

РЕВИЗИОННЫЙ ОТЧЕТ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРОВЕРКИ
ДОКУМЕНТАЛЬНОГО ОФОРМЛЕНИЯ И УЧЕТА
ОПЕРАЦИЙ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«СЕРЕБРЯНЫЙ БОР»
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2025 ПО 31.12.2025

КРАСНОЯРСК 2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Проверка движения денежных средств по расчетному счету, в кассе ТСН. Анализ движения денежных средств.....3
2. Проверка целевого расходования обязательных платежей и платы собственников:
 - 2.1. Проверка расчетов с ресурсоснабжающими организациями.....4
 - 2.2. Проверка расчетов с поставщиками и подрядчиками.....5
 - 2.3. Проверка расчетов по заработной плате; проверка правильности начисления и своевременности перечисления страховых взносов и НДФЛ.....7
 - 2.4. Проверка расходования подотчетных сумм.....8

1. Проверка движения денежных средств по расчетному счету, в кассе ТСН. Анализ движения денежных средств.

Проведён анализ движения денежных средств (по расчетному счету, в кассе) ТСН за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 на предмет соответствия расходования денежных средств целям финансово-хозяйственной деятельности, а также нормативным актам, действующим в РФ:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.04.2024);
- Указание Банка России от 11.03.2014 N 3210-У (ред. от 09.01.2024) "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства" (Зарегистрировано в Минюсте России 23.05.2014 N 32404);
- Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н (ред. от 07.11.2025) «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 4/2023 "БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ»;
- Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".

На проверку представлены: выписки операций по расчетному счету за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года, регистры синтетического и аналитического учета денежных средств, кассовая книга, приходные и расходные ордера, приказ №1 «Об установлении лимита остатка наличных денежных средств на 2025 год» от 09.01.2025г. и расчет лимита остатка наличных денежных средств на 2025 год. Лимит остатка денежных средств на 2025 год составляет 645 000 руб.

Проведена выборочная проверка банковских документов по рублевому счету Товарищества, открытого в ПАО «Альфа-банк» № 40703810023430000009 за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. и по рублевому счету, открытому в КРАСНОЯРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 6646 ПАО СБЕРБАНК № 40703810431000002925 за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Установлено следующее:

Все платежи осуществляются в соответствии с заключенными договорами и соответствуют целям финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Проведена выборочная проверка бухгалтерских записей по счету 51 «Расчетный счет». Нетипичных бухгалтерских записей *не установлено*.

При проверке соответствия данных бухгалтерского учета (оборотов по счету 51 «Расчетный счет») данным банковских выписок по расчетному счету, *расхождений не установлено*.

Анализ движения денежных средств по расчетным счетам Товарищества выявил, что величина и динамика среднесуточного остатка денежных средств гарантирует Товариществу своевременное закрытие своих текущих обязательств.

В 2025 году ТСН извлекло дополнительный доход в ПАО «Альфа-банк» в размере 344 902,03 (триста сорок четыре тысячи девятьсот два рубля 03 копейки) – размещение денежных средств на депозитах банка; в ПАО «Сбербанк» - в размере 205 458,67 (двести пять тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей 67 копеек) - размещение денежных средств на депозитах банка, доход от сдачи в аренду ТП-50 и ТП-51 в 2025 году составил 280 000,00 (двести восемьдесят тысяч рублей 00 копеек), продолжает получать доход от сдачи в аренду ПАО «Вымпелком» в размере 22 000,0 (двадцать две тысячи) рублей.

Примерный доход, приходящийся на одного члена ТСН в месяц от прочей деятельности ТСН составил = $852360,7/64/12 = 1109,84$ рублей в месяц.

Проведена выборочная проверка кассовых операций - остатков денежных средств в кассе на предмет превышения лимита остатка денежных средств, установленного в Организации на основании Порядка ведения кассовых операций.

Нарушений не установлено.

С 2025 года 60 из 64 собственников жилья переведены на расчеты за коммунальные услуги в безналичной форме.

Рекомендации: В 2026 году завершить перевод собственников жилья на расчеты за коммунальные услуги в безналичной форме, для снижения расходов на содержание кассового аппарата и инкассацию, а также во избежание приема ветхих и поддельных купюр.

2. Проверка целевого расходования обязательных платежей и платы собственников

2.1. Проверка расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В отношении проверки соответствия применяемой в организации методики учета хозяйственных операций по расчетам с ресурсоснабжающими организациями за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 на предмет соответствия целям деятельности ТСН проведены процедуры на предмет соответствия нормативным актам, действующим в РФ:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н (ред. от 07.11.2025) «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 4/2023 "БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ";

- Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"

На проверку представлены: договоры, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, первичные документы.

С 01.01.2024 года все собственники ТСН «Серебряный бор» заключили прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией АО «Красноярскэнергосбыт», поэтому начисления производятся только на обслуживание мест общего пользования ТСН.

По ресурсоснабжающей организации ООО «КрасКом» начисления собственникам производятся ежеквартально. В 2025 году проведена массовая поверка водосчетчиков, на момент проведения аудита требуется провести поверку водосчетчиков у двух собственников – ул. Серебряный бор, 12/2, ул. Раскатная, 6 (серийный номер счетчика: 06-365953-МА.

Начислено за услуги в 2025 году со стороны ресурсоснабжающих организаций:

- ООО «КрасКом» - 867 989,61 рублей;

- АО «Красноярскэнергосбыт» - 476 629,44 рублей.

По состоянию на 31.12.2025 года по данным бухгалтерского учета ТСН задолженность перед ресурсоснабжающими организациями составила **124 975,75 руб.**, в том числе:

- ООО «КрасКом» 60 398,21 руб.

- АО «Красноярскэнергосбыт» - 64 577,54 руб.

Вывод: Расчеты с ресурсоснабжающими организациями за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. в целом соответствуют целям финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

2.2. Проверка расчетов с поставщиками и подрядчиками

В отношении проверки соответствия применяемой в организации методики учета хозяйственных операций по расчетам с поставщиками и подрядчиками за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. на предмет соответствия целям деятельности ТСН проведены процедуры на предмет соответствия нормативным актам, действующим в РФ:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.12.2024);

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н (ред. от 07.11.2025) «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 4/2023 "БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ";

• Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"

На проверку представлены: договора, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, первичные документы.

В соответствии с основными направлениями и задачами проверки хозяйственных операций по расчетам с поставщиками и подрядчиками были рассмотрены:

- организация договорной работы и состояние внутреннего контроля;
- наличие и правильность оформления договоров, первичных документов;
- соответствие данных первичных документов договорам и учетным регистрам;
- полнота и правильность отражения расчетов с поставщиками и подрядчиками на счетах бухгалтерского учета.

Всего в рамках расчетов с поставщиками и подрядчиками по договорам купли-продажи и оказания услуг в 2025 году было начислено 11 471 394,68 рублей. На 31.12.2025 года задолженность по этим договорам составила 5 741,05 рублей.

Все расходы произведены в рамках сумм, запланированных бюджетом ТСН.

Необходимо отметить, что с 01.10.2023 года изменился порядок начисления членских взносов на содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг в связи с изменениями в Законодательстве РФ.

С 01.10.2023 года вступил в силу ФЗ от 24.07.2023 года № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть 1 ГК РФ».

Согласно п.1 статьи 2594 ГК РФ, Бремя содержания общего имущества, сказано: « Если иное не установлено единогласным решением собственников недвижимых вещей, каждый собственник недвижимой вещи обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на общее имущество» (пункт 1 статьи 2592).

Для приведения в соответствие с законодательством РФ, 20.10.2023 года было проведено внеочередное общее собрание собственников ТСН «Серебряный бор», где в повестке собрания ставился вопрос об изменении в начислении членских взносов.

С 01.01.2024 года порядок начисления членских взносов на содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг был изменен и начисления производятся в соответствии с Законодательством РФ.

Оплата членских взносов собственниками производится в основном своевременно. Всего членских взносов на содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг в 2025 году было начислено 15 193 253,95 руб. На конец 2025 года задолженность составляет 1 408 849,93 рубля., в т.ч. задолженность, превышающая 3 месяца, составляет:

Налбандян Норик Агванович - 63 000,43 руб. (задолженность по взносам в резервный фонд ТСН). На момент проведения аудита в отношении Налбандян Н.А. вынесен судебный приказ и возбуждено исполнительное производство в ФССП.

Вывод: Расчеты с поставщиками и подрядчиками за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. в целом соответствуют целям финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

2.3. Проверка расчетов по заработной плате; проверка правильности начисления и своевременности перечисления страховых взносов и НДФЛ

В отношении проверки соответствия применяемой в организации методики учета операций по расчетам с работниками по оплате труда, а также их документального подтверждения за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., в соответствии с утвержденными локальными документами Товарищества проведены процедуры на предмет соответствия нормативным актам, действующим в РФ:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н (ред. от 07.11.2025) «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 4/2023 "БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ»;
- Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению";
- Постановление Госкомстата РФ от 05.01.2004 N 1 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты";
- Постановление Правительства РФ от 24.04.2025 N 540 "Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы";
- "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ в ред. от 28.12.2024 (с изм. и доп., вступ. в силу с 21.01.2025) Глава 34. СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ.

На проверку представлены трудовой договор № 001/24 от 02.09.2024 года с председателем правления ТСН с Ермиловой Дианой Игоревной, таблицы учета рабочего времени за 2025 год, бухгалтерские регистры по учету труда и заработной платы; расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам за 2025 год.

Фонд оплаты труда за 2025 год составил 216 000,00 руб. Исчислен и уплачен НДФЛ в размере 28 080,00 рублей. В фонды от начисленной заработной платы в 2025 году начислено взносов 65 232,00 руб. и уплачено 65 232,00 руб.

Общий вывод: Применяемая в организации методика учета операций по расчетам с работниками по оплате труда и исчислению налогов с ФОР за период 2025 год в части расчета и отражения на счетах и регистрах синтетического и аналитического учета соответствует нормативным актам РФ.

2.4. Проверка расходования подотчетных сумм

В отношении проверки расходования подотчетных сумм за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. проведены процедуры на предмет документального подтверждения и соответствия нормативным актам, действующим в Российской Федерации:

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Указание Банка России от 11.03.2014 N 3210-У (ред. от 09.01.2024) "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства" (Зарегистрировано в Минюсте России 23.05.2014 N 32404);
- Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н (ред. от 07.11.2025) «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФСБУ 4/2023 "БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ";
- Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"

Бухгалтерский учет расчетов с подотчетными лицами организован в разрезе каждого подотчетного лица. Обеспечено ведение Аналитического учета по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

В период 2025 года операции по счету 71 отражены в разрезе Ермиловой Д.И. (выдано 339 934,24 руб.). На конец периода задолженность вышеперечисленных лиц по суммам, выданным под отчет, погашена.

Общий вывод: *Применяемая в организации методика учета операций по расчетам с работниками по подотчетным суммам за период 2025 год в части расчета и отражения на счетах и регистрах синтетического и аналитического учета соответствует нормативным актам РФ.*

Отчет подготовил

Ревизор Товарищества в 2025 г.

Атанаева-Щирба Наталья Ивановна

19.02.2026г.

