

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2024 г.

г. Москва

24 февраля 2025 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2024 г. Проверка начата 14 февраля 2025 г., окончена 24 февраля 2025 г.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 декабря 2024 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 03.04.2023 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 23 от 03.04.2023 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Обязанности главного бухгалтера с 01 января по 31 декабря 2024 г. выполняла Потапова Людмила Ивановна (утверждена на должность с 01 июля 2003 г. решением правления ТСЖ «Наш Дом 21» Протокол № 2 от 15 мая 2003 г.)

Всего за 2024 г. проведено 7 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения общего собрания членов ТСЖ.
4. О ремонте грузового лифта в 1-м подъезде.
5. Об утверждении расходов на приобретение чугунных парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
6. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым С. А. на выполнение работ по очистке и покраске порогов в подъезды, заделке цементным раствором и герметиком, покрытию лаком и покраске частей фасада здания и углов клумб, заделке межпанельных швов на кровле и очистке кровли, по установке чугунных столбиков, ремонту санузла в комнате консьержей 1-го подъезда, озеленению клумб перед домом и выносу мусора.
7. Об утверждении расходов на приобретение трубы для ремонта трубопровода ГВС 2-й зоны с 10-го по 20-й этаж во втором подъезде в связи с аварией.
8. Об утверждении расходов для отключения и включения систем тепло- и водоснабжения.
9. Об утверждении расходов на проведение внеплановых дезинсекций мусороприемных камер.

10. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.
11. Об утверждении договора с ООО «Эльпро Сервис» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2025 год.
12. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2025 год.
13. Отчет о работе правления ТСЖ за 2024 год.
14. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год.
15. Утверждение проекта сметы расходов на 2025 год.
16. Об экономии по смете, чистой прибыли, о недоборе/переплате по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО» и по статье сметы «Электроэнергия в целях содержания общего имущества».

Для проведения документальной ревизии предоставлены следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на комплекс недвижимого имущества ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Копии свидетельств о государственной регистрации права собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21.
3. Протокол Общего собрания членов ТСЖ № 24 от 28.03.2024 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2024 год.
5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Приказы.
7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.
8. Выписки движения средств по расчетному и специальному счетам (банк).
9. Отчеты в СФР, Росстат, в ИФНС России № 29 по г. Москве.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности выявила:

1. Правоустанавливающие документы ТСЖ «Наш Дом 21».

Установлено наличие следующих документов:

- 1.1. Устав ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (подлинник).
- 1.2. Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ «Наш Дом 21» выдано 13 мая 2003 г. Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002064769, номер в ЕГРЮЛ 1037729013090 (подлинник).
- 1.3. Информационное письмо об учете в ЕГРПО (коды общероссийских классификаторов) (подлинник).
- 1.4. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица выдано Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002059007, присвоен ИНН 7729427611 (подлинник).
- 1.5. Страховое свидетельство об обязательном социальном страховании рег. № 7732008509, код подчиненности 7725 1, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.6. Извещение страхователю Пенсионного фонда России, рег. № 087-809-043801, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.7. Извещение страхователю в ФОМС, рег. № 458290300742765, выдано 21.08.2009 г. (подлинник).
- 1.8. Экспликация, технический паспорт на дом (копии).
- 1.9. Свидетельство о внесении в Единый реестр управления многоквартирными

домами г. Москвы рег. № 113-12-11-07-1-1183 от 22.02.2008 г. (подлинник).

2. Правоустанавливающие документы на собственников помещений.

Представлены 2 папки правоустанавливающих документов на собственников помещений. Свидетельства о регистрации права собственности на жилые помещения получены от 146 собственников (110-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 23 от 03.04.2023 г.

4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21».

Проведено 7 заседаний правления за 2024 г., на которые оформлены в установленном порядке 7 протоколов. Ведется отдельная папка.

5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».

На 01.01.2025 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 116 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 115, собственников нежилых помещений – 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 81,3 %.

6. Приказы.

Приказы оформлены в соответствии с положением о делопроизводстве со сквозной нумерацией. Ведется отдельная папка.

7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.

ТСЖ "Наш Дом 21" имеет прямые договоры на 2024 г. со следующими организациями:

- 7.1. ПАО Сбербанк - на открытие р/с и расчетно- кассовое обслуживание от 03 июня 2003 г.
- 7.2. Филиал «Центральный банка ВТБ (ПАО) - на открытие специального счета на формирование фонда капитального ремонта от 12.02.2021 г.
- 7.3. ООО «Ремстрой» от 29 декабря 2012 г. - техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
- 7.4. АО «Мослифт» СУ-5 от 01 декабря 2021 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.5. ПАО «МОЭК»: от 01 октября 2004 г. – услуги по поставке тепловой энергии, от 17.11.2022 г. – услуги по горячему водоснабжению.
- 7.6. АО «Мосводоканал» от 22 декабря 2004 г. – услуги по холодному водоснабжению и канализации.
- 7.7. АО "Мосэнергосбыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД.
- 7.8. АО «Экотехпром» от 01 января 2022 г. – услуги по вывозу ТКО.
- 7.9. ПАО "Ростелеком" от 27 октября 2016 г. - услуги связи для целей кабельного вещания.
- 7.10. ООО «Центр СБ» от 01 января 2024 г. – техническое обслуживание системы домофона.
- 7.11. ООО "Квант" от 01 января 2019 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.
- 7.12. ООО "ЦИР "Горэнергосервис" от 01 января 2023 г. – техническое обслуживание АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО».
- 7.13. ИП Казакова З.Н. от 01 июня 2017 г. – техническое обслуживание УУТЭ.
- 7.14. ИП Ямницкий Д.М. от 15 июня 2020 г. – техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды.
- 7.15. Городской центр жилищных субсидий - от 23 мая 2012 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.

7.16. Городской центр жилищных субсидий - от 22 июля 2015 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате взносов на капитальный ремонт.

Все работы по договорам оформлены актами выполненных работ и соответствуют действующим требованиям.

Ведение бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции производятся в соответствии с Ф3 «О бухгалтерском учете» с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

8. Движение денежных средств.

На основании первичных документов (выписок банка) проверено фактическое поступление денежных средств за 2024 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2024 г.	1 675 337,02
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2024 г.	12 517 460,22
Итого:	14 192 797,24
Обязательные платежи	12 118 083,21
Льготы граждан по оплате ЖКУ	683 501,54
Взносы на капитальный ремонт (спецсчет)	2 436 707,80
Льготы граждан по оплате взносов на капремонт (спецсчет)	221 953,46
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	37 591,02
Проценты по договору банковского счета	63 069,12
Проценты по договору специального счета (спецсчет)	1 894 191,05
Денежные средства по решению суда о взыскании задолженности ЖКУ	4 980,65
Итого:	17 460 077,85

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	10 021 185,62
Отчисления на социальные нужды	4 303,67
Единый налоговый платеж	924 549,90
Выдача под авансовый отчет	212 381,17
Выплата зарплаты	1 872 094,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	40 218,91
Итого:	13 074 733,27
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2025 г.	1 510 322,03
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2024 г.	17 067 819,79
Итого:	18 578 141,82

9. Содержание и ремонт общего имущества (исполнение сметы).

Протоколом № 24 от 28 марта 2024 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **6 220 166,86 руб.**

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утвержденным расходам по смете.

Статья расходов	Начислено по смете (руб.)	Фактические расходы (руб.)	Экономия (+)/ Перерасход (-) (руб.)
Обслуживание жилого дома	1314900,00	1314900,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	600170,64	600170,64	0,00
ТО систем ДУ и ППА	148800,00	148800,00	0,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пульсар»	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	42430,08	42430,08	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	4599,96	4600,00	-0,04
Электроэнергия ОДН	686307,60	701697,98	-15390,38
Дезинфекция мусоропроводов	26264,04	25279,00	985,04
Заработная плата	2151828,00	2151833,00	-5,00
Страховые взносы	649852,08	649853,057	-1,49
Информационные услуги	111444,00	111606,27	-162,27
Услуги связи	7200,00	6533,00	667,00
Услуги Сбербанка по РКО	37038,48	40218,91	-3180,43
Хозяйственные расходы	48000,00	41378,38	6621,62
Отчисления в Резервный фонд	207972,00	207972,00	0,00
Итого:	6 220 166,88	6 230 632,83	-10465,95

Недобор по Эл.энергии в целях использования общего имущества в размере 15390,38 руб. покрыт из Резервы на ОДН. Экономия по смете в размере 4 924,43 руб. отнесена в Резервный фонд.

Заработная плата сотрудникам начислялась своевременно, единый налоговый платеж и отчисления в СФР производились в полном объеме и в срок.

Начисления платежей собственникам помещений производилось на основании сметы, на основании заключенных договоров с обслуживающими и прочими организациями.

10. Доходы.

2023 год (справочно)	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	36 351,85
Проценты по договору банковского счета	46 387,26
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ и взносов на капремонт по решению суда (кв. № 45)	1 481,87
Списаны неустановленные суммы, поступившие на расчетный счет	4 097,79
Итого:	88 318,77
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-2 642,00
Чистая прибыль за 2023 год составила:	85 676,77

2024 год	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	37 289,08
Проценты по договору банковского счета	63 069,12
Итого:	100 358,20
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-3 020,00
Чистая прибыль за 2024 год составила:	97 338,20

11. Резервный фонд.

Резервный фонд сформирован на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на непредвиденные расходы, на замену и восстановление основных средств (для уставной деятельности), на ремонтные работы по благоустройству подъездов и придомовой территории. Суммы недоборов или перерасходов средств из Резервного фонда переходят в конце года на следующий год. Состояние Резервного фонда постоянно контролируется и изменяется решениями Правления ТСЖ. Финансирование всех работ, не предусмотренных сметой, производится из Резервного фонда строго по решению Правления.

На 2024 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд утверждена ставка - 2,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

Резервный фонд	(руб.)
Резервный фонд на 01.01.2024 г.	1 379 416,84
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2023 г.	85 676,77
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2024 г.	97 338,20
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2024 г.	4 924,43
Возмещены расходы за почтовые отправления и расходы по оплате госпошлины по решению суда (кв. 11)	4 980,65
Начислено в Резервный фонд за 2024 г.	207 972,00
Итого:	1 780 308,89
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-788 173,02
Ремонт грузового лифта в 1-м подъезде	-21 235,80
Передающий квартирный модуль и ремонт этажного модуля АСКУЭ системы водоснабжения	-7 250,00
Приобретение чугунных парковочных столбиков	-131 100,00
Приобретение материалов для локального ремонта фасада дома и для благоустройства клумб	-154 234,82
Проведение ремонтных работ (заделка межпанельных швов, очистка кровли, установка чугунных столбиков, ремонт санузла в комнате консьержей 1-го подъезда, озеленение клумб, вынос мусора)	-321 200,00
Приобретение трубы для ремонта трубопровода ГВС с 10-го по 20-й эт. во 2-м подъезде	-25 050,00
Внеплановая дезинсекция мусоропроводов, мусороприемных камер, чердака и подвала	-33 880,00
Приобретение двух клапанов мусоропровода и уплотнителей для клапанов	-17 880,00
Госпошлина за подачу искового заявления о взыскании задолженности по ЖКУ (кв. № 11)	-2 216,00
Отключение и включение систем отопления и водоснабжения для проведения опрессовки	-17 882,40
Приобретение грязезащитных ковров в холлы 1-х этажей (14 шт.)	-56 199,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2025 г. составил:	992 135,87

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2024 г. составил 25,58 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2024 г.	12 904 155,40
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2024 г.	2 659 962,12
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	1 894 191,05
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2025 г. составили:	17 458 308,57

12. Коммунальные и прочие услуги.

Собственникам помещений предоставляются следующие коммунальные услуги: электроэнергия в целях содержания общего имущества, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых коммунальных отходов. Платежи за услуги электроснабжения производятся собственниками помещений по показаниям ИПУ напрямую в АО «Мосэнергосбыт», услуги за отопление, за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, за вывоз ТКО производятся через товарищество. Плата за коммунальные и прочие услуги (коллективная антенна) производится на основании счетов, выставленных, поставщиками коммунальных

услуг и прочими организациями. Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (ЖК РФ). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов Товарищества. Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ИП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В части расчетов за услугу по отоплению начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущие пять лет. Начисления за вывоз ТКО производились по фактическим расходам.

Всего за 2024 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2024 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщикам и (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2025 г. (руб.)
Отопление	601 624,00	3 215 122,57	3 164 100,67	652 645,90
Горячая вода		1 403 192,72	1 434 338,73	-31 146,01
Водоснабжение		1 191 559,08	1 158 136,04	33 423,04
Вывоз ТКО		494 376,52	492 886,86	1 489,66
Кабельное телевидение		285 480,00	285 480,00	0,00

Сальдо на 01 января 2025 г. составило 652 645,90 руб. В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 01.12.2023 г. «Об особенностях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы» размер корректировки будет включен равными долями в состав ежемесячной платы за коммунальную услугу по отоплению в течение года.

Недобор/переплата по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО» и по статье сметы «Электроэнергия в целях содержания общего имущества» покрыт или, соответственно, отнесен в «Резервы на ОДН».

Резервы на ОДН составили:	(руб.)
Резервы на ОДН на 01.01.2024 г.	251 898,96
Покрыт недобор по горячей воде за 2024 г.	-31 146,01
Отнесена переплата по холодной воде в Резервы на ОДН за 2024 г.	33 423,04
Отнесена переплата по вывозу ТКО в Резервы на ОДН за 2024 г.	1 489,66
Покрыт недобор по Электроэнергии ОДН за 2024 г.	-15 390,38
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2025 г. составили:	240 275,27

13. О задолженности собственников помещений по оплате за ЖКУ.

Анализ начислений и оплат за ЖКУ за текущий год показывает, что управлением Товарищества проводится постоянная работа с собственниками помещений по обеспечению своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. В отчетном году было подано исковое заявление в Никулинский районный суд о взыскании задолженности по коммунальным платежам и взносам с собственника квартиры № 11. Заявленные требования ТСЖ в порядке искового производства были удовлетворены в полном объеме.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2024 г. отражено в таблице:

	Задолжен-ть на 01.01.2024 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2025 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммунал. платежи)	879 625,96	12 120 373,67	12 118 083,21	881 916,42
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	60 354,18	689 524,10	683 501,54	66 376,74
Взносы на капремонт	144 330,36	2 436 086,42	2 436 707,80	143 708,98
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонт	16 728,14	223 875,70	221 953,46	18 650,38

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2024 г. сданы в СФР, в ИФНС России № 29 по г. Москве, в Росстат в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля СФР, ИФНС России № 29 по г. Москве. Отчетность сдается с помощью электронного документооборота.

Рекомендации:

Членам правления продолжить активную работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с применением имеющихся законных мер: временное ограничение предоставления коммунальных услуг, принудительное взыскание задолженности по обязательным платежам через суд.

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизия пришла к выводу:

- Средства ТСЖ расходовались по целевому назначению в соответствии ЖК РФ и Уставом ТСЖ, нецелевого расходования средств не установлено. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны.
- Начисления произведены в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 28 марта 2024 г.
- Все расчеты по текущим платежам произведены в срок, задолженности ни по одному договору не установлено.
- Нарушений финансовой дисциплины не выявлено.
- Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор: _____ (Петров Е.П.)

С Актом ознакомлены:

Председатель правления: _____ (Квариани Л.В.)

Главный бухгалтер: _____ (Потапова Л.И.)

