

**Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСН «Бориса Панина, д.2» за период 2025 года.**

Проверка проведена ревизионной комиссией, избранной на общем собрании собственников жилья протокол №01/2024 от «01» октября 2024г.

В составе:

Председателя Моисеевой Е.Б., собственник жилья кв. № 22 ТСН «Б.Панина, д.2»

Ревизоров: Игониной Т.Г., собственник жилья кв. № 21 ТСН «Б.Панина, д.2»; Борисовой И.Ю. собственник жилья кв. № 44 ТСН «Б.Панина, д.2».

Проверка начата 11.05.2026- закончена 11.06.2026г.

Проверка обоснованности финансового плана на 2025 год.

Финансовый план ТСН «Б.Панина, д.2» утвержден решением Общего собрания членов товарищества собственников жилья, путем письменного опроса в письменной форме с 22.09.2025 по 22.10.2025, что отражено в Протоколе № 20250800104070 от «31» октября 2025 общего собрания собственников помещений членов ТСН в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Б. Панина, д. 9, кор.1, в форме очно - заочного голосования под председательством Афанасовой Т.Л. Общее количество голосов, принявших участие в общем собрании в форме очно - заочного голосования – 6 612,53 голосов, что составляет 77,72 процента от общего числа всех собственников помещений в многоквартирном доме. 1 голос равен 1 квадратному метру. Общее собрание считается правомочным. За утверждение финансового плана на 2025-2026г. голосовали: "ЗА" – 82,17%, "ПРОТИВ" – 10,33%, "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" – 3,81%. собственников жилья. Постановили: Утвердить Финансовый план на 2025-2026г. Председателем собрания Афанасовой Т.Л., ревизионной комиссией все подписные листы проверены, пересчитаны. Нарушений не установлено. Ревизионный план на 2025 г. согласован с ревизионной комиссией под председательством Моисеевой Е.Б. и утвержден на общем собрании членов собственников жилья. Результаты работы счетной комиссии проверены и одобрены членами правления ТСН «Б.Панина, д.2», что зафиксировано протоколом № 5 от 31 октября 2025 года.

Анализ исполнения финансового плана на 2025г. (приложение № 1)

План-Факт.

Тыс.руб.

	План 2025	Факт 2025
Доход		
Всего	19 713,90	19 513,42
Остаток на счетах в банке на 01.01.2025	3 496,90	3 496,90
на расчетном счете	3014,26	3014,26
на счете капремонта	482,64	482,64
Внесение платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилья	15 967,00	15 842,64
Прочие доходы (ОАО МТС, АО ЭР-телеком, в том числе взнос на содержание общего имущества и взнос на капитальный ремонт ЗАО «Русхим», % банка).	250,00	173,88
Расход		
Расход на содержание и обслуживание дома, текущий и капитальный ремонт, оплата поставщикам	18 835,00	18 548,44
Остаток на счетах в банке на 01.01.2026		964,98
на расчетном счете		240,953
на счете капремонта		724,029

Просроченная задолженность жильцов за коммунальные услуги на 01.01.2026 -1 447 483,38руб.,

Разница между доходом и расходом осталась на расчетном счете ТСН «Б.Панина, д.2», а именно в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк и составила сумму остатка на счетах на 01.01.2026. Нахождение денежных средств обосновано и сохранено для оплаты текущей кредиторской задолженности по коммунальным платежам и обеспечения текущей кредиторской задолженности жильцов (собственников жилья) за декабрь 2025 г.

Финансовым планом на 2025 г. предусмотрено расходов на содержание жилья в сумме **5 685,00тыс. руб.**, которые подлежат тарификации и утверждению на общем собрании собственников жилья.

Взнос на содержание общего имущества	2024	С 01.11.2024	2025 план	2025 факт
Площадь дома, кв.м	11 741,30		11 737,7	11737,7
Сумма расходов, руб.	5 592 000		5 685,00	5 996,35
Взнос на содержание общего имущества жилого фонда руб. с кв.м				
Расчетный	39,69		48,43	51,08
Установленный	33,00	35,00	35,00	35,00 40,00

В Нижнем Новгороде Взнос на содержание общего имущества жилого фонда с 01.06.2024- 39,56 (Постановление администрации г. Н. Новгорода от 23 апреля 2024 г. N 2659; с 01.06.2025 года 41,85) Постановление администрации г. Н. Новгорода от 31 марта 2025 г. N 3803

Решением общего собрания собственников жилья утвержден взнос на содержание общего имущества в размере **35руб. с кв.м.**

Содержание и обслуживание ОИ дома.

	С 01.01.2024	С 01.07.2024	С 01.11.2024	С 01.01.2025	С 01.07.2025	С 01.11.2025
Взнос на содержание ОИ	33	33	35	35	35	40
ОДН ГВС	0,8	0,1	0,1	0,1	0,11	0,11
ОДН ХВС	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
ОДН Водоотведение	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
ОДН Электроэнергия	2,36	2,56	2,56	2,56	2,84	2,84
Вывоз КБО/обращение с ТКО	6,07	6,38	6,38	6,38	6,64	6,64
Итого	42,3	42,12	44,12	44,12	44,67	49,67

Предусмотрено расходов на содержание и обслуживание ОИ дома в объеме 4 984,00 тыс. руб. и на текущий ремонт общего имущества дома 701,00 тыс.руб. Освоено 5 316,26тыс. руб. и 679,97тыс. руб. соответственно. (п.3.5.1 Приложения № 1).

Все расходы в плане детализированы в разрезе статей расходов, подтверждающих целевое назначение заключенными договорами на обслуживание дома, а именно:

- заработная плата (ФОТ) установлена в объеме 2 399,00 тыс. руб. - начисления во внебюджетные фонды РФ с фонда оплаты труда предусмотрены планом в объеме 600,00,00руб. (п. 3.5.1.1; п. 3.5.1.2 Приложения № 1)

Штатное расписание утверждено Протоколом №2 Общего собрания от 21мая 2012 года.*

Должность	Оклад	Кол-во	Годовой фонд оплаты труда 2025г.
Председатель	44 000	1	528 000
Бухгалтер	39 500	1	474 000
Дворник	25 000	1	300 000
Уборщица	30 000	1	360 000
Электрик*	23 000	1	276 000
Сантехник	25 000	1	300 000
Итого:	186 500		2 238 000
Ответственный за лифтовое хозяйство	2 700	1	32 400
Ответственный за газовое хозяйство	2 700	1	32 400
Ответственный за тепловое хозяйство	2 000	1	24 000
Ответственный за эл. хозяйство	2 000	1	24 000
Ответственный за регистрацию и учет по месту жительства (паспортист)	4 000	1	48 000
Итого	13 400		160 800
Всего	199 900		2 398 800

*МРОТ с 1 января 2025 г. 22 440 руб. Федеральный закон от 29.10.2024 N 365-ФЗ. Оклады индексируются в соответствии с Законодательством РФ.

Факт за 2025 год по данным бухучета: начислено 2 207 133,90руб. (по расчетно-платежной ведомости).

Руб.

По данным бухучета	Оплата по окладу	Доплата за ответственность	Отпуск, выплаты в соответствии с законодательством.	Всего начислено
Хоз.работники				
Дворник	276 035,19		19 020,40	295 055,59
Сантехник/Электрик	310 650,00		36 856,68	347 506,68
Уборщица	308 214,29		30 437,31	338 651,60
АУП				
Председатель	507 000,00	103 604,35	114 717,35	725 321,70
Бухгалтер	460 272,73		40 325,60	500 598,33
Итого	1 862 172,21	103 604,35	241 357,34	2 207 133,90

Компенсация расходов АУП за эл. энергию и интернет (не входит в ФОТ) 33120 руб.

Все выплаты работникам начислены в соответствии со штатным расписанием и Положением об оплате труда. Сверх утвержденного фонда оплаты труда выплаты не производились. Выплата заработной платы своевременно осуществляется на счета штатных сотрудников в банк. Отчисления производятся своевременно и в полном объеме. Отчетность ТСН в налоговую инспекцию по налогу на доходы с физических лиц, отчетность по страховым взносам сдаются своевременно.

-Услуги по обслуживанию и содержанию дома составили 2 252.38тыс. руб.

Работы и услуги выполняли организации:

1. НП "Нижегородская Ассоциация собственников недвижимости"(обучение и юридическая поддержка ТСН)
2. ОАО "Газпром газораспределение Нижний Новгород (ТО наружного газового оборудования, Аварийка)
3. ОАО "Домоуправляющая компания Советского района"(организация и содержание контейнерной площадки)
4. ООО "ИТ Атлант" (обслуживание, настройка и обновления 1С бухгалтерии)
5. 4ООО «Лифт»(ЦДО, обслуживание и ремонт лифтового оборудования)
6. ООО "ЛМСН" (обязательное ежегодное освидетельствование лифтового оборудования).
7. ООО "ПожТехНН"(проверка вент каналов, обслуживание пож. сигнализации)
8. ООО ЦИФРАЛ-Сервис (обслуживание домофонного оборудования и доводчиков)
9. ИП Беляков С.И. (обслуживание УКУ теплоснабжения, поверка ПУ)

10. ФГУП "Профилактика"(дератизация и дезинфекция тех.помещений)
11. ИП Лакеев А.Н. (Ежегодная промывка и опрессовка труб и узлов ГВС и отопления)
12. ИП Истищенко Р.А. (Ведение на Государственном портале ГИС ЖКХ отчетных документов, квитанций и т.п.)
13. ООО «Нижэкология-НН» (Обращение с ТКО (твердыми коммунальными отходами))

Исполнители работ выбраны ранее, утверждены решением правления ТСН, в 2025 году не менялись. Договоры с поставщиками услуг и организациями, обслуживающими содержание дома представлены, заключены своевременно, акты выполненных работ/услуг представлены и отражены в регистрах бухучета.

Все затраты на обслуживание и содержание дома целесообразно обоснованы, и производились в рамках плановой сметы на 2025 год.

Текущий ремонт

Фактические Затраты на текущий ремонт не превысили плановые. Обоснованность расходов на текущий ремонт ТСН «Б.Панина, д.2» проверена выборочным способом. К проверке представлены:

1. ООО «Починковская строительная компания» Договор № 12/25-02 от 26.12.2025 «Монтаж стояков ГВС и ХВС по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1, кв. 58» в сумме 19 331 руб.
2. ИП Менделев Договор №1от 01.05.2025 «Замена стояков ХВС и ГВС в кв. 61,65,69 по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 41 243 руб.
3. ИП Тарасов Н.А. Договор № б/н от 05.05.2025 «Ремонт кровли балкона и устройство кровли направляемых материалов оголовки парапета по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 45 880 руб.
4. Самозанятый Евдокимов А.В. Договор подряда № 2-01/25 от 01 января 2025года. «На услуги самозанятого в жилом многоквартирном доме по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9 корп.1 и придомовой территории». Стоимость поручаемых работ по настоящему Договору определяется в соответствии с заданием. В общей сумме 146 964,00 руб.
5. ООО Экспертно-криминалистический центр «Истина». Договор № 41-25Н от «30» апреля 2025 г «На проведение экспертного исследования влияния ряда негативных факторов на конструкции многоквартирного жилого дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Б. Панина» (экспертиза по четвертому подъезду) в сумме 35 000 руб.

Оплата произведена на расчетные счета поставщиков услуг.

Затраты на текущий ремонт составили 679,97 тыс. рублей (п.3.5.2 Приложения №1).

Аварийный фонд.

С исполнителями работ заключены договоры:

1. ООО «Починковская строительная компания» Договор № 01/2025 от 11.08.2025 «Аварийно-диспетчерское (комплексное техническое) обслуживание» Акт № 66 от 31.07.2025 в сумме 25 000 руб. Акт № 02 от 31.08.2025 в сумме 25 000 руб.

2. Самозанятый Борисов А.К. Договор подряда №1-11/21 от 17.11.2021. Акт №1/25 от 11.04.2025 в сумме 16 000 руб. «Замена участка холодной воды в тех.подполье №2 устранить течи в соединениях с учетом материалов».

3. ООО «Починковская строительная компания» Договор № 05/25-02 от 29.05.2025 «Сантехнические работы по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 64 330 руб.

4. ООО «Починковская строительная компания» Договор № 02/25-04 от 14.02.2025 «Сантехнические работы по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 44 091 руб.

5. ООО «Починковская строительная компания» Договор № 04/25-01 от 18.04.2025 «Сантехнические работы по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 30 551 руб.

На основании приказа, в соответствии с Положением об оплате труда, на штатных работников возложен дополнительный объем работ (увеличение зоны обслуживания) при выполнении аварийных работ.

Общие затраты аварийного фонда составили 548,91 тыс. руб. (п.3.5.1.18 Приложения № 1).

Капитальный ремонт.

В соответствии с плановой сметой на 2025 год за счет средств целевого финансирования капитального ремонта заключены договоры и выполнены работы:

ООО «Реноград» Договор № 183 от 04.02.2025 «Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома по адресу г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 3 605 095 руб.; дополнительное соглашение от 05.05.2025 в сумме 94 025 руб.

Работы выполнены в соответствии с техническим заданием и в установленные договором сроки, что подтверждено подписанным актом сдачи-приемки выполненных работ. Проведена фото-фиксация всех этапов проведения работ. Осуществлено визуальное обследование и проведены контрольные замеры объемов проведенного ремонта.

Оплата произведена на расчетный счет поставщика услуг, за счет целевых средств на капитальный ремонт.

Проверка коммунальных расходов.

Финансовым планом 2025г. предусмотрен объем оплаты коммунальных услуг за жилой фонд и места общего пользования на сумму 8 150,00тыс. руб., а именно: Освоены расходы на коммунальные платежи в сумме 8 853,09 тыс. руб. Коммунальные платежи в расчет тарифов не входят и не повлияли на тарификацию по содержанию дома.

тыс. руб.			
Коммунальные услуги	План	Факт	Рост/снижение в %
АО «Объединений коммунальный оператор»			
(АО «Теплоэнерго»	5 900,00	6 619,50	112%
ОАО «Нижегородский водоканал»)	1 350,00	1 219,79	90%
Обращение с ТКО	900,00	1013,80	113%
Всего	8 150,00	8 853,09	109%

Отклонение фактических расходов от плановых расходов на услуги связано с изменением тарифов поставщиков.

В соответствии с требованиями законодательства, согласно Протоколу Общего собрания №2/22 от 15 ноября 2022г. (По седьмому вопросу постановили: Определить размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых СОИ, из расчета их среднемесячного потребления с последующим перерасчетом по истечении каждого календарного года в течение 1 квартала года, следующего за расчетным годом), согласно корректировочной счет-фактуре (исправление по итогам года) АО «Теплоэнерго», в соответствии с пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N354.) Решением Правления ТСН «Б.Панина, д.2», произведены перерасчеты за коммунальные услуги собственникам в январе, июле и августе 2025 года.

Все расчеты за коммунальные платежи произведены подрядчику в разрезе установленных договорных отношений и в соответствии с Постановлениями правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» и от 23 мая 2006 г. N 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» а также Постановлениями правительства Нижегородской области от 19 декабря 2014 г. N 908 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на территории Нижегородской области» и от 19 июня 2013 г. N 376 «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению» в действующей редакции. Применяются нормативы потребления коммунальных услуг без приборов учета, действующие на территории Нижегородской области и г. Нижний Новгород в соответствии с Постановлением правительства Нижегородской области № 376 от 19.06.13 в редакции от 20.12.2024 года.

Нарушений не установлено.

Проверка потребления электроэнергии ОИ

	Потребление электроэнергии ОИ в год	Площадь дома	Потребление электроэнергии ОИ в год на 1 кв. метр
ед. изм.	Квт	м. кв.	Квт
2023	38 135,00	11 737,70	3,25
2024	38 084,00	11 737,70	3,24
2025	28 960,00	11 737,70	2,47
Отклонение к 2024 году	-9 124		
В % к 2024 году	76%		

Проверка расчетов с жильцами и собственниками по доходам ТСН, наличие просроченной кредиторской задолженности.

Начисление за коммунальные услуги собственникам жилья и жильцам осуществляется в соответствии с установленными нормативами и тарифами. Начислено 15 694 249,94 руб. Оплачено с учетом погашения просроченной задолженности 15 842 638,69 руб.

Задолженность жильцов по оплате коммунальных услуг на 01.01.2026 года составила: 2 682 728,23 руб.

Задолженность по лицевым счетам (общий долг на 01.01.2026)	Руб. 2 682 728,23
Начислено за декабрь и задолженность менее 3х месяцев	1 235 244,93
Просроченная задолженность	1 447 483,38

Работа с должниками.

Председателем и правлением ТСН принимались меры по взысканию долгов. Все материалы обращения и ведения судебного производства ревизионной комиссии представлены. Следует отметить, что задолженность по лицевым счетам №№ 18, 68, 105, 111, существует на протяжении нескольких лет:

Лице- вой счет	Период долга	Сумма долга нарастающим итогом на 01.01.2026	Сумма долга к оплате на дату ре- визии 01.05.2026 (в т.ч. начислено за апрель 2026)	Комментарий
л/с №18	Февр. 2017 г. - декабрь. 2026 г.	185 297,53	90 473,60	Составлено соглашение о рассрочке погашения задолженности. Установлен окончательный срок погашения просроченной задолженности (зadolженность более 3-х месяцев в сумме 45 887,87 руб.) до 30.08.2026, при условии своевременного погашения текущей задолженности.
л/с 68	Октябрь 2022г. - декабрь. 2026г.	171 385,20	136 001,00	Судебное производство № 2-1461/2025

л/с №105	Апр. 2017 г. - февраль 2026 г.	137 208,53	123 334,00	Составлено соглашение о рассрочке погашения задолженности. Установлен окончательный срок погашения просроченной задолженности (задолженность более 3-х месяцев в сумме 84 989,74 руб.) до 30.08.2026, при условии своевременного погашения текущей задолженности.
л/с №111	Июнь 2018 г. - декабрь 2026г.	431 789,54	440692,94	Судебный приказ № 2-1922/2024 от 30.05.2024 Судебное производство № 2-1469/2025.
л/с №111м	Июнь 2018 г. - декабрь 2026г	521 802,58	554 817,18	Судебный приказ № 2-1922/2024 от 30.05.2024. Судебное производство № 2-3167/2025
	Итого:	1 447 483,38	1 345 318,72	

Проверка банковских операций. Установлено, что входящие и исходящие остатки по банковским выпискам соответствуют, все перечисления банковским способом произведены на основании оправдательных документов во исполнение финансового плана ТСН на 2025г. Расчеты на приобретение хозяйственных материалов произведены банковским способом на пластиковые карты сотрудников. Таким образом, касса в учреждении по приему и выдаче денежных средств отсутствует. Перечисления на депозитные счета и в необусловленные договорами фирмы не установлено. Денежные средства на расчетный счет поступали в 2025 г. от жильцов, от ООО «Русхим» в качестве компенсации за коммунальные платежи, а также за содержание жилья, от ОАО «МТС» и ОАО «Эр-Телеком» в качестве компенсации за электроэнергию, потребляемую оборудованием интернет-пользователей.

Налоговая отчетностью ТСН «Б Панина д2» размещена на сайте налоговой службы Нижегородской области, информация о финансово-хозяйственной деятельности ТСН, размещена на портале ГИС ЖКХ и сайте ТСН «Bpanina9k1.ru».

Просроченная задолженность поставщикам отсутствует, нарушений не выявлено. Финансовое положение устойчивое.

Председатель ревизионной
комиссии



Е.Б. Моисеева