

1

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2025 ГОДА ПО 31.12.2025 г.

Московская область, г. Красногорск

02.02.2026 г.

Ревизионная комиссия ТСН «ТСЖ Красногорский-25» была переизбрана решением общего собрания членов Товарищества в 2025 году (Протокол № 1/2025 от 16 июня 2025 года) в составе 2-х человек:

1. Быстряник Юрий Васильевич, квартира №206;
2. Аветисян Анна Юрьевна, квартира №105.

На основании решения Ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2025 год проводилась в период с 12.01.2026 г. по 02.02.2026 г.

Ревизионная проверка проводилась по следующим направлениям:

- организационно-правовая деятельность;
- бухгалтерский учет и исполнение сметы доходов/расходов;
- начисления платы за помещение и жилищно-коммунальные услуги;
- организационно-управленческая деятельность.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления Товарищества осуществлял с 01.01.2025 г. года по 31.12.2025 г. Ерёмин Евгений Николаевич на основании протокола годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2025 от 16 июня 2025 г. и протокола заседания членов правления № 1 от 20.06.2025 г.

Члены Правления, действующие в период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. - Путренко С.Д., Суханов А.А., Воронцов А.А., Ерёмин Е.Н., Мичкин А.А., Поволоцкий Д.В. (протокол годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2025 от 16 июня 2025 г.).

Руководство текущей деятельностью ТСЖ в проверяемый период осуществлялось председателем Правления ТСЖ и главным инженером, в обязанности которых входили функции управления Товариществом и проведения мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ с правом подписи на финансовых документах являлись: председатель Правления ТСЖ – Ерёмин Евгений Николаевич, Главный Бухгалтер – Перфилова Татьяна Александровна (трудовой договор от 02.07.2020 г.).

Ревизионной комиссией были проверены протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2025 год, протоколы общих собраний членов Товарищества, первичная бухгалтерская документация за 2025 г., банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность, договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями, иными лицами и организациями, заключенные в 2025 году, счета-фактуры, акты выполненных работ и прочие документы, связанные с бухгалтерским учетом и финансово-хозяйственной деятельностью товарищества в отчетный период. Проверены документы кадрового учета, приказы, штатное расписание.

1. ПО ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ:

НАБЛЮДЕНИЯ:

Организационно-правовая деятельность ТСЖ в отчетном периоде характеризуется выраженной позитивной динамикой в части работы с задолженностью по жилищно-коммунальным услугам. Количество судебных исков о взыскании задолженности

значительно сократилось и составило всего 47 дел. Для сравнения, в прошлом году этот показатель составлял около 100 дел. Данное снижение числа судебных разбирательств является прямым следствием улучшения платёжной дисциплины собственников и эффективной работы по досудебному урегулированию.

Помимо вопросов задолженности, ТСЖ участвовало в следующих судебных процессах:

- 2 дела, касающихся признания права собственности на общее имущество МКД.
- 1 дело по оспариванию решений, принятых на общем собрании членов ТСЖ.
- 3 дела, предметом которых было признание заключённых ТСЖ договоров недействительными.

По итогам рассмотрения всех вышеуказанных дел, судебные органы подтвердили законность и обоснованность действий ТСЖ, признав правомерность заключённых договоров и подтвердив соответствие решений общего собрания членов ТСЖ действующему законодательству.

2. ПО СОСТОЯНИЮ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ИСПОЛНЕНИЮ СМЕТЫ ДОХОДОВ/РАСХОДОВ:

НАБЛЮДЕНИЯ:

Бухгалтерский учет в ТСН организован на базе бухгалтерской программы «1С Бухгалтерия» Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ И ЖСК.

Согласно Уведомлению о возможности применения упрощенной системы налогообложения ТСН «ТСЖ Красногорский-25» ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе «Доходы».

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. Начисление ЖКУ и формирование единых платежных документов производится с помощью ПО «Домовладелец».

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

С точки зрения надлежащего использования денежных средств, выделенных по Смете доходов и расходов на 2025-2026 г.г. и Годовому плану по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2025-2026 г.г. Ревизионной Комиссией было обращено внимание на частичный косметический ремонт во всех подъездах и подземном паркинге. Производилось техническое обслуживание и ремонт дверей, окон, установлены ручки на окнах ПВХ, произведена замена и ремонт доводчиков, произведен ремонт и частичная замена напольной плитки. Кроме того, производилось содержание и ремонт общедомовых систем и инженерного оборудования: устранялись неисправности в системе отопления, водоснабжения и канализации, внутренней системе водостока, промывка, опрессовка системы отопления, испытания системы отопления и химическая промывка теплообменников в ИТП, замена перегоревших лампочек в МОП и в паркинге, проведение ППР в поэтажных электроцитах, техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации, автоматики дымоудаления и системы противопожарного водоснабжения, произведена перекачка пожарных рукавов в поэтажных шкафах ПК, обслуживание домофонной системы и запирающих устройств на входных дверях 1 этажа, аварийное обслуживание систем и оборудования и др.

2

По договору с лифтовой компанией производилось техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов, обслуживание диспетчерской связи, освидетельствование лифтов и их страхование.

Осуществлялось содержание мест общего пользования, закупался инвентарь, моющие средства и средства для дезинфекции, закупалась спецодежда. В отчетном периоде ТСЖ активно продолжило работы по благоустройству территории. Особое внимание было уделено участку возле первого подъезда, где силами привлечённых ландшафтных дизайнеров была создана уникальная дизайнерская композиция, значительно улучшившая эстетический вид придомовой территории

Произведен частичный ремонт кровли гидроизоляционными материалами, отремонтированы и укреплены металлические покрытия парапетного ограждения на крыше с последующей гидроизоляцией стыков.

Заасфальтировано дорожное полотно на въезде в подземный паркинг. Осуществлялся ремонт ворот на въезде в паркинг. Нанесена новая разметка направления движения в паркинге.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2025 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский -25».

Доходная часть бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский -25»

Всего поступило на расчетный счет Товарищества – **47 033 133,62** руб. Из них:

- 6 548,08 руб. – целевой сбор
- 41 090 606,46 руб. – жилищно- коммунальные услуги.
- 5 935 979,08 руб. – прочие поступления и доходы от сдачи общего имущества собственников МКД.

На 31.12.2025 г. задолженность собственников перед ТСН - 4 203 898,45 руб., в том числе взнос на капитальный ремонт 771 404,46 руб. Начислено за декабрь 2025 г. - 4 285 343,12 руб.

Расходная часть бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский-25»

В 2025 году с расчетного счета были произведены оплаты поставщикам, оказывающим коммунальные услуги, на выплату зарплат, налогов, закупка материалов для обслуживания МКД.

Произведены выплаты:

1. 4 291 852,73 руб. - заработная плата.
2. 2 323 212,11 руб. – налоги.
3. 1 164 828,58 руб. - закупка материалов через авансовые отчеты.
4. 36 391 410,16 руб - оплата поставщикам услуг и ТМЦ.
5. 70 127 ,54 руб. - затраты на услуги банка.

Всего потрачено с расчетного счета **44 241 431, 12** руб.

Долг перед Поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2025 г. со сроком оплаты до 15 января 2026 года составляет – **983 481,56** руб.

Из них:

- МОСЭНЕРГОСБЫТ АО Договор №83962305 от 17.09.2018 г. - 374 763,02 руб. (за декабрь 2025 г.).

- ООО "ОК системы" Договор № 102-ТО-ОДС от 12.01.2021 г. – 18 000, 00 руб. (за декабрь, ноябрь 2025 г.).

- ООО «ВИДЖИО» Договор № ОТО_6118_05 от 01.05.2023 - 55 000,00 руб. (за декабрь 2025 г.).

- ЛИФТЕК - МГРУПП ООО Договор № 205/19 от 14.01.2019 г – 243 401,12 руб. (за декабрь 2025 г.).

- УФК по Московской области (ФУА го Красногорск) (МБУ МФЦ го Красногорск л/с 20243003204 Договор № 010620ПС от 01.06.2020 г. – 9 641 руб. (декабрь 2025 г.).

- РУЗСКИЙ РО ООО № РРО-2022-9212496 от 15.11.2021 г. – 282 676,42 руб. (за декабрь 2025 г.).

И другие.

Все взаиморасчеты с поставщиками осуществляются своевременно и суммы задолженности подтверждены актами сверок.

В 2025 году на счет капитальный ремонт поступило от собственников МКД 10 314 495,42 руб.

Протоколом общего собрания собственников МКД №1 от 11.04.2024 г. было принято решение о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН «ТСЖ Красногорский-25» в ПАО СБЕРБАНК, на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК, с наделением владельца специального счета ТСН «ТСЖ Красногорский-25» правом самостоятельно определять условия размещения депозитов (ст.175.1 ЖК РФ).

Денежные средства, размещенные на специальном депозите, возвращаются обратно на специальный счет и могут быть потрачены только на работы по капитальному ремонту МКД.

За счет размещения денежных средств на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК, на специальный счет ТСН «ТСЖ Красногорский-25» поступили денежные средства в размере 3 448 925,41 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 г. на специальном счете составляет 33 488 922,10 руб.

Задолженность собственников МКД по оплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2025 года составляет 771 404,46 руб. со сроком оплаты не позднее 10 января 2026 г.

Ревизионной комиссией проверен Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов за 2025 год.

- 1) Управление многоквартирным домом – 8 497 108223 руб., в т.ч.:
 - Расходы по заработной плате (включая налог 13% НДФЛ) составили – 5 772 850,37 руб.
 - Расходы по страховым взносам, начисленным с ФОТ составили – 1 479 855,11 руб.

- Паспортный стол (через МФЦ) -115 962.00 руб.
 - Накладные расходы – 1 128 440.75 руб.
- 2) Содержание и текущий ремонт – 12 782 963,26 руб.
- 3) Дополнительные услуги – 5 896 032,00 руб. в т.ч.:
- Услуга «Консьерж» – 2 597 472,00 руб.,
 - Услуга «Контроль доступа» – 3 735 918,00 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

- 1) Использование средств ТСН «ТСЖ Красногорский -25» носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
- 2) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2025 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением собрания членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
- 3) В ходе проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. нарушений выявлено не было.
- 4) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются инструменты, инвентарь, материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома, а также оплата за почтовые переводы. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5) Задолженности по налогам и обязательным платежам – отсутствует.
- 6) Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, СФР. В проверяемом периоде была проверка ИФНС. Были затребованы и проверены документы за 3 года, нарушений выявлено не было.
- 7) Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.
- 8) Аудиторские проверки за период деятельности Товарищества не проводились.
- 9) Согласно проверенных данных ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не выявлено. Финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое.

3. НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

Платежи по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлялись на основании Сметы доходов и расходов на 2025-2026 г.г., утвержденной протоколом годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2025 от 16 июня 2025 г.

Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. На основании протокола собрания членов Товарищества №1/2019 от 10.06.2019 года был утвержден тариф платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 37,48 руб. с 1 кв.м. **Тариф не менялся с 2019 года**, при этом обеспечивает надлежащее содержание имущества собственников МКД.

Электроснабжение многоквартирного дома осуществляется на основании Договора №83962305 от 17.09.2018 г. с АО «Мосэнергосбыт», который распространил своё действие с 01.07.2018 года.

С 01.07.2019 г. на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом № 1 от 25.08.2018 г. собственники помещений перешли на прямые договоры по индивидуальному потреблению. Расходы на оплату электроэнергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления электроэнергии (АСКУЭ).

В 2025 году за электроэнергию выставлено собственникам к оплате 4 306 986,01 руб. По данным АСКУЭ 4 327 602,86 руб. Разница составила 20 616,85 руб. в связи с ранним выставлением счета за декабрь 2025 г. от АО «Мосэнергосбыт».

По итогам проверки ревизионной комиссии, ТСЖ требуется продолжить проводить мероприятия по экономии электроэнергии, снижению затрат с целью повышения энергоэффективности МКД.

С 01.12.2020 г. на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом № 1 от 25.08.2018 г. собственники помещений перешли на прямые договоры по теплоснабжению, в связи с этим начисления платы за отопление и подогрев горячей воды в 2025 году не производились.

Вывоз мусора осуществляется ООО «Русский РО» в соответствии с Договором №РРО-2022-9212496 от 15.11.2021 г.

В 2025 году выставлено собственникам к оплате **3 539 281,88** руб. По договору с ООО «Русским РО» объем оказываемых услуг составил 222.324 м³ в месяц. С 20.08.2025 г. объем изменился и составил 217,752 м³, согласно Дополнительному соглашению №3 от 20.08.2025 г. к Договору №РРО-2022-9212495 от 15.11.2021 г. С 01.07.2025 г. увеличились тарифы согласно Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2024 г. № 320-Р.

Обслуживание лифтов производится ООО «Лифтек-МГрупп» на основании Договора № 205-19 от 14.01.2019г. и договоров на оказание дополнительных услуг. Расходы на содержание лифтов в 2025 году составили 3 947 019,54 руб.

Из них по основному договору № 205-19 от 14.01.2019 г. – 2 947 286,87 руб., по дополнительным договорам 999 732,67 руб. Дополнительные договоры заключались для ремонта частного преобразователя, замена КВШ, отводных блоков и тяговых канатов.

ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

НАБЛЮДЕНИЕ:

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. от имени ТСН проведена в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ.

4

Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приема-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

Прочая деятельность ТСН ведётся в соответствии с Уставом ТСН. Как некоммерческая организация ТСН вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для текущего содержания и ремонта, оплаты общих расходов ТСН.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

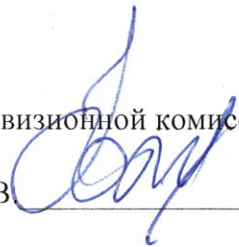
Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Продолжить разъяснительную работу с собственниками жилых и нежилых помещений МКД, в том числе в целях полного сбора коммунальных платежей.
2. Продолжить мероприятия по экономии электроэнергии с целью повышения энергоэффективности МКД, снижения затрат на электроэнергию на ОДН.
3. Усилить контроль за качеством услуг, оказываемых сторонними организациями.
4. Провести анализ текущего состояния технической инфраструктуры МКД с целью определения приоритетов для модернизации и повышения надежности.

ВЫВОДЫ: Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию бухгалтерского и управленческого учета, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСН «ТСЖ Красногорский-25», в проверяемом периоде удовлетворительной, при условии выполнения рекомендаций ревизионной комиссии.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «ТСЖ Красногорский -25», а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Быстряник Ю.В. 

Член ревизионной комиссии:

Аветисян А.Ю.. 