

ОТЧЕТ
Ревизионной Комиссии
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
по результатам проверки финансово-
хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025

г. Москва
2026

Оглавление

1.	Вводная часть.....	3
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
1.3	Методика ревизии	3
1.4	Направления и цели ревизии.....	4
1.5	Объекты ревизии	5
1.6	Условия проведения ревизии.	5
1.7	Используемые материалы.....	5
2.	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ	6
3.	Судебные производства	6
4.	Ведение бухгалтерского учета	9
4.1.	Общие положения	9
4.2.	Учет основных средств.....	9
4.3.	Учет материалов.....	9
4.4.	Учет кассовых операций	11
4.5.	Учет операций по банковским счетам	11
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.....	
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам	13
4.8.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	<u>11</u>
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	14
5.1.	Информация по тарифам.....	14
5.2.	Информация по начислениям	15
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	17
5.4.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	<u>16</u>
5.5.	Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	23
5.6.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ.....	25
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2025 год.....	26
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.	<u>24</u>
8.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	<u>24</u>

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

В соответствии со статьей 150 Жилищного Кодекса ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) представляет 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;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Протоколом Общего собрания ТСЖ от 26.04.2025 были выбраны члены ревизионной комиссии. Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии Резанова Е.В.

Член ревизионной комиссии Кубиашвили А.О., Городкова И.Ю.

Дата начала ревизии: 15 февраля 2025 года

Дата окончания ревизии: 15 марта 2025 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Председатель правления: Быстров Игорь Степанович

Члены правления

1. Болдырева Е.В.,
2. Кисляков Ю.В.
3. Субботина О.И.
4. Печерин Ю.М.
5. Чижова Е.А.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Звереву Елену Павловну.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ производится с учетом специфики, масштабов деятельности, исходя из предварительной оценки проверяющими характера и материальности рисков, присущих проверяемым направлениям, а также имеющихся в распоряжении проверяющих ресурсов (человеческих, материальных и т.д.).

Проверка ТСЖ осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСЖ, охватывающих достаточно широкий спектр направлений финансово-хозяйственной деятельности, для предварительной идентификации наиболее материальных рисков;
- анализ и систематизация полученной на первом этапе информации:
 - ✓ углубленный анализ направлений с повышенным риском (дополнительные проверочные процедуры, в том числе направление дополнительных запросов, проведение документальной проверки и анализа обработка данных и т.д.);
 - ✓ идентификация и анализ причин наиболее материальных рисков/нарушений, а также связей данных рисков между собой;
 - ✓ вынесение рекомендаций по устранению выявленных рисков/нарушений.

Использовались следующие методы проверки/изучения:

- ✓ анализ данных учета: изучение остатков на счетах/аналитических субсчетах, составляющих данных остатков, динамики остатков в течение проверяемого периода и т.д.;
- ✓ документальная проверка операций, на выборочной основе. В состав выборки были включены: операции, которые потенциально несут наибольший риск (самые крупные, необычные и подозрительные операции), случайным образом выбранные операции (анализ таких операций способен выявить системные риски, заложенные в процесс).
- ✓ оценка качества систем, процессов и процедур, а также анализ организационных структур и их достаточности для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ надлежащим образом;
- ✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСЖ к рискам и методам контроля за ними).

2 этап:

- ✓ По результатам проверки был сформирован Отчет проверки и Заключение Ревизионной комиссии. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели ревизии.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Сохранность, техническое состояние и использование активов, операции по их поступлению и расходованию.
2. Сохранность и использование материальных ценностей, а также операции по их поступлению и расходованию.
3. Соблюдение установленных цен и тарифов на ЖКУ.
4. Начисление платы за недвижимость собственникам.
5. Определение размера и корректировка вознаграждения обслуживающего персонала.
6. Проведение кассовых и банковских операций.

7. Расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетными и коммерческими структурами.
8. Использование целевого финансирования.
9. Достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности
10. Порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности

Целью ревизии являлись ответы на следующие, поставленные вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ в 2025 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2025 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2025 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2025 год.

1.6 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Хачатуряна дом 12 корпус 3 помещение ТСЖ.

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСЖ, учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- ✓ Протоколы Общих собраний членов ТСЖ за 2025 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2025 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2025 год;
- ✓ Трудовые контракты, договора гражданско-правового характера, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;

- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими прочими контрагентами, заключенные в 2025 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2024 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность.
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2025 год, в том числе:
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от фонда оплаты труда;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные товарные накладные,
 - платежные ведомости;
 - акты выполненных работ, счета-фактуры;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды.
- ✓ Прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

- Правоустанавливающие документы, первичные документы бухгалтерского учета, налоговые декларации и расчеты, представлены в полном объеме.
- Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в надлежащем виде.
- Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

2. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

С 01.09.2014 ТСЖ является видом юридического лица в организационно-правовой форме ТСН, деятельность ТСЖ по управлению многоквартирным домом регулируется нормами Жилищного кодекса РФ, а его гражданско-правовой статус определяется в соответствии с гл. 4 ГК РФ.

3. Работа юридического отдела

3.1. Судебные производства.

Сведения о претензионно-исковой работе в отношении собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги

1. Подготовлено и направлено 9 претензий в адрес лиц, имеющих задолженность перед ТСЖ.

Обеспечено участие в судебных заседаниях в судах общей юрисдикции г. Москвы по следующим делам:

- Бутырский районный суд г. Москвы: № 05-0019/2025, № 05-0017/2025, № 11-0123/2025;
- Московский городской суд: № 33-37456/2025, № 7-10558/2025, № 7-10556/2025;
- Судебный участок № 91 г. Москвы: № 02-0339/91/2025, № 13-0329/91/2025.

2. По вышеуказанным делам подготовлены процессуальные документы, обосновывающие правовую позицию ТСЖ (мотивированные отзывы, ходатайства, исковые заявления).

Подготовлены иски и заявления о вынесении судебных приказов о взыскании дебиторской задолженности с физических и юридических лиц в порядке упрощенного производства (без участия сторон):

-Судебный участок № 91 г. Москвы:

1. -№ 02-1860/91/2025,
2. № 02-1718/91/2025,
3. № 02-1717/91/2025,
4. № 02-1716/91/2025,
5. № 02-1715/91/2025,
6. № 02-1714/91/2025,
7. № 02-1713/91/2025,
8. № 02-1712/91/2025;

- Арбитражный суд г. Москвы:

9. № А40-304873/2025.

По итогам рассмотрения вышеперечисленных дел судами вынесены судебные акты в пользу ТСЖ «НАШ ДОМ».

3. Подготовлено и направлено 6 заявлений о возбуждении исполнительного производства в Федеральную службу судебных приставов по г. Москве.

3.2. Работа с собственниками

На еженедельной основе осуществлялся прием граждан.

За отчетный период 2025 года штатным юристом подготовлено следующие ответы и письменные обращения собственников, поступающих как в правление ТСЖ, так и через иные информационные платформы:

1. - ответ на письменное обращение от 28.07.2025г. № 200-16174 поступившее в межрегиональное техническое управление федеральной службы по экологическому, техническому и атомному надзору, по обращению Войтенко И.В., связанного с незаконным проведением работ по замене лифтового оборудования;
2. - ответ на письменное обращение от 02.09.2025 по вопросу несоответствия температуры горячей воды в квартире №14 установленным нормам СанПиН 2.1.3884-21 по заявлению Толочко Т.П.;
3. - ответ на письменное обращение от 14.07.2025г. № 77-2025-335436 поступившее на портал Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, связанное с начислением предоставляемой услуги «содержание КПП» по заявлению Войтенко И.В.;
4. - ответ на письменное обращение от 17.07.2025г. № 77-2025-337349 поступившее на портал Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, связанное с начислением предоставляемой услуги «содержание КПП», размещение объекта некапитального строительства по заявлению Войтенко И.В.;
5. - ответ на письменное обращение от 30.07.2025 № 200-16336 поступившее в межрегиональное техническое управление федеральной службы по экологическому, техническому и атомному надзору, по обращению Войтенко И.В.;
6. - подготовка письменного обращения в адрес Департамента городского имущества г. Москвы от 24.06.2025 № 2406-25 по вопросу межевания земельного участка в количестве 3 штук;
7. - подготовка письменного обращения в адрес ПАО «СБЕРБАНК» от 28.07.2025 № 2807-2025 по вопросу использования специального счета;
8. - подготовка ответа на письменное обращение от 22.08.2025 года, связанное с оспариванием применения штрафных санкций на основании приказа №5 от 15.07.2025 года по заявлению Аниковичу В.А.;

9. - ответ на письменное обращение от 01.07.2025г., связанное с начислением предоставляемой услуги «содержание КПП» по заявлению Ворониной Н.С.;
10. - ответ на письменное обращение от 26.11.2025 № 77-2025-619894 поступившее на портал Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, связанное обработкой персональных данных товариществом собственников жилья «ТСЖ «НАШ ДОМ» по заявлению Войтенко И.В.;
11. - ответ на письменное обращение от 24.11.2025 № 77-2025-619940 поступившее на портал Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, связанное с раскрытием информации о показаниях общедомовых приборов учета, установленных в обслуживаемом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Хачатуряна д.12, к.3 по заявлению Войтенко И.В.;
12. - ответ на письменное обращение от 26.11.2025 № 77-2025-626733 поступившее на портал Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, связанное с размещением отчета о работе по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Хачатуряна д.12, к.3 по заявлению Войтенко И.В.;
13. - ответ на письменное обращение от 01.07.2025г., связанное с начислением предоставляемой услуги «содержание КПП» ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» по заявлению Войтенко И.В.;
14. - ответ на письменное обращение, связанное с перерасчетом водопотребления по заявлению Гончаровой И.С.;
15. - ответ на письменное обращение по вопросу учета поступающих денежных средств за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги по адресу: г. Москва, ул. Хачатуряна д.12, к.3, кв.288 по заявлению Захаровой Н.В.;
16. - ответ на представление Бутырской межрайонной прокуратуры Северо-восточного административного округа г. Москвы № 7-01-2025/Прдп689-25-20450037 от 28.08.2025 «Об устранении нарушения федерального законодательства» в деятельности ТСЖ «ТСЖ Наш Дом», связанного с управлением многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Хачатуряна, д.12, к.3, рассмотренного с участием помощника прокурора Бутырской межрайонной прокуратуры г. Москвы–К.Ю. Сиркина.

3.3. Работа с контрагентами

За отчетный период 2025 года штатным юристом подготовлено 3 договора и 3 протокола разногласий к ним.

3.4. Досудебная работа

С целью поддержания платежной дисциплины осуществляется разноска уведомлений о наличии задолженности (претензией) собственникам, допустившим просрочку по оплате коммунальных и иных обязательных платежей.

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 1

Квартира	Долг на конец 2025г.	Кол-во месяцев долга
3	115 677.54	16
17	45 719.17	7
18	73 457.17	8
39	58 917.98	7
45	25 986.30	4
70	50 653.48	3
77	33 272.41	3
241	49 726.68	7
242	77 651.01	4
250	22 867.54	4
274	28 405.56	4

288	180 430.79	51
319	29 496.47	3
333	23 179.17	4
	815 441.27	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2025г., по сравнению с 2024г. (12 чел. - 612 256,41 руб.), составило 14 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2025 составила 815 441,27 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

- Общая сумма расходов ТСЖ на юридические услуги юриста в рамках соглашения об оказании юридической помощи в сумме 353181,82 рублей
- Просроченная задолженность увеличилась. Собственник кв. 288 перестал оплачивать все платежи с 02.2025г. Поданные судебные иски оспаривает и затягивает производство судебных решений.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном и досудебном порядке. Рассылать уведомления о задолженности с большей регулярностью.

4. Ведение бухгалтерского учета

4.1. Общие положения

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №15 по г. Москва б/н от 20.04.2007 г).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С и ПО «Домовладелец»).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

- Способы ведения бухгалтерского учета учитывают специфику деятельности ТСЖ.

4.2. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ФСБУ 6/2020).

Заключение ревизионной комиссии:

- Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета, в части основных средств соответствуют нормам законодательства и принятой Учетной политики.
-

4.3. Учет материалов

Материалы, в большей степени, приобретались через подотчетное лицо, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных и кассовых чеков. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списываются на счет учета 10 «Материалы» в количественной и суммовой оценке. Далее оприходование осуществляется непосредственно на счета затрат с распределением на статьи затрат в рамках утвержденной сметы. В таблице № 2 приведен реестр закупленных материалов.

Таблица № 2

10.06		412 362.03
Использованные материалы по статьям расхода		
Управленческие расходы	42 183.84	
Бумага офисная		6 885.00
Внешний SSD-накопитель Kingston 1Tb XS1000 SXS1000/1000GA (SSD)		7 273.00
Демо-система настенная		9 504.00
Канцтовары в ассортименте		4 211.00
Картридж для МФУ HP		12 744.00
Вода питьевая		1 075.84
Вода		491.00
Текущий ремонт МОП	191 316.76	
Герлен лента герметизирующая		4 018.00
Инструменты для ППР		16 504.96
Инструменты для ремонта		6 089.44
Краска фасадная + колеровка		5 579.50
Материалы для ППР		20 747.87
Средства/инструмент для ремонта		9 317.00
Светильник светодиодный		128 620.00
Замок		439.99
Текущее обслуживание МОП	112 662.43	
Инвентарь для уборки МОП		7 293.83
Инвентарь для уборки мусорокамер		6 431.57
Средства гигиены/уборки		22 584.78
Клеммы универсальные		4 763.25
Лампы		18 575.00
Лампы DULUX S 11 W/840		11 950.00
Лампы светодиодные		29 170.00
Пульт Same Top 432 EE		1 046.00
Сотовый телефон Xiaomi Redmi A3x		4 590.00
Флаг Москвы		592.00
Флаг Победы		744.00
Флаг РФ		752.00
Флешка		1 255.00
Флэш-накопитель USB 2,0		2 400.00
Саморезы		515.00
Содержание земельного участка	66 199.00	
Камера видеонаблюдения на стреле шлагбаума		10 280.00
Колеса для тележки		3 800.00
Почвогрунт		1 984.00
Крестовина		1 635.00
Сирень		36 000.00
Кизильник		8 000.00
Туя		4 500.00

Заключение ревизионной комиссии:

- ❖ Порядок списания материалов в разрезе видов и направленности расходов соответствует целям и статьям расходования в соответствии с правилами ФСБУ 5/2019.

4.4. Учет кассовых операций

Материально ответственным лицом за кассовые операции являлся председатель правления ТСЖ Быстров И.С.

В 2025 году кассовые операции проводились в количестве 1 операции в сумме 2500 руб. Были произведены расчеты с частным мастером по ремонту компьютера. Все расчеты по перечислению заработной платы и подотчетных средств производятся на личные банковские карты сотрудников и лиц, привлекаемых по договорам подряда.

Заключение ревизионной комиссии:

- Кассовые операции произведены путем возврата подотчетной суммы в кассу и далее выплатой по расходному ордеру.

4.5. Учет операций по банковским счетам

В проверяемом периоде ТСЖ имеет два открытых расчетных счета в ПАО СБЕРБАНК:

- ✓ Расчетный в ПАО СБЕРБАНК основной счет;
- ✓ Специальный счет в ПАО СБЕРБАНК на Капремонт.

На основной расчетный счет поступают все платежи собственников, в том числе средства Капитального ремонта и средства Резервного Фонда. Ежемесячно по данным бухучета средства капитального ремонта, поступившие на основной счет, перечисляются на спецсчет капремонта. В таблице 3 приведены данные по банковским счетам согласно выпискам банка на начало и конец периода.

Таблица № 3

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Поступление	Расходы	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	803 207.74	38 061 216.02	37 614 950.48	1 249 473.28
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	36 004 068.74	10 568 909.64	46 190 097.40	382 880.98
Итого	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26

На основном расчетном счете на 01.01.2025г. находились средства в сумме 803 207.74 руб., в том числе- средств резервного фонда – 245 500 руб., средств фонда капремонта – 399 431.35 руб.

На основном расчетном счете на 31.12.2025 г. находятся средства в сумме 1 249 473.28 руб., из них - средства резервного фонда в сумме 640 000 руб. размещены на депозитном счете под % банка; оставшиеся на счете средства в сумме 609 473.28 руб. состоят из средств резервного фонда – 6000 руб. и средств капремонта – 40 794.42 руб.

В бухгалтерском учете предусмотрено разделение счетов учета: Основной расчетный счет разделен на два счета бухучета - для поступлений и расходов по квартплате, коммунальным услугам и прочим услугам бухучет ведется на счете 51, для Резервного фонда предусмотрен счет бухучета 55.03.

Средства спецсчета капитального ремонта учитываются на счете бухучета 55.04. Ежемесячно средства капитального ремонта с основного счета перечисляются на спецсчет.

В таблице 4 приведены данные движения безналичных денежных средств ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ", с разбивкой по назначению поступления и расходов по данным бухгалтерского учета.

Таблица № 4

ПАО СБЕРБАНК	Доходы и расходы по банку			
	Сальдо на начало периода	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Оплачено со счетов ТСЖ (руб.)	Сальдо на конец периода
Всего по всем счетам, в т.ч.:	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26
1. Расчетный счет Сбербанк основной сч. 51 бухучета, в т.ч.		37 938 838.95	37 534 436.48	
1.1. Квартплата, КУ и прочие услуги, в т.ч:	158 276.39	36 924 861.23	36 543 081.70	562 678.86
Содержание и ремонт жил фонда и ТБО		15 718 941.12	14 465 581.33	
Управленческие расходы		408 006.18	374 318.60	
Обслуживание запер. устройства		211 686.07	209 400.00	
Система автом. открывания ворот		146 540.94	132 000.00	
Содержание КПП		2 241 602.12	2 008 974.42	
Содержание земельного участка		764 022.87	741 450.00	
Антенна		511 468.11	531 446.80	
Отопление		8 040 043.37	8 748 739.11	
Горячее водоснабжение		5 141 624.94	5 762 389.21	
Холодное водоснабжение		1 619 334.96	1 402 590.97	
Водоотведение		2 121 590.55	2 166 191.26	
1.2. Прочие доходы и расходы		1 013 977.72	991 354.78	
Банковское обслуживание и % банка		816 424.40	76 696.78	
Штрафы, госпошл. по суд. искам			854 658.00	
Невыясненная сумма		3 509.00		
Расчеты по агентским вознаграждениям .Антенна		164 319.51		
Пени по квартплате		29 724.81		
Компенсация за исп.трансп. ср			60 000.00	
1.3. Резервный Фонд счет 55.03 бухучета	245 500.00	400 500.00		646 000.00
2. Капитальный ремонт спецсчет счет 55.04 бухучета	36 403 500.09	10 290 786.71	46 270 611.40	423 675.40
Взносы на капремонт собств.		8 571 012.56		
% банка по капремонту		1 719 774.15		
Замена лифтов			46 100 097.40	
Строительный контроль			90 000.00	
Ремонт старого лифта			80 514.00	
ВСЕГО	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26

Остатки денежных средств на 01.01.2025 составляли **36 807 276.48** рублей, в том числе:
 Остатки на основном счете (51 счет бухучета) составляли 158 276.39 рублей;
 на счете резервного фонда (55.03 счет бухучета) составляли 245 500.00 рублей.
 на счете капитального ремонта (55.04 счет бухучета) - 36 403 500.09 рублей;

Остатки денежных средств на 31.12.2025 составляют **1 632 354.26 руб.**, в том числе:
 На основном счете (51 счет бухучета) составляют 562 678.86 рублей;
 На счете резервного фонда (55.03 счет бухучета) составляют 646 000.00 рублей;(из них на депозитном счете находится 640 000 руб.)
 На счете капитального ремонта (55.04 счет бухучета) составляют 423 675.40 рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

- Банковские операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование безналичных денежных средств.

4.6. Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам

Расчеты с подотчетными лицами, соответствуют деятельности ТСЖ. К авансовым отчетам прилагались все оправдательные документы с приложением товарных и кассовых чеков.

Всего было представлено 15 авансовых отчетов. Остаток подотчетных средств на начало года – 21 259,36 руб. Выдано подотчетных средств на сумму 222 163,66 руб. Предоставлено отчетов на сумму 243 163,90руб. Остаток подотчетных средств на конец года составил 557,12 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

- Авансовые отчеты подотчетными лицами оформлялись с приложением всех первичных документов.

4.7. Ведение кадрового учета и расчетов с работниками

Ведение в действие Закона №348-ФЗ с 1 января 2017 г. дает право работодателям - субъектам малого предпринимательства, отнесенным к микропредприятиям, упростить свой кадровый документооборот. Таким образом, субъекты малого предпринимательства, отнесенные к микропредприятиям, имеют право отказаться от ведения внутренних кадровых документов, содержащих нормы трудового права, но взамен эти нормы они обязаны включить в типовой трудовой договор, заключаемый с работником.

Трудовые отношения - это отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем о личном выполнении работником за плату трудовой функции (работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретного вида поручаемой работнику работы), подчинении работника правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором.

Штатными сотрудниками на момент проведения проверки являлись 6 человек, Председатель правления ТСЖ (выборная должность) и один внутренний совместитель.

Все сотрудники имеют заключенный с ТСЖ трудовой договор, должностную инструкцию, перечень обязанностей. Учет отпусков ведется в программе 1С, в оперативной таблице учета отпусков, информация о предоставленных отпусках заносится в личные карточки сотрудников.

ТСЖ заключались договора подряда с гражданами РФ и иностранными физическими лицами на работы по содержанию и обслуживанию МКД и прилегающей территории. Всего были заключены договора с 5-ю физическими лицами.

Данные по зарплате представлены в таблице № 5.

Таблица № 5

Распределение зарплаты по статьям	
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ	7 010 129.77
Зарплата уборщиков мусорокамер	717 000.00
Зарплата слесарь сантехник	685 683.08
Зарплата слесарь электрик	647 136.37
Зарплата дежурный/диспетчер	349 775.29
Зарплата уборщиц подъездов	727 000.00
Зарплата текущий ремонт МОП	121 200.00
Зарплата Бухгалтер	855 580.44

Зарплата Паспортистка	179 312.32
Зарплата Председатель	1 106 569.85
Зарплата Управляющий	1 016 690.60
Зарплата Юрист	353 181.82
Зарплата помощник бухгалтера	251 000.00
СОД ЗЕМ УЧ	177 500.00
Зарплата Дворник	177 500.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	120 000.00
Секретарь-делопроизводитель	120 000.00
Мотивационные выплаты	686 790.47
Выплаты стимулирующего характера, премии	195 000.00
Выплаты стимулирующего характера, отпуска.	391 322.47
Выплаты стимулирующего характера, работа в праздничные дни.	100 468.00
Всего на зарплату	7 994 420.24
Страховые взносы оплачены	2 081 877.79
Всего на зарплату и страховые взносы	10 076 298.03

Заключение ревизионной комиссии:

- Привлечение иностранной рабочей силы оформлялось договорами подряда, с указанием соответствующего вида работ, по итогам месяца формировались акты выполненных работ.
- Все акты выполненных работ санкционированы ответственными работниками, наделенными соответствующими полномочиями.
- Договора подряда заключенные с гражданами, имеющими статус самозанятых, выполнены в рамках законодательства, имеют обязательные чеки на оплату работ.
- Штатное расписание в 2025 году соответствует норме.
- Мотивационные выплаты производились из средств соответствующей статьи сметы.
- Задолженности по страховым взносам и НДФЛ на 31.12.2025 года ТСЖ не имеет.

5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

5.1. Информация по тарифам

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы:**

1. Постановление Правительства Москвы № 2797-ПП от 06.12.2024 г.
2. Постановление Правительства Москвы №2800-ПП от 06.12.2024 г.
3. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-291/23, от 06.12.2024 г.
4. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23 от 14.11.2024 г
5. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-285/23 от 14.11.2024 г
6. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-174/24 от 14.11.2024 г
7. Утвержденные сметой ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ» на 2025г.

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ в 2025 г. приведена в Таблице № 6

Таблица № 6

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги в г. Москве с 01.01.2025 по 31.12.2025				
Период			с 01.01.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.12.2025
Услуга	Норматив потребления	Единица измерения	Цена за 1 кв.м (руб.)	Цена за 1 кв.м (руб.)
Нормативный документ	Постановление Правительства Москвы № 2797-ПП от 06.12.2024 г.			
Содержание и текущий ремонт для жилых помещений, в домах со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом		кв.м	45.99	45.99
Нормативный документ	Постановление Правительства Москвы №2800-ПП от 06.12.2024 г.			
Взнос на капитальный ремонт общего имущества для собственников жилых/нежилых помещений		кв.м	29.65	29.66
Нормативный документ	Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-291/23 от 06.12.2024 г.			
Обращение с ТКО для жилых помещений	0.104	куб.м	7.33/846.43	8.43/972,7
Антенна Ростелеком		абонент	260	260
Антенна Спецтелеприем		абонент	200	200
Дополнительные услуги ТСЖ	Утверждено общими собраниями			
Содержание КПП		абонент	550	550
Содержание земельного участка		Кв.м	2,60	2,60
Обслуживание запирающего устройства		абонент	52	52
Система автоматического открывания ворот и шлагбаума.		абонент	36	36
Управленческие Расходы		абонент	100	100
Резервный фонд		абонент	100	100
Коммунальные услуги			с 01.01.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.12.2025
Нормативный документ	Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23, № ДПР-ГР-285/23 и № ДПР-ГР-174/24 от 14.11.2024 г			
	Норматив потребления			
Отопление		Гкал	3217.19	3738.37
Горячее водоснабжение	4,745	куб.м	272.14	312.5
Холодное водоснабжение	6,935	куб.м	59.8	65.77
Водоотведение	11,68	куб.м	45.91	51.62

5.2. Информация по начислениям

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил: на 01.01.2025 - **2 096 889.03** руб., в том числе **2 163 859.65**руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **543 056,56** руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 505 570, руб.

На 31.12.2025 года задолженность составила **2 017 894,41 руб руб.**

Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице № 7

Таблица № 7

Вид платежа п/п	Задолженность на начало отчетного периода, руб.	Размер начисленных средств, руб.	Размер поступивших средств, руб.	Задолженность на 1 января периода, следующего за отчетным, руб.
Содержание жилого фонда	794 007.55	15 686 882.35	15 718 941.12	761 948.78
Управленческие расходы	39 727.93	402 000.00	408 006.18	33 721.75
Обслуживание запер. устр.	5 213.00	208 416.00	211 686.07	1 942.93
Система автомат откр.ворот	5 784.45	144 288.00	146 540.94	3 531.51
Содержание КПП	39 309.76	2 207 700.00	2 241 602.12	5 407.64
Содержание земельн. участка	11 634.11	753 529.92	764 022.87	1 141.16
Антенна	54 319.41	598 845.00	611 642.11	41 522.30
Отопление	503 771.17	7 954 592.86	8 040 043.37	418 320.66
Горячее водоснабжение	42 900.96	5 197 136.22	5 141 624.94	98 412.24
Холодное водоснабжение	24 387.27	1 615 524.87	1 619 334.96	20 577.18
Водоотведение	24 015.73	2 119 991.36	2 121 590.55	22 416.54
Резервный фонд	22 500.00	402 000.00	400 500.00	24 000.00
Капитальный ремонт	529 317.69	8 626 646.59	8 571 012.56	584 951.72
ИТОГО платежи собственников помещений в многоквартирном доме в 2025г.	2 096 889.03	45 917 553.17	45 996 547.79	2 017 894.41

Ниже в таблице 7.1 сводно приведены данные по источникам начисления и поступления

Таблица 7.1

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2025 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2025 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2025г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2025г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	317 673.08	4 262 290.20	4 191 066.61	388 896.67
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	247 131.40	3 271 128.58	3 211 931.12	306 328.86
Содержание и ремонт Ж.Ф.	71 980.59	1 178 783.92	1 142 793.48	107 971.03
Отопление	109 051.17	1 172 813.98	1 166 975.03	114 890.12
Горячее водоснабжение	34 102.67	542 800.46	526 619.21	50 283.92
Холодное водоснабжение	17 258.17	161 283.15	164 623.86	13 917.46
Водоотведение	14 738.80	215 447.07	210 919.54	19 266.33
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	70 541.68	991 161.62	979 135.49	82 567.81
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	1 830 171.58	41 695 950.26	41 838 714.99	1 683 897.85
2.1. Квартплата и КУ, в т.ч.:	1 297 939.94	33 617 778.00	33 813 104.11	1 102 613.83
Содержание жилого фонда	722 026.96	14 508 098.43	14 576 147.64	653 977.75
Управленческие расходы	39 727.93	402 000.00	408 006.18	33 721.75
Обслуживание запер. устр.	5 213.00	208 416.00	211 686.07	1 942.93
Система автом. откр.ворот	5 784.45	144 288.00	146 540.94	3 531.51
Содержание КПП	39 309.76	2 207 700.00	2 241 602.12	5 407.64
Содержание земельн. участка	11 634.11	753 529.92	764 022.87	1 141.16

Антенна	54 319.41	598 845.00	611 642.11	41 522.30
Отопление	394 720.00	6 781 778.88	6 873 068.34	303 430.54
Горячее водоснабжение	8 798.29	4 654 335.76	4 615 005.73	48 128.32
Холодное водоснабжение	7 129.10	1 454 241.72	1 454 711.10	6 659.72
Водоотведение	9 276.93	1 904 544.29	1 910 671.01	3 150.21
2.2. Резервный фонд	22 500.00	402 000.00	400 500.00	24 000.00
2.3. Капитальный ремонт	458 776.01	7 635 484.97	7 591 877.07	502 383.91
2.4. Пени по квартплате	50 955.63	37 178.29	29 724.81	58 409.11
2.5. Невьясненные плат.			3 509.00	-3 509.00
ИТОГО	2 147 844.66	45 954 731.46	46 029 781.60	2 072 794.52
2.6. Прочие поступления	134 660.07	276 294.37	164 319.51	246 634.93
Начисление госпошл.	6 823.08	34 658.00		41 481.08
Расчеты по ИНГРУП	18 000.00	10 500.00	0	28 500.00
Расчеты по Мосгазу	115 983.00	92 786.40	0	208 769.40
Расчеты по агентск. вознаграгр. Ростелеком	677.07	72 833.97	64 145.51	9 365.53
Взаимозачет со Спецтелеприем		100 174.00	100 174.00	0.00
Проценты банка по КР			1 719 774.15	
Проценты банка по осн.сч.			816 424.40	

Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей задолженности собственников и членов ТСЖ за 2025 год имеет динамику на снижение.
- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
- Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени, а так же регулярно высылать должникам более одного месяца напоминание о задолженности. Должникам более 3-х месяцев направлять досудебные предупреждения.
- ❖ Правлению ТСЖ усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

5.3. Информация по фонду капитального ремонта

Задолженность на 01.01.2025 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 529 317,69 руб. в том числе от собственников в сумме 458 776,01 руб. рублей, задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 70 541,68 рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2025 года составили 8 626 646,59 рублей, в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 991 161,62 рублей.

Поступление и расходование средств, в разрезе источников финансирования и в разрезе видов работ, представлено в нижеследующей таблице 8.

Таблица № 8

Остаток на счете на 01.01.2025	36 403 500.09	Поступления	Списания
Источники поступлений средств	Плательщики	10 290 786.71	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК ПАО	1 719 774.15	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	979 135.49	
Расчеты с жильцами. Кап. ремонт	Жильцы ТСЖ	7 591 877.07	
Наименование работ по капремонту	Поставщики		46 270 611.40
Капитальный ремонт старых лифтов	ТЕХКОМПЛЕКТ		80 514.00
Замена лифтов	ООО КОМФИЛД		46 100 097.40
Замена лифтов стройконтроль	ТЕХКОМПЛЕКТ		90 000.00
Итого		10 290 786.71	46 270 611.40
Остаток на счете на 31.12.2025	423 675.40		

В 2025 году было проведено три общих собрания собственников.

Первое собрание очередное, прошедшее в период с 24.03. по 24.04.2025г. в том числе по вопросу капитального ремонта- замене лифта. На данном собрание по вопросу капремонта кворума не было. Отчасти, из-за недопонимания собственниками формулировки вопросов. Было проведено второе собрание только по вопросу капремонта в период с 03.06. по 25.06.2025г. Собрание признано состоявшимся. Принято Решение о замене всех лифтов в доме по истечении срока службы за счет средств капитального ремонта находящихся на спецсчете ТСЖ. Был заключен договор с фирмой ООО КОМФИЛД. Капремонт по замене лифтов был произведен полностью в период с 08.07.2025 по 25.12.2025г. фирмой ООО КОМФИЛД. Сумма договора составила 78 002 922.00 руб. Также был заключен договор с обслуживающей лифты организацией ООО ТЕХКОМПЛЕКТ для проведения строительного контроля по приемке лифтов на сумму 300 000 руб.

По условиям договора за счет собственных средств оплачивается авансом 45 000 000 руб. за 1 этап работ. После Акта приемки работ 2 и 3 этапов производится окончательная оплата в рассрочку, согласно графику платежей, в течении 60 месяцев. Погашение рассрочки по завершении 2 этапа работ началось с ноября 2025г. В таблице 9 приведены данные по оплате за каждый этап работы и сумме долга.

Таблица № 9

Вид работ по капремонту	Начислено поставщиком	дата оплаты	Оплачено	Долг по оплате на конец периода
Общая стоимость работ, в т.ч.	78 302 922.00		46 190 096.80	32 112 824.60
1-й Этап работ: разработка проектно-сметной документации на замену 12-ти лифтов, отработавших свой срок, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Хачатуряна, д.12 к.3 и изготовление лифтового оборудования в количестве 6	45 000 000.00	09.07.2025	23 400 876.60	0
		06.08.2025	20 599 123.40	

единиц грузоподъемностью 400кг и 6 единиц грузоподъемностью 630кг согласно Договору №125 от 08.07.2025г.		20.10.2025	1 000 000.00	
2-й этап Замена 6 (Шести) пассажирских лифтов грузоподъемностью 400 кг	15 479 679.00	24.11.2025	550 048.70	14 379 581.60
		17.12.2025	550 048.70	
3-й этап Замена 6 (Шести) грузо-пассажирских лифтов грузоподъемностью 630 кг	17 523 243.00			17 523 243.00
Строительный контроль по договору 3652Н от 30.06.2025	300 000.00	31.07.2025	90 000.00	210 000.00
Всего	78 302 922.00		46 190 096.80	32 112 824.60

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2025 года составил **423 675** рублей остатки на специальном счете.

Задолженность в сумме 458 776,01 руб. по взносам со стороны жильцов ТСЖ и 70 541,58 руб. от ГКУ ГЦЖС по льготам.

Заключение ревизионной комиссии:

- Средства фонда капитального ремонта расходовались по назначению. С основного счета на спецсчет капремонта средства переводились регулярно по мере поступления.

5.4. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 26 336 361,61 руб.. В том числе на коммунальные ресурсы расходы составили 18 079 910,55 руб. Остаток задолженности на 31.12.2025 г. составляют начисления за декабрь, которые ТСЖ оплатило в январе.

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблице 10

Таблица № 10

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Остаток задолженност и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженност и на 31.12.2025
Содержание жилого помещения		568 756.17	8 175 952.86	8 256 451.06	488 257.97
ВЫСОТА	ТО сист.пож.защ.	22 000.00	384 000.00	374 000.00	32 000.00
ВМЕТРЕ	БД реестра собственников		3 883.00	3 883.00	0.00
ИП Бехтин П.В.	За разработку рабочего проекта УУТЭ и согласования с ТСО		47 872.00	47 872.00	
ИП Лобанова Е.А	Замена ковриков в подъздах	8 141.64	137 436.00	134 987.64	10 590.00
ИП Лукьянченко В. М.	лампы для МОП	-960	37 083.25	37 083.25	-960.00
ИП Лукьянчикова И. А.	лампы для МОП	0	155 995.00	155 995.00	0.00

МОСЭНЕРГОСБЫТ	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение МОП, работу лифтов и оборудования МКД	202 840.55	1 386 537.44	1 290 509.88	298 868.11
Термопоинт	Лабораторная проверка приборов учета электроизмерительные работы		1 200.00	1 200.00	0.00
ТЕХКОМПЛЕКТ	ТО лифтов	160 874.14	1 057 844.60	1 218 718.74	0.00
ЦЕНТР ИНТЕГРАЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ	работы по Замерам сопротивления ОД приборов учета		18 500.00	18 500.00	
ЭКОСТАР	Услуги по проведению специальной оценке условий труда		10 800.00	10 800.00	
ЭКОТЕХПРОМ АО	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	104 280.18	1 223 061.47	1 215 286.61	112 055.04
Экспертно-аналитический центр энергоэффективност и энергосбережения	дубликат паспорта теплосчетчиков		8 840.00	8 840.00	
Текущий ремонт МОП		Остаток задолженност и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженност и на 31.12.2025
ООО ГРАНТИ-ГРУПП	Изготовление противопожарных дымогазонепроницаемых дверей		62 020.00	62 020.00	
Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ	Покраска стен лестничных маршей с 12 по 14 этажей 5 подъезда		39000	39000	
Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ	Нанесение гидроизоляционног о покрытия жидкой резиной на бетонные конструкции и места примыкания парапетов к основанию кровли в два слоя		32200	32200	

Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ	1.1. Частичный ремонт дверных коробок и регулировка дверей, частичное восстановление и монтаж дверных полотен на черных лестницах и балконах. 1.2. Частичный ремонт и регулировка окон и форточек в цокольном этаже подвального помещения. 1.3. Частичный ремонт и регулировка ковшей мусоропровода; 1.4. Частичная замена керамических плиток напольных покрытий в местах общего пользования		50000	50000	
ООО ВЫСОТА	Видеонаблюдение лифтов (вывод сигнала в помещение охраны)		217 552.00	217 552.00	
Управленческие расходы		Остаток задолженность и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженность и на 31.12.2025
1С-Рарус ИТС	Программное обеспечение и сопровождение 1С ИТС		21 204.00	21 204.00	0.00
Геркин Сергей Васильевич	модернизация ПК		2 500.00	2 500.00	
Легпромсофт	Программное обеспечение программа Домовладелец		78 800.00	78 800.00	0.00
ИП Зверева У.В.	подготовка к собранию, создание видеоролика		5 000.00	5 000.00	
ВымпелКом	Услуги связи	-268.89	24 277.27	25 000.00	-991.62
МГТС	Услуги связи	2 256.41	21 966.75	23 211.72	1 011.44
РЕГРУ	ПО для сайта ТСЖ		1 590.00	1 590.00	
РСИЦ	домен сайта ТСЖ		4 558.00	4 558.00	
Ростелеком	Услуги связи	22.14	48.66	70.80	0.00
СКБ Контур ДИАДОК	документооборот		2 640.00	2 640.00	0.00
Формула ИТ	сопровождение 1С		9 400.00	9 400.00	0.00

Содержание земельного участка		Остаток задолженност и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженност и на 31.12.2025
Ивантеевский лесной селекционный опытно-показательный питомник	Закупка кустарников		48 500.00	48 500.00	0.00
Леруа Мерлен	грунт универсальный		1 984.00	1 984.00	
ВЫСОТА	Восстановлению системы видеонаблюдения		250 691.00	250 691.00	
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запир.устр.	17 450.00	209 400.00	209 400.00	17 450.00
ИП Дьячкова А.Г.	Сист.авт.Откр.ворот	12 000.00	130 000.00	132 000.00	10 000.00
Содержание КПП					
Вымпел-Гранит	Содержание КПП		819 677.42	819 677.42	0.00
Аникович А.А.			393 680.00	393 680.00	0.00
Аникович В.А.			399 000.00	399 000.00	0.00
Стрельников И.В.			377 720.00	377 720.00	0.00
Антенна		Остаток задолженност и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженност и на 31.12.2025
Ростелеком Макрорегиональный Филиал "Москва"	Антенна	7 800.00	98 955.00	98 520.00	8 235.00
СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна	32 320.00	400 536.00	432 856.00	0.00
Итого Содержание жилого помещения		568 756.17	8 175 952.86	8 256 451.06	488 257.97

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		Остаток задолженност и на 01.01.2025	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженност и на 31.12.2025
МОСВОДОКАНАЛ	ХВС и водоотведение	274 346.21	3 626 319.91	3 568 782.23	331 883.89
МОЭК ТЭ	отопление	544 539.05	8 635 751.28	8 748 739.11	431 551.22
МОЭК ГВС	ГВС	529 141.27	5 848 376.43	5 762 389.21	615 128.49
Итого КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		1 348 026.53	18 110 447.62	18 079 910.55	1 378 563.60

Заключение ревизионной комиссии:

- ✓ Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах.
- ✓ Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов(актов), подтверждающие первичные документы были предоставлены к проверке в полном объеме.
- ✓ Задолженность ТСЖ перед обслуживающими организациями и прочими поставщиками за содержание жилого помещения и прочие дополнительные услуги ТСЖ на конец года

составляет 488 257.97 руб., и по коммунальным услугам 1 378 563.60 руб. В основном, это суммы начисленные за декабрь 2025 года и подлежащие оплате в январе. В то же время долг собственников перед ТСЖ составляет 2 017 894,41 руб., что вполне сопоставимо с суммой задолженности поставщикам.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
- ❖ Работы по ремонту внутридомовых инженерных систем проводить за счет средств фонда капитального ремонта.

5.5. Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.

Начисление за коммунальные ресурсы велось в соответствии с утвержденными тарифами г. Москвы. Начисление за отопление производилось равными долями в течении года, оплата за отопление поставщику велась по выставленным счетам ресурсоснабжающей организацией МОЭК ежемесячно, равными долями, определенными как средняя сумма по потреблению за 3 предыдущих года, с последующей корректировкой в декабре по фактически поставленным Гкалл.

Начисления по водоснабжению и водоотведению собственникам производится по квартирным приборам учета в тех квартирах, где они установлены, и по нормативу на количество проживающих в тех квартирах, где счетчиков нет. В 2025 году в соответствии с положениями 354 пп начисления по нормативу проводились с коэффициентом 3. Данная мера способствовала принятию решения собственниками установить водосчетчики.

Квитанции раздаются 11 числа текущего месяца с учетом воды по счетчикам за предыдущий месяц. Сбор средств по выставленным счетам осуществляется до 10 числа следующего месяца. Показания счетчиков собираются в период с 20 числа текущего месяца по 5 число последующего.

Анализ начислений собственников и поставщиков в разрезе поступлений и оплат приведены в таблице 10

Таблица №10

Ресурсоснабжающая организация	Начислено собственникам (руб.)	Получено от собственников (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)
1	2	3	4	5
МОЭК отопление	9 375 475.93	8 040 043.37	8 635 751.28	8 748 739.11
МОЭК ГВС	5 197 136.22	5 141 624.94	5 848 376.43	5 762 389.21
Мосводоканал ХВС	1 615 524.87	1 619 334.96	1 493 172.20	1 469 331.15
Мосводоканал ВО	2 119 991.36	2 121 590.55	2 143 147.70	2 108 679.80
Итого:	18 308 128.38	16 922 593.82	18 120 447.61	18 089 139.27

В таблице 11 приведены данные по начислениям и поступлениям собственников. Отопление в таблице выведено с учетом произведенной корректировки за 2024 год. в сумме 1 420 883,07 руб.

Таблица 11

Вид ресурса коммунальных услуг начисленных собственникам	Долг на начало 2025г.	Начислено собственникам (руб.)	Получено от собственников (руб.)	Долг на конец 2025г.
Отопление с учетом корректировки	503 771.17	7 954 592.86	8 040 043.37	418 320.66
Горячее водоснабжение	42 900.96	5 197 136.22	5 141 624.94	98 412.24
Холодное водоснабжение	24 387.27	1 615 524.87	1 619 334.96	20 577.18
Водоотведение	24 015.73	2 119 991.36	2 121 590.55	22 416.54
Итого:	595 075.13	16 887 245.31	16 922 593.82	559 726.62

Данные по количественному потреблению в разрезе периодов (месяц) по вышеперечисленным поставщикам коммунальных услуг (без учета льгот) представлены в нижеследующих таблицах. В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг оплаченных поставщикам.

Таблица №12

период	Предъявлено поставщиками по ОД Счетчикам			Начислено собственникам жилых и нежилых помещений по ИПУ и нормативу		
	ВО по акту Мосводоканал	ХВС по акту Мосводоканал	ГВС по акту МОЭК	ВО	ХВС	ГВС
	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.
1	4 158.37	2 214	1 944	3 907.36	2 237.61	1 669.75
2	3 620.44	1 879	1 741	3 586.32	1 995.46	1 590.86
3	3 744.65	1 784	1 961	3 921.06	2 224.02	1 697.04
4	3 943.00	2 012	1 931	3 984.92	2 296.67	1 688.25
5	3 662.27	1 821	1 841	4 037.32	2 300.58	1 736.74
6	4 057.31	2 342	1 715	3 778.89	2 241.59	1 537.31
7	3 470.73	1 957	1 514	3 493.04	2 194.67	1 298.37
8	2 900.80	1 930	971	3 212.67	1 989.01	1 223.66
9	3 419.43	2 088	1 331	3 513.92	2 216.95	1 296.97
10	3 650.57	2 048	1 603	4 076.89	2 482.25	1 594.64
11	3 411.96	1 697	1 715	3 426.86	2 062.87	1 363.99
12	3 849.28	2 025	1 824	3 426.58	2 062.88	1 363.70
итого	43 888.80	23 796.91	20 091.90	44 365.83	26 304.55	18 061.28

В 2025 году была произведена корректировка по отоплению за 2024 год. Она проводилась равными долями с января по декабрь 2025 года. В 2025 к корректировке за 2024 год подлежала сумма в размере **1 420 883,07** руб. Данная сумма была скорректирована в течении года равными долями. Расчет произведенной корректировки, начисленных сумм к отоплению и полученных от собственников приведен в таблице 14

Таблица 14

Период	Сумма начисления в 2025г., без учета корректировки за 2024г.			Сумма корректировки за 2024г.	С учетом корректировки за 2024г.	Поступила оплата от собственников в 2025г.
	Гкал	Гкал норм	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.
Январь 2025г.	218.14	0.009	701 792.73	148 478.48	553 314.25	560 435.12
Февраль 2025г.	218.14	0.009	701 792.73	148 478.48	553 314.25	559 841.72
Март 2025г.	218.14	0.009	701 792.73	148 478.48	553 314.25	559 297.66
Апрель 2025г.	218.14	0.009	701 792.73	148 478.48	553 314.25	558 799.14
Май 2025г.	218.14	0.009	701 792.68	148 478.48	553 314.20	560 824.20
Июнь 2025г.	218.14	0.009	701 792.68	148 478.48	553 314.20	561 564.20
Июль 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	88 436.03	772 350.58	782 350.58
Август 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	88 436.03	772 350.58	775 350.58
Сентябрь 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	88 436.03	772 350.58	778 350.58
Октябрь 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	88 436.03	772 350.58	774 350.58
Ноябрь 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	88 436.03	772 350.58	776 350.58
Декабрь 2025г.	230.26	0.0095	860 786.61	87 832.04	772 954.57	772 954.57
ИТОГО	2 690.37	0.11	9 375 475.93	1 420 883.07	7 954 592.86	8 040 043.37

Данные по потреблению в Гкалл. и рублевом эквиваленте, по отоплению, а также расчет для корректировки по отоплению за 2025 год приведены в таблице 13.

Таблица 13

Расчет для проведения корректировки по МКД по адресу ул. Хачатуряна, д.12, корп.3. ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" за период 2025г.									
	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период январь - декабрь 2025г			Начислено собственникам жилых и нежилых помещений за период январь -декабрь 2025г			Расчет корректировки за 2025г.		
Период	Оплачено поставщику			Сумма начисления в 2025г.,без учета корректировки за 2024г.			Начисленно собственник ам за 2025г.	Сумма к корректировке за период январь - декабрь 2024г	
	Гкалл	Руб.	сумма в месяц	Гкалл	Гкалл норм	Руб.		Руб.	Руб.
Январь 2025г.	373.38	1 201 227.89	694 613.81	218.14	0.009	701 792.73	701 792.73	499 435.16	155.24
Февраль 2025г.	407.18	1 309 985.01	694 613.81	218.14	0.009	701 792.73	701 792.73	608 192.28	189.04
Март 2025г.	302.83	974 258.38	694 613.81	218.14	0.009	701 792.73	701 792.73	272 465.65	84.69
Апрель 2025г.	252.91	813 656.26	694 613.81	218.14	0.009	701 792.73	701 792.73	111 863.53	34.77
Май 2025г.	49.52	159 312.02	694 613.81	218.14	0.009	701 792.68	701 792.68	-542 480.66	-168.62
Июнь 2025г.		0.00	694 613.81	218.14	0.009	701 792.68	701 792.68	-701 792.68	-218.14
Июль 2025г.		0.00	807 140.23	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	-860 786.61	-230.26
Август 2025г.		0.00	807 140.23	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	-860 786.61	-230.26
Сентябрь 2025г.	10.10	304 885.36	807 140.23	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	-555 901.25	-220.16
Октябрь 2025г.	326.69	1 221 365.07	807 140.23	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	360 578.46	96.44
Ноябрь 2025г.	309.75	1 157 963.82	807 291.99	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	297 177.21	79.49
Декабрь 2025г.	399.40	1 493 097.47	432 215.50	230.26	0.0095	860 786.61	860 786.61	632 310.86	169.14
ИТОГО	2 431.76	8 635 751.28	8 635 751.28	2 690.37	0.11	9 375 475.93	9 375 475.93	-739 724.65	-258.61
Сумма к корректировке за 2025г.								-739 724.65	

Данная сумма подлежит корректировке по отоплению в 2026 г. равными долями в течении первого полугодия.

Заключение ревизионной комиссии:

- В результате большой проделанной работы по устранению перерасхода воды собственниками были получены соответствующие результаты. По данным таблицы 12 видно, что Разница в куб. м. составила 477,03 м.куб., что соответствует погрешности между ежемесячной передачей показаний счетчиков.
- За 2025 год к корректировке подлежит сумма **739 724.65руб**, которая будет скорректирована в 2026г. равными долями. ТСЖ стремится к тому, чтобы в дальнейшем прийти к среднемесячному начислению предлагаемому МОЭКом.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Внести на рассмотрение вопрос о дополнительном инспекционном контроле со стороны ТСЖ показаний счетчиков воды в межповерочный сезон.
- ❖ Предоставлять собственникам раз в квартал информацию о заканчивающейся поверке счетчиков.

5.6. Анализ доходов от коммерческой деятельности ТСЖ

В 2024 году ТСЖ, в рамках заключенных договор извлекало доходы, признаваемые коммерческими (предпринимательскими), как то – агентское вознаграждение за перечисление

средств за антенну, пени начисленные собственникам за просроченные платежи. По договорам заключенным с ПАО Мосгаз и ООО Ингрупп поступлений в 2025г. не было. Всего получено средств в сумме 209 333,48 руб. Эти средства облагаются налогом на прибыль по УСН и полностью отражены в книге учета доходов и расходов и в налоговой декларации. Данные в разрезе видов доходов и заказчиков (принципалов) представлены в нижеследующей таблице 15:

Таблица №15

Вид дохода	Заказчик (Принципал)	Сумма, руб.
Антенна (Агентское вознаграждение)	ПАО Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»	64 145.51
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО Спецтелеприем	100 174.00
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	0
Услуги по эксплуатации телевизоров в лифтах	ООО ИНГРУПП	0
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	29 724.81
Итого		194 044.32

Заключение ревизионной комиссии:

- Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности отражены в полном объеме.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2025 год.

- ✓ Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием членов товарищества собственников жилья было утверждено образование резервного фонда товарищества, а в 2024 году утвержден фиксированный размер резервного фонда, составляющий 402 000 в год, или 100 руб. с квартиры. В 2025 году средства в резервный фонд продолжают поступать. На конец года размер фонда составляет 646 000 руб., из них 640 000 руб. в конце года положены на депозит по % банка.

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2025г. составляют 1 632 354,26 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2025г. составляет **1 866 821,57** руб. Задолженность собственников и ГЦЖС перед ТСЖ на 31.12.2025г. составляет **2 017 894,41**руб.

Доходы по смете превысили планируемые за счет % банка по НО счета капремонта и собираемости задолженности.

Отчет по исполнению сметы приведен в таблице 16. Доходы – по поступлению на расчетные счета в банке, расходы - по начислениям поставщиков, в разрезе по статьям расхода.

Расходы по смете не превысили планируемые на 2025 год, за исключением расходов на коммунальные услуги, по факту они превысили планируемые расчетным путем.

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2025 год.

Таблица 16

ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ"			
Отчет по исполнению СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" на 2025 год			
I. ДОХОДЫ			
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Исполнение сметы
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:	29 198 219.95	31 707 531.84
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	19 824 213.36	20 002 267.41
1.1.	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	15 510 367.37	15 718 941.12
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	408 006.18
1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	211 686.07
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	146 540.94
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 241 602.12
1.7	Содержание земельного участка	756 213.12	764 022.87
1.8	АНТЕНА	591 960.00	511 468.11
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	8 626 646.59	10 290 786.71
2.1	Капитальный ремонт ЖФ поступление собственников	8 626 646.59	8 571 012.56
2.2	Капитальный ремонт% банка от неснижаемого остатка		1 719 774.15
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :	345 360.00	1 013 977.72
3.1	Агентское вознаграждение за антенну	159 600.00	164 319.51
3.2	Мосгаз аренда	119 760.00	
3.3	Инком	18 000.00	
3.4	Прочие поступления, % банка, пени	48 000.00	849 658.21
3.5	Резервный фонд	402 000.00	400 500.00
4	Коммунальные услуги, в том числе:	17 868 398.76	16 922 593.82
4.1	Отопление	Рассчитывается по тарифам г. Москвы согласно нормативам, общедомовым и поквартирным приборам учета.	8 040 043.37
4.2	Горячее водоснабжение		5 141 624.94
4.3	Холодное водоснабжение		1 619 334.96
4.4	Водоотведение		2 121 590.55
	ВСЕГО ДОХОДОВ	47 066 618.71	48 630 125.66
	II. РАСХОДЫ	Сумма в год план	Исполнение сметы по начислениям
	Наименование статей расходов		
	ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.	65 169 573.67	65 918 679.71
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	19 824 213.72	18 656 713.53
1.1	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	15 509 640.60	14 682 799.51
1.1.1	Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	12 164 052.00	11 638 761.99
	Замена ковриков в подъездах ИП Лобанова Е.А.	138 000.00	137 436.00

	Расходные материалы для ремонта, уборки МОП и мусоропровода	360 000.00	202 505.49
	Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	396 000.00	400 772.00
	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	60 000.00	76 412.00
	Уборка подъездов	684 000.00	684 000.00
	Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	624 000.00	685 683.08
	Электрообслуживание коммуникаций МОП МКД	624 000.00	647 136.37
	Диспетчер- дежурный МКД	420 000.00	349 775.29
	Инспектор по пож. Безопасности	72 000.00	
	Страховые взносы и налоги	2 188 824.00	2 045 253.79
	Вознаграждение Председателю правления	1 104 000.00	1 106 569.85
	Управляющий	996 000.00	1 016 690.60
	Главный бухгалтер	804 000.00	803 807.72
	Паспортистка	180 000.00	179 312.32
	Юрист	360 000.00	373 854.15
	Помощник бухгалтера	240 000.00	240 000.00
	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	1 188 000.00	1 223 061.47
	Вывоз мусора(Обращение с ТКО) уборщики мусорокамер	720 000.00	717 000.00
	Работы по уборке придомовой территории	480 000.00	99 000.00
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда, премии, отпуска и прочие расходы	525 228.00	650 491.86
1.1.2	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	1 056 219.60	1 057 844.60
	ООО "Техкомплект" - техн облсл лифтов	1 051 719.60	1 057 844.60
	Страх.компания(страх лифты)	4 500.00	
1.1.3	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	384 000.00	384 000.00
	ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ.	384 000.00	384 000.00
1.1.4	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	1 557 369.00	1 212 960.18
	ОАО "Мосэнергосбыт"	1 320 000.00	1 102 817.43
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	117 369.00	
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	120 000.00	110 142.75
1.1.5	Расходы на воду, потребленную на общедомовые нужды (не более 5% от общего потребленного объема)	348 000.00	389 232.74
	ОАО "Мосводоканал"	132 000.00	132 000.00
	МОЭК ГВС-Фил.11	216 000.00	257 232.74
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	374 318.60
	Секретарь-делопроизводитель	120 000.00	120 000.00
	Оргтехника и обслуживание оргтехники	60 000.00	25 158.90
	Канцтовары	36 000.00	25 624.53
	Мобильная связь диспетчерской	18 000.00	26 894.29
	Программное обеспечение и сопровождение	116 640.00	118 052.00
	Услуги связи в т.ч.	51 360.00	53 482.68
	Вымпелком (Билайн)	24 000.00	
	МГТС	20 400.00	
	Ростелеком	960.00	
	Почтовые расходы	6 000.00	5 106.20

1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	209 400.00
	ИП Дьячкова А.Г.	209 400.00	209 400.00
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	140 280.00
	ИП Дьячкова А.Г.	144 000.00	140 280.00
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 008 974.42
1.5.1	ЧОО "Вымпел-Гранит"	2 178 000.00	1 990 077.42
1.5.2	Прочие доп.расходы система безопасности	33 000.00	18 897.00
1.6	Содержание земельного участка	756 213.12	741 450.00
1.6.3	Садовник/дворник	360 000.00	121 500.00
	Страховые взносы и налоги	108 720.00	36 624.00
1.6.4	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	287 493.12	283 720.01
	Работы по восстановлению системы видеонаблюдения и работоспособности шлагбаумов		37 760.00
	Расходы на содержание зем.уч-ка(кустарники, почва, инвентарь)		59 194.99
	Система безопасности		202 651.00
1.7	Антенa	591 960.00	499 491.00
	Антенa Ростелеком	93 600.00	98 955.00
	Антенa Спецтелеприем	498 360.00	400 536.00
2	Капитальный ремонт ЖФ	45 000 000.00	46 270 611.40
2.1	Замена лифтов(поступления в 2025г)	8 626 646.64	
	средства находящиеся на счете капремонта на 31.12.2024г	36 373 353.36	
	Замена лифтов по договору с подрядной организацией 78 002 294 руб.		
	ремонт старых лифтов		80 514.00
	стройконтроль		90 000.00
	Расходы в 2025 г. на замену лифта составят 45 000 000	-	46 100 097.40
	Оставшиеся 31 902 194,4,00 руб. будут выплачены в течении 5 лет.	-	
3	Прочие дополнительные расходы	345 357.60	991 354.78
3.1	Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60 000.00
3.2	Банковское обслуживание и % банка	60 000.00	65 896.78
3.3	Мотивационные выплаты по решению правления	150 000.00	10 800.00
3.4	Госпошлинны		34 658.00
3.5	Прочие непредвиденные расходы(штрафы)	75 357.60	820 000.00
	Резервный фонд	402 000.00	
	Начислены расходы по коммунальным услугам к оплате поставщикам		
4	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	Сумма в год план	Начислено поставщиками
2.1	Отопление	8 418 714.83	8 635 751.28
2.3	Горячее водоснабжение	5 592 736.80	5 848 376.43
2.3	Холодное водоснабжение	1 624 773.60	1 469 331.15
2.4	Водоотведение	2 200 969.44	2 143 147.70
	ИТОГО КУ	17 837 194.67	18 096 606.56

Заключение ревизионной комиссии:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, по отдельным статьям доход превышает плановый за счет погашения долгов прошлых периодов и дополнительных поступлений по % банка, вместе с тем по некоторым показателям сметы расходов, в части обслуживания МКД, выявлен перерасход, который покрывается экономией по прочим статьям расходов.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ При формировании сметы доходов и расходов на 2026 год учесть все доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности, усилить меры, направленные на исключение фактов недофинансирования.
- ❖ Предусмотреть механизм перераспределения средств между статьями расходов, но в пределах общих расходов по смете и направленности данных расходов.
- ❖ Правлению ТСЖ разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2026 год.

Вывод: по состоянию на 31.12.2025г. ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» способно исполнять все свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками и подрядчиками, работниками и лицами, с которыми заключены договора подряда, перед бюджетом и внебюджетными фондами, в полном объеме. Достаточность средств на расчетных счетах на 31.12.2025 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2025 год.

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ», направленную на выполнение уставных целей ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета, первичные документы, данные аналитического учета.

Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Все расходы были санкционированы ответственными лицами, а рамках предоставленных полномочий, в целом соответствовали целям и задачам функционирования ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2025 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда с физическими лицами, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСЖ, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений. Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны

ТСЖ, так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Подробнее учет и анализ данных операций изложен в соответствующих разделах настоящего отчета.

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы:**

1. Постановление Правительства Москвы № 2797-ПП от 06.12.2024 г.
2. Постановление Правительства Москвы №2800-ПП от 06.12.2024 г.
3. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-291/23 от 06.12.2024 г.
4. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23, № ДПР-ТР-285/23 и № ДПР-ТР-174/24 от 14.11.2024 г
5. Утвержденные сметой ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ» на 2025г.

Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ соответствовало законодательству РФ.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2025 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2025 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2025 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 31 (тридцати одном) листе каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Резанова Е.В.

Члены ревизионной комиссии:

Кубиашвили А.О.

Городкова И.Ю.