

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2025 г.

г. Москва

20 февраля 2026 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2025 г. Проверка начата 12 февраля 2026 г., окончена 20 февраля 2026 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 2025 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 08.04.2025 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 25 от 08.04.2025 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 2025 г. выполняла Потапова Людмила Ивановна (утверждена на должность с 01 июля 2003 г. решением правления ТСЖ «Наш Дом 21» Протокол №2 от 15 мая 2003г.)

Всего за 2025 г. проведено 8 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 проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта крыши.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта крыши.
6. Об утверждении расходов на подключение системы видеонаблюдения и контроля доступа.
7. Об утверждении расходов на приобретение шаровых кранов для замены задвижек на системах ГВС и отопления, на проведение сантехнических работ по замене сгона на горячей трубе по общедомовому стояку в 1-м подъезде на 17-м этаже.
8. Об утверждении расходов на приобретение и прокладку кабель-каналов, на монтаж светильников в мусороприемных камерах.

9. Возмещение ущерба (ремонт в ванной комнате) собственнику кв. № 28 в результате залива в связи с аварией на общедомовом имуществе по стояку ГВС в кв. № 31.
10. Об утверждении расходов на проведение косметического ремонта в комнате правления и в комнате консьержей 1-го подъезда.
11. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.
12. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «ЭльПро Сервис» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2026 год.
13. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с АО «Мослифт» на техническое обслуживание лифтов на 2026 год.
14. Об утверждении договора с ООО «Эко-Дез» на дезинфекцию мусоропроводов на 2026 год.
15. Отчет о работе правления за 2025 год.
16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025 год.
17. Утверждение проекта сметы расходов на 2026 год.
18. 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 № 25 от 08.04.2025 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2025 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. Страхование 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 (109-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 25 от 08.04.2025 г.

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

Проведено 8 заседаний правления за 2025 г., на которые оформлены в установленном порядке 8 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2026 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 115 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 114, 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 2025 г. со следующими организациями:

7.1. ПАО Сбербанк от 03 июня 2003 г. – расчетно- кассовое обслуживание.

7.2. Филиал «Центральный банка ВТБ (ПАО) от 12.02.2021 г. – специальный счет на формирование фонда капитального ремонта

7.3. ООО «ЭльПро Сервис» от 01 января 2025 г. – техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

7.4. АО «Мослифт» СУ-5 от 30 октября 2024 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 2025 г. – техническое обслуживание системы домофона.

7.11. ООО "Квант" от 01 января 2019 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.

7.12. ИП Казакова З.Н. от 01 июня 2017 г. – техническое обслуживание УУТЭ.

7.13. ИП Ямницкий Д.М. от 15 июня 2020 г. – техническое обслуживание

АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды.

7.14. ООО «ЭКО-ДЕЗ» от 01 января 2025 г. – дезинфекция мусоропроводов.

7.15. Городской центр жилищных субсидий от 23 мая 2012 г. – возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.

7.16. Городской центр жилищных субсидий от 22 июля 2015 г. – 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 ФЗ «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 2025 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025 г.	1 510 322,03
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2025 г.	17 067 819,79
Итого:	18 578 141,82
Обязательные платежи	13 899 141,17
Льготы граждан по оплате ЖКУ	801 888,28
Взносы на капитальный ремонт (спецсчет)	2 817 692,92
Льготы граждан по оплате взносов на капремонт (спецсчет)	249 127,90
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	39 268,29
Проценты по договору банковского счета	68 582,38
Проценты по договору специального счета (спецсчет)	2 950 977,91
Неустановленные суммы	100,00
Возврат денежных средств	37 100,00
Итого:	20 863 878,85

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	11 512 359,14
Оплата поставщику за капремонт крыши (спецсчет)	4 451 539,50
Отчисления на социальные нужды	4 787,23
Единый налоговый платеж	1 026 372,90
Выдача под авансовый отчет	148 398,41
Выплата зарплаты	2 082 444,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	38 815,05
Итого:	19 264 716,23
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2026 г.	1 609 554,61
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2026 г.	18 567 749,83
Итого:	20 177 304,44

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

Протоколом № 25 от 08 апреля 2025 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **7 113 610,80 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	1500000,00	1500000,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	629725,56	629725,56	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 системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	4599,96	4600,00	-0,04
Дезинфекция мусоропроводов	86676,00	86252,00	424,00
Электроэнергия ОДН	805891,56	761818,82	44072,74
Заработная плата	2393616,00	2393613,00	3,00
Страховые взносы	722872,08	722871,14	0,94
Информационные услуги	124968,00	132306,14	-7338,14
Услуги связи	8640,00	7337,45	1302,55
Услуги Сбербанка по РКО	44117,64	38815,05	5302,59
Хозяйственные расходы	44400,00	43122,94	1277,06
Отчисления в Резервный фонд	415944,00	415944,00	0,00
Итого:	7 113 610,80	7 067 566,09	45 044,71

Переплата по Эл.энергии в целях использования общего имущества в размере 44072,74 руб. направлена в Резервы на ОДН. Экономия по смете в размере 971,97 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.

2025 год	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	39 613,94
Проценты по договору банковского счета	68 582,38
Списаны на "Доходы" неустановленные суммы	100,00
Итого:	108 296,32
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-3 239,00
Чистая прибыль за 2025 год составила:	105 057,32

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 2025 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд утверждена ставка - 4,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

Резервный фонд	(руб.)
Резервный фонд на 01.01.2025 г.	992 135,87
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2025 г.	105 057,32
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2025 г.	971,97
Начислено в Резервный фонд за 2025 г.	415 944,00
Итого:	1514 109,16
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-748 461,01
Приобретение материалов для локального ремонта фасада дома и для благоустройства клумб	-76 821,51
Монтаж, подключение и наладка системы видеонаблюдения и контроля доступа	-177 740,00
Монитор, беспроводная мышь, электрический ковер и перчатки для системы видеонаблюдения	-12 012,00
Приобретение и прокладка кабель-каналов, монтаж светильников в мусоропр. камерах	-16 740,00
Светодиодные светильники для замены в прикварт. и лифт. холлах по заявкам жильцов - 79 шт.	-107 460,00
Монитор для видеонаблюдения во 2-м подъезде	-8 707,00
Замена шаровых кранов на системе ГВС в кол-ве 4 шт., на системе отопления в кол-ве 14 шт., проведение сантех. работ по замене сгона на горячей трубе по общедомовому стояку в 1-м подъезде на 17-м этаже	-85 874,00
Возмещение ущерба (ремонт в ванной комнате) в результате залива кв. № 28 в связи с аварией на общедомовом имуществе по стояку ГВС в кв. № 31	-32 465,00
Косметический ремонт в комнате правления с учетом приобретенных материалов и выполненных работ: демонтаж старого линолеума и монтаж нового, штукатурка и покраска стен	-186 825,00
Частичный ремонт в комнате консьержей 1-го подъезда (замена линолеума, работы по закреплению унитаза)	-19 022,50
Приобретение входных придверных ковриков в холлы 1-х подъездов (9 шт.)	-24 794,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2026 г. составил:	765 648,15

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2025 г. составил 29,66 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2025 г.	17 458 308,57
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2025 г.	3 084 224,76
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	2 950 977,91
Капитальный ремонт крыши	-4 451 539,50
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2026 г. составили:	19 041 971,74

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. Сумма переплаты за 2024 год в размере 652 645,90 руб. была включена в платежный документ по строке «Перерасчет Отопление» равными долями в течение года. Начисления за вывоз ТКО производились по тарифам, установленным Постановлением Правительства г. Москвы.

Всего за 2025 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2025 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщикам и (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2026 г. (руб.)
Отопление		4 368 024,24	3 945 946,87	422 077,37
Перерасчет Отопление	652 645,90	- 652 645,90	0,00	0,00
Горячая вода		1 583 343,80	1 579 702,76	3 641,04
Водоснабжение		1 372 064,22	1 349 396,57	22 667,65
Вывоз ТКО		580 592,62	575 345,34	5 247,28
Кабельное телевидение		296 460,00	296 460,00	0,00

Сальдо по отоплению на 01 января 2026 г. составило 422 077,37 руб.

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 01.01.2025 г.	240 275,27
Отнесена переплата по горячей воде за 2025 г.	3 641,04
Отнесена переплата по холодной воде в Резервы на ОДН за 2025 г.	22 667,65
Отнесена переплата по вывозу ТКО в Резервы на ОДН за 2025 г.	5 247,28
Отнесена переплата по Электроэнергии ОДН за 2025 г.	44 072,74
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2026 г. составили:	315 903,98

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. Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2025 г. отражено в таблице:

	Задолжен-ть на 01.01.2025 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2026 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	881 916,42	13 857 192,74	13 899 141,17	839 967,99

Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	66 376,74	804 257,04	801 888,28	68 745,50
Взносы на капремонт	143 708,98	2 834 701,07	2 817 692,92	160 717,13
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонт	18 650,38	249 523,69	249 127,90	19 046,17

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2025 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 08 апреля 2025 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.)

