняли участие собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие правом голоса 7721,35 м², что составляет 59,08% голосов. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Собранием рассмотрены следующие вопросы:

1. Выборы председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии собрания; наделение их полномочиями по подсчету голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания. Решение принято.
2. Утверждение отчета председателя Правления ТСН «ОЛИМП» за 2024 г. Решение принято.
3. Утверждение отчета ревизионной комиссии ТСН «ОЛИМП» о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Решение принято.
4. Утверждение минимального размера арендной платы за пользование местами общего пользования в размере 550 руб./кв.м. с 01.07.2025 г. Решение принято.
5. Предоставление согласия на увеличение максимальной мощности в отношении энергопринимающих устройств собственника помещений ПЗ и П12 ООО «ТС-ИНВЕСТ» (на 60,6 кВт), в течение 10 календарных дней после представления ООО «ТС-ИНВЕСТ» энергетического обследования, выполненного согласно требованиям, установленным Приказом Минэкономразвития России от 25.05.2020 г. № 310 "Об утверждении требований к проведению энергетического обследования, результатам энергетического обследования (энергетическому паспорту и отчету о проведении энергетического обследования). Разработка проектной документации и выполнение электромонтажных работ должны осуществляться специализированной организацией. Решение не принято.
6. Предоставление собственникам парковочных мест (не более 10 парковочных мест) права

установки зарядных станций (номинальным током до 32А) для гибридных и электромобилей с прокладкой инженерных коммуникаций по лоткам, стенам, перекрытиям и колоннам жилого дома, при условии разработки проектной документации и выполнения электромонтажных работ специализированной организацией; с установкой отдельного прибора учета электроэнергии для каждого парковочного места, на котором будет установлена зарядная станция, и максимальной потребляемой мощностью не более 50 кВт на все зарядные станции. Запретить использование зарядных станций в коммерческих целях и для зарядки транспортных средств, не принадлежащих собственникам парковочных мест. Решение принято.

В период с 06.11.2025 по 16.11.2025 было проведено общее собрание членов ТСН «ОЛИМП» (Протокол № 15 от 16 ноября 2025 года). В голосовании приняли участие члены ТСН «ОЛИМП», обладающие правом голоса 5571,32 м², что составляет 64,8% голосов. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Собранием рассмотрены и утверждены следующие вопросы:

1. Выборы председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии собрания; наделение их полномочиями по подсчету голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания.
2. Избрание правления сроком на два года (списком).
3. Избрание ревизионной комиссии сроком на два года (списком).

Анализ финансовой отчетности ТСН.

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН;
- выборочная проверка авансовых отчетов;
- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления и уплаты налогов и страховых взносов с заработной платы.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2025 год ревизионная комиссия определила суммы поступлений и расходов ТСН «ОЛИМП»:

Поступления ТСН «ОЛИМП» за 2025 год:

Начисление и оплата собственникам:

Вид поступлений	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
Взносы на содержание и текущий ремонт	7 295 798,86	7 069 236,20
Взносы СОИ по коммунальным ресурсам	1 808 520,42	1 593 319,79
Взносы на коммунальные ресурсы	1 986 289,03	2 123 879,99
Капитальный ремонт	2 042 868,09	1 956 176,95
Использование и т. о. домофона	52 425,48	50 258,58
Госпошлина по судебному решению	6 548,00	
Устранение течи теплосчетчика	2 000,00	2 000,00
Капитальный ремонт (% от размещения средств НСО)		782 957,65

Доходы по основному расчетному счету включают в себя поступления:

1. ПАО Ростелеком – 4 032,00 руб.
2. ПАО МТС – 7 200,00 руб.

3. ООО ТС-Инвест (аренда фасадов МКД) – 110 937,00 руб.
4. Размещение денежных средств на НСО – 240 956,05 руб.
5. Пени – 14 074,55 руб.

Итого доходов за период с 01.2025 от 12.2025 г.: 377 199,60 руб.

Итого сумма поступлений за 2025 год составила – 13 955 028,76 руб.

На 31.12.2025 г. общая задолженность собственников ТСН составила:

-основные услуги (содержание МКД, тепловая энергия, ХВС, ГВС, водоотведение, СОИ) – 1 515 564,50руб.

-капитальные ремонт – 318 507,07руб.

Расходы ТСН «ОЛИМП» за 2025 год.

По расчетам с поставщиками услуг:

Поставщики	Долг (+) / переплата (-) на 01.01.2025	Обороты за 2025 год		Долг (+) / переплата (-) на 31.12.2025
		Оплачено за услуги	Оказано услуг	
ЗАО НСМНУ Сельхозводспецмонтаж» (измерение сопротивления изоляции)		12 956,28	12 956,28	
Бирюков Олег Васильевич (самозанятый электрик договор от 01.01.2025 г.)		159 000,00	190 800,00	31 800,00
Договор на оказание охранных услуг № 05-08/ФО-24 от 01.08.2024 г. ООО "ЧОО "ГРИФОН"	120 000,00	1 440 000,00	1 440 000,00	120 000,00
ООО «Цифрал-Сервис» (договор на т.о. домофона)	3 840,00	51 866,00	52 392,00	4 366,00
ПАО «ТНС энерго Нижний Новгород» (Договор энергоснабжения № 7490430 от 01.03.2020)	67 500,45	689 302,67	708 383,25	86 581,03
АО «Нижегородский водоканал» (Договор водоснабжения и водоотведения № 16319 от 19.03.2020)	115 338,79	1 110 869,92	1 102 885,87	107 354,74
АО «Газпром межрегионгаз Нижний Новгород» (Договоры поставки газа № 33-3-88560-13/2020 от 01.03.2020г., № 33-3-88561-14/2020 от 01.03.2020)	240 333,37	1 605 619,79	1 636 738,85	271 452,43
ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» (Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание газовой трубы № 22.0- 01-02441/2020 от 13.04.2020)	152,53	1 880,41	1 884 96	157,08
ООО «Нагорная Аварийная Служба» (Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомового инженерного оборудования № 27 А/О от 01.04.2020)	15 622,15	197 574,25	198 493,20	16 541,10
ООО «Интерлифтсервис» (Договор на обслуживание лифтов № 142 КТО/2020г. от 01.03.2020)	17 000,00	218 890,00	220 080,00	18 190,00
ООО «ОМЕГА» (Договор на обслуживание газовой котельной № 005-Э/20 от 01.03.2020)	35 000,00	565 600,00	527 600,00	

Комаров Олег Владимирович (самозанятый Электронный блок управления)		26 134,00	26 134,00	
ИП Жидкова Елена Николаевна (комплексный договор: управление и обслуживание МКД, бухгалтерия, уборка)(Договор от 01.02.2021 г.)	164 710,00	1 743 930,00	1 694 390,00	115 170,00
Метельникова Любовь Николаевна ИП(слесарно-механические работы)		5 000,00	5 000,00	
ИП Владимирова Е.Ю. (восстановление доводчиков, ремонт дверей)	-67 500,00	169 820,00	237 320,00	-
ООО ЛМСН (тех освидетельствование лифтов)		19 524,00	19 524,00	
Практик -Центр ООО (электродвигатель)	-500,00		500,00	
Ягненков Андрей Алексеевич ИП(чистка насоса)		13 700,00	13 700,00	
ООО «Трубочист-НН» (проверка вентканалов)		5 760,00	5 760,00	
"Милашин Михаил Александрович (самозанятый управляющий+юридическая поддержка)		448 060,00	448 060,00	
САО «Ресо-Гарантия» (страхование лифтов)		1 200,00	1 200,00	
ИП Мокров А.Н. (промывка теплообменника ИТП)		20 000,00	20 000,00	
"РемдвигНН" ООО (замена электродвигателя дымоудаления)		35 000,00	35 000,00	
ООО Зетта Страхование (страхование гражданской ответственности ТСН)		55 800,00	55 800,00	
ООО ТДА (система управления насосами)		16 302,60	16 302,60	
ООО «Энергосоюз» (договор № 412 от 01.12.2021 г. оперативное управление и техническое обслуживание электрооборудования ТП930)	6 663,09	103 408,09	105 540,00	8 795,00
ООО Тиражные решения «Рарус» (сайт ТСЖ и сопровождение 1С)		49 488,40	49 448,40	
ЛУКАШОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ ИП (поверка счетчика ХВС)	-17 500,00	21 000,00	38 500,00	
Тюкалкин Александр Николаевич (самозанятый ремонтные работы оборудования)		7 700,00	7 700,00	
ООО Компания Тензор (электронная отчетность через систему СБИС)		9 000,00	9 000,00	
ООО «НИСК-СЕРВИС» (Договор на техническое обслуживание противопожарных систем № ОПС-04/01-01-24 от 01.01.2024 г.	10 203,22	166 000,00	169 796,78	14 000,00
Волга-Профбезопасность ООО (диагностика монитора)		2 200,00	2 200,00	
ИП Ракушин Алексей Владимирович (ремонт ворот парковки)		42 800,00	42 800,00	

ООО Все инструменты (приобретения компрессора)		65 286,00	65 286,00	
ИТОГО	718 589,28	9 080 632,41	9 161 176,19	799 331,06

По заработной плате обслуживающего персонала, по страховым взносам и налогам, начисленным с ФОТ, расходы составили – **747 269,47** руб.

Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета составили – **20 747,92** руб.

Налог в соответствии с применением УСН (доходы) – **8 859,64** руб.

Прочие расходы: (покупка канцтоваров, материалов для ремонта, электрики, сантехники в подвале, котельной, почтовые расходы, приобретение контейнера для раздельного мусора, инвентарь для дворника, уборщицы, технической соли) составили – **160 193,13** руб.

Итого сумма расходов составила – 10 017 702,57 руб.

Заключение о смете доходов и расходов:

В рамках 2025 года утвержденная общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 13 от 26.01.2025 г.) смета доходов и расходов ТСН является исполненной с учетом платежной дисциплины собственников помещений МКД, а также в доходной и расходной частях сметы.

Расходы по капитальному ремонту

В 2025 году израсходовано средств, накопленных на капитальный ремонт, (Расходы на капитальный ремонт утверждены общим собранием собственников недвижимости (Протокол № 12 от 16 сентября 2024 года))

157 500,00 – ИП Владимирова Е.Ю. (замена дверей) окончательная оплата.

Остаток на 31.12.2025 г. по счету капитального ремонта **6 761 363,15** руб.

Заключение Ревизионной комиссии.

Использование средств Товарищества носит Целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2025 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Перерасхода по размеру оплаты труда над заложенной суммой в смете на 2025 год не установлено.

Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы штатных работников подтверждается.

В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСН от имени Товарищества сделок.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСН в 2025 г. находится в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовые документы (включая журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся правомерно.

Бухгалтерский, управленческий учет, налогообложение и кадры.

Комиссия провела проверку бухгалтерской, управленческой и налоговой отчетности Товарищества, кадровые документы. По результатам проверки комиссия установила:

1. в ТСН организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ТСН – 1С: Предприятие – Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК (лицензионная, на 1 рабочее место);
2. отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в сроки, установленные действующим законодательством;
3. бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законодательством РФ;

4. расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету, таким образом, не выявлено нарушений по суммам предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами;
5. проверены документы по сотрудникам ТСН: трудовые договоры, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Проверены правила внутреннего трудового распорядка, правила пожарной безопасности, политика ТСН «ОЛИМП» в отношении обработки персональных данных и обеспечения их безопасности, положение об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в ТСН «ОЛИМП». Нарушений не выявлено.

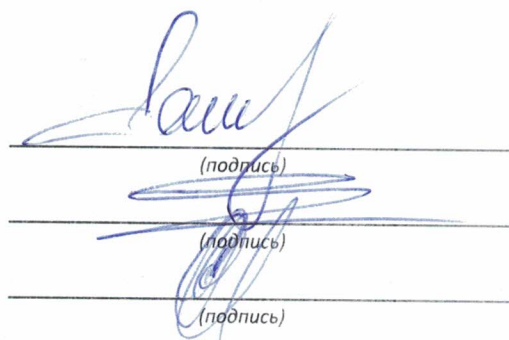
Заключение ревизионной комиссии:

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящий момент на территории Российской Федерации. Задолженности по налогам и заработной плате отсутствуют.

Лапаев Сергей Валерьевич

Ларин Евгений Геннадьевич

Сидорова Ольга Александровна



(подпись)

(подпись)

(подпись)