

**Отчет ревизионной комиссии**  
**Акт**  
**Документальной ревизии финансово-хозяйственной**  
**деятельности**  
**ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» за 2025 год**

26 марта 2026г.

г. Красногорск МО

Мы, нижеподписавшиеся, члены Ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8», в составе Пятериковой И.А. в присутствии председателя Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» Хоруженко Г.В., составили настоящий Акт проведения документальной проверки законности и обоснованности хозяйственных операций ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» за 2025 г.

**Общие сведения**

Полное наименование: **Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ильинский д. 8».**

Местонахождение: **Россия, МО г. о. Красногорск, Ильинский б-р, дом 8.**

Ответственное лицо: **председатель Правления, Хоруженко Г.В., с правом первой подписи.**

Общее руководство деятельностью ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» осуществляет Правление, кроме тех вопросов, которые находятся в компетенции Общего собрания членов ТСЖ.

Руководство текущей деятельностью ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» в отчетный период осуществлялось председателем Правления Хоруженко Г.В. и Правлением в составе: Попов А.В., Голованов Д.Ю., Головин Е.Н., Полянская О.С.

Ответственным за финансово-хозяйственную деятельность ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» в проверяемом периоде был председатель Правления Хоруженко Г.В.

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Ильинский д. 8» создано на основании протокола ОС СП № 1 от 30.04.2023 г. об учреждении ЮЛ, на основании свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 11.05.2023 г., дата начала хозяйственной деятельности 11.09.2023 г. на основании протокола заседания Правления № 3 от 04.09.2023г., имеет ОГРН 1235000059326, имеет ИНН/КПП 5024232465/502401001. Основной вид деятельности — ОКВЭД 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8».

применяет УСН ( Доходы минус расходы) на основании уведомления о переходе на УСН от 15.05.2023г.

ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» в отчетном периоде использовало четыре счета:

три счета в Банке ГПБ (АО):

- расчетный счет: 40703810000000003560;
- расчетный счет: 40703810300000004120;
- специальный счет: 40705810100000000597 (для сбора денежных средств на капитальный ремонт дома)

в АО «Тинькофф Банк»:

- расчетный счет 407038810600000743102.

### **Документальная ревизия проведена по следующему плану:**

1. Ревизия безналичных расчетов, анализ целевого расходования средств, находящихся в собственности ТСН ТСЖ «Ильинский д 8».
2. Ревизия средств, начисленных и выплаченных персоналу.
3. Ревизия произведенных расходов на нужды хозяйственной деятельности ТСН, а также, доходов, полученных от хозяйственной деятельности.

Документальная ревизия проведена на основании следующих документов:

1. Банковские выписки ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» по четырем расчетным счетам за 2025 год.
2. Книги Доходов и Расходов за 2025 год.
3. Кассовые операции и авансовые отчеты за 2025 год.
4. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2025 год, отчеты во внебюджетные фонды.
5. Договоры с контрагентами, действующие в 2025 году. Акты сверок взаимных расчетов с контрагентами.
6. Акты выполненных работ компаниями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту.
7. Акты выполненных работ контрагентов.
8. Отчет об исполнении сметы.

***Ревизия безналичных расчетов,***

**анализ целевого расходования средств, находящихся в  
распоряжении ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8»**

Ревизия движения денежных средств за 2025 год производилась сплошным способом. В ходе ревизии установлено следующее:

**Остаток денежных средств на 01 января 2025 года:**

- на расчетных счетах составлял **205 253 рубля 32 копейки;**

- на специальном счете «Капитальный ремонт» составлял **77 692 484 рубля 81 копейка.**

## **ПОСТУПЛЕНИЯ**

За проверяемый период на расчетные счета «Коммунальные расчеты» поступило **38 721 466 руб. 04 коп.** в том числе:

- целевые взносы по банковским выпискам – 36 **571 704, 97**руб.;
- за коммерческие услуги (размещение рекламы, аренду места для аппарата воды, платные услуги электрика, сантехника) — 300 300,00руб;
- переброска средств между своими счетами – 917 544,40 руб;
- возврат от поставщиков – 297 815,00 руб;
- проценты от размещения по сделкам минимального неснижаемого остатка – 13 027,67 руб;
- госпошлина к возмещению 21 074,00 руб;
- оплата УК «Водоканал Павшино» неустойки за исполнение судебного решения 600 000,00 руб.

За проверяемый период **в кассу** поступила наличная выручка за платные услуги СОИ (сантехник, электрик) в размере — 346 200,00 руб.

За проверяемый период на специальный счет «Капитальный ремонт» поступило **32 668 086, 30 руб** в том числе:

- оплата взносов на капитальный ремонт жильцами по банковским выпискам – 16 319 354, 18 руб;
- проценты от размещения по сделкам минимального неснижаемого остатка – 16 348 732,12 руб.

## **ВЫПЛАТЫ**

Всего за 2025 год было оплачено с расчетных счетов **38 738 892,17 руб.** в том числе:

- налоги, сборы – 1 148 708,83 руб.;
- госпошлина, возмещение ущерба, услуги банка – 581 494, 78 руб.;
- перевод со счета ЖКХ на счет кап ремонта – 263 686, 99 руб.;
- на оплату заработной платы и вознаграждения председателя – 1 557 868,81 руб.;
- оплата самозанятым – 9 978 332,20 руб.;
- покупка хозтоваров по корпоративной карте – 2 020 526,77 руб.;
- переброска средств между своими счетами — 917 544,40 руб.;
- оплата поставщикам и подрядчикам- 22 270 729,39 руб., в том числе наибольшие выплаты:
  
- ООО Водоканал Павшино — 1 709 773,61 руб. за холодную воду ОДН, водоотведение ОДН;
- Мосэнергосбыт — 1 901 618,22 руб. за электроэнергию ОДН;
- Гайсин Искандер Мансафович— 3 007 650,00 руб. за ремонт 1-4 подъездов;
- ИП Сургутанов Г. В. — 1 868 371,20 руб. за керамогранит;
- ИП Чижигов В.В. — 1 172 850, 00 руб. за техническое обслуживание электрооборудования;
- ИП Мещеряков Д.Д. — 3 221 142, 47 руб. за обслуживание и ремонт лифтов;
- ИП Гималетдинов В.Р. — 221 077,00 руб. за герметизацию межпанельных швов;
- ИП Рыбакова Т.Г. — 2 231 400,00 руб. за финишные работы по ремонту подъездов;
- ИП Могучев А.А. - 600 000,00 руб. за альпинистские работы;
- ИП Жданько М.В. - 579 200, 00 руб. за изготовление и установку входных дверей;
- ИП Жмаева З.Ю. - 504 000, 00 руб. аренда офиса;
- ООО ССМ — 225 000,00 руб. ТО ПЗУ;
- ООО Все инструменты — 399 879, 00 руб. за материалы и инструменты для содержания и ремонта дома;
- ООО Интернет решения — 123 479,00 руб. за расходные материалы для содержания и ремонта дома;
- ИП Ахмедбаев Ж.Ж. - 102 900,00 руб. за напольное покрытие в лифтах;
- ИП Демкин М.Н. — 524 044,00 руб. за гранитные плиты для подъездов;
- ИП Барков С.В. — 675 800,00 руб. за изготовление и монтаж перил для подъездов;
- ИП Моргунова Н. О. — 589 355,00 руб. за демонтаж и выполнение отделочных работ по укладке гранита;
- ИП Скотненко Г.А. — 152 800,00 руб. за вывоз строительного мусора;
- Сантехкомплект — 123 460,72 руб. за материалы для содержания и ремонта

дома;

- Ольчева А.С. — 360 150,00 руб. за бухгалтерские услуги;
- НИЦ «Вектор» ООО — 135 000,00 руб. за освидетельствование 27 лифтов;
- Ле Монлид ООО— 157 640,00 руб. за материалы;
- Гранд-Трейд ООО— 105 861,00 руб. за радиаторы;
- Технология и сервис ООО — 165 390,50 руб. за услуги CALL центра;
- Фест ритейл ООО— 155 835,00 руб. за обслуживание ковров;
- МФЦ Красногорск — 122 078,00 руб. за услуги паспортного стола;
- ИП Измайлов С.А. — 146 000,00 руб. за электромонтажные работы по договору.

На 31.12.2025 г. задолженность перед поставщиками и подрядчиками составила 4 271 621, 13 руб. В том числе:

- ИП Мещеряков Д.Д. — 1 555 376,53 руб. за обслуживание и ремонт лифтов;
- ООО Водоканал Павшино — 549 831,54 руб. за холодную воду ОДН, водоотведение ОДН;
- Мосэнергосбыт АО— 344 528,86 руб. за электроэнергию ОДН;
- Гайсин Искандер Мансафович— 200 000,00 руб. за ремонт 1-4 подъездов;
- ИП Гималетдинов В.Р. — 796 525,00 руб. за герметизацию межпанельных швов;
- ИП Гайнуллин Р.Р. — 362 500,00 руб. за юридические услуги;
- ИП Бардукова М.В. — 163 043, 00 руб. за услуги Управляющего;
- Фест ритейл ООО— 86 370,00 руб. за обслуживание ковров.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками на конец периода неизбежно приводит к необходимости увеличения суммы расходов в следующем периоде и требует увеличения тарифа на содержание МКД.

За проверяемый период со специального **счета «Капитальный ремонт»** списана комиссия за функцию агента валютного контроля **480,00 руб.**

**Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» на 31 декабря 2025 года составил:**

- на р/сч 40703810000000003560 «Коммунальные расчеты» - **46 340,40 рублей;**
  - на р/сч 40703810300000004120 «Коммунальные расчеты» - **134 158,89 рублей;**
  - на р/сч 40703810600000743102 - **7 327,90 рублей;**
- Всего по всем счетам 187 827,19 рублей.**

- на спец/сч «Капитальный ремонт» - 110 360 091, 11 руб.

### ***Проверка учета кассовых операций***

Для проверки представлена Кассовая книга и Авансовые отчеты за 2025 год.

Книга сброшюрована и пронумерована, документы оформлены в полном объеме.

Авансовые отчеты оформлены в соответствии с требованиями законодательства.

Предоставлен Приказ по ТСЖ о лимите остатка денежных средств в кассе.

Предоставлен документ о возложении обязанности Главного бухгалтера на председателя ТСЖ Хоруженко Г.В.

Кассовые документы оформляются в соответствии с Порядком Кассовых операций.

### ***Ревизия средств, начисленных и выплаченных персоналу и подрядчикам по обслуживанию и эксплуатации***

В 2025г. по трудовому договору были оформлены председатель Правления и один дворник (с ноября). Заработная плата, налоги с заработной платы выплачивались в 2025 году своевременно и в полном объеме в соответствии с законодательством. В 2025 году погашена задолженность по заработной плате (вознаграждению) председателю и налогам с заработной платы председателя за 2023 и 2024 годы.

Эксплуатационные работы осуществляли и оказывали эксплуатационные услуги следующие подрядчики:

главный инженер, техник-смотритель, хаус-мастер, электрики, сантехники, сварщик, дворники, уборщики мест общего пользования.

Административные и управленческие услуги оказывали следующие подрядчики: бухгалтер, пресс-секретарь, специалист по работе с должниками, юрист.

На 31.12.2025 задолженность по выплате самозанятым составляет 1 187 563 руб.

### ***Расчеты с членами ТСЖ и собственниками квартир***

Расчет начислений и учет поступления денежных средств жильцов ведется в соответствии с действующим законодательством председателем Правления Хоруженко Г.В. в программе Бурмистр. Для расчета начислений общая площадь жилых и нежилых помещений принимается равной площади, принадлежащих собственникам помещений и подтвержденная реестром выписок из ЕГРН равная 64 626,2 м2, с февраля 2025г в результате перепланировки жилого помещения 64 624,4 м2.

В 2025 г. начислено за содержание жилищного фонда — 30 383 878,43 руб., КРСОИ холодная вода -1 071 172,22 руб., КРСОИ водоотведение- 1 068 087,19 руб., КРСОИ электроэнергия Т1— 927 441,84 руб, Т2 — 87 877,59руб, одностарифный — 683 098,70руб., пени— 704 864,85 руб. Всего — 34 926 420,82 руб.

Оплачено по данным программы Бурмистр (по 23.12.2025 включительно) — 35 202 356, 25 руб.

**Долг на 31.12.2025г — 8 316 666,39 руб.**

Переплата (нераспределенные оплаты) на 31.12.2025 г — 2 227 713,94 руб.

Итого долг на 31.12.2025г с учетом нераспределенных оплат — 6 088 952, 45руб.

В 2025г. тариф на капитальный ремонт с января по июнь был 18 руб.м2, с июля по декабрь — 22 руб.м2. Начислено взносов на капитальный ремонт - 15 509 888,42 руб., задолженность по взносам ФКР прошлых периодов с 05.2014 по 31.12.2023 — 52 593,01 руб., пени — 1 417 755, 59 руб. Всего — 16 980 237, 02 руб.

Оплачено по данным программы Бурмистр (по 23.12.2025 включительно) — 15 739 216,36 руб.

**Задолженность на 31.12.2025 г — 9 913 553,98 руб.**

Ошибка задвоенного учета оплат взносов в ФКР не исправлена.

## **Выполнение Сметы ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» на 2025 годы**

Анализ выполнения сметы проводился на основании предоставленного Правлением отчета об исполнении Сметы за 2025г.

По смете затрат на содержание и ремонт МКД с учетом тарифа 39,18 рублей за м2 на 2025 год плановая сумма расхода составила 30 388 324 руб. В эту сумму не вошла оплата электроэнергии ОДН, ХВС/водоотведение ОДН, которые не были заложены в смету. Фактически израсходовано 37 557 661 руб.

Анализ по статьям:

### **ФОТ управление**

План 1 306 404 руб. факт 1 534 523 руб. Перерасход обусловлен ошибочным расчетом заработной платы и налогов председателю Правления в смете и добавлением расхода на дворника, оформленного с ноября 2025 года по трудовому договору.

### **Подрядчики**

План 17 847 836руб. факт 14 911 658 руб. Экономия составила 2 936 178 руб. Внутри статьи экономия по всем статьям обусловлена задолженностью поставщикам и подрядчикам. Не было расхода на ТО обслуживание и ремонт мусоропровода 3 600 000 руб., Ремонт ТО вентиляции 24 000 руб. Перерасход внутри статьи по электроснабжению ОДН и ХВС на ОДН составил 3 270 591,83 руб., не был заложен в смету.

### **Административные и управленческие расходы**

План 3 757 502 руб. факт 4 134 689 руб. Перерасход составил 377 187 руб. том числе ошибочно рассчитанное бухгалтером и внесенное в смету вознаграждение председателя Правления за 2023 год и первые три месяца 2024 года - 104 187 руб. Выплачено правильно в соответствии с Протоколом № 1 от 27.04.2025 г. Не был заложен в смету расход на оплату госпошлины по судебным искам — 502 726 руб., оплату услуг банка 45 262 руб. Экономия внутри статьи обусловлена сокращением расходов на оплату пресс-службы(делопроизводства), задолженности подрядчикам за последний месяц, не было расхода по выплате вознаграждения членам Правления по итогам работы за 2024 г., в связи с подачей иска по выплате вознаграждения.

### **Эксплуатация**

План 6 999 708 руб. факт 16 535 575 руб. Перерасход по статье составил 9 535 867 руб. Внутри статьи перерасход по пунктам: текущий ремонт конструкций, ремонт инженерных систем, инструмент, инвентарь, обусловленные работами по герметизации панельных швов (не были включены в смету), расходами на ремонт 1-4 подъездов.

### **Благоустройство и пр.**

План 176 000 руб. факт 114 831 руб. Экономия составила 61 169 руб.

## Налоги

План 298 237,75 руб. факт 326 383 руб. Перерасход обусловлен авансовыми квартальными платежами.

## Выводы Ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8»:

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 г. ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» рекомендовано:

1. Во избежание нарастания дефицита денежных средств учитывать задолженность поставщикам и подрядчикам и увеличение тарифов на работы и услуги при составлении сметы следующего периода. Для этого необходимо увеличить тариф на содержание и ремонт общего имущества.
2. Проводить работы капитального характера за счет средств, накопленных на спецсчете «Капитальный ремонт».
3. Бухгалтеру отразить на забалансовом счете приобретенные в 2025 г материальные ценности.
4. Доначислить суммы по дважды учтенным оплатам по взносам на капитальный ремонт за период сентябрь-декабрь 2023 г. на основании отчета по сверке.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» за 2025 год Ревизионная комиссия пришла к заключению признать работу Правления во главе с председателем удовлетворительной, расходование целевых средств обоснованным.

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: 1 экз. – для Ревизионной комиссии, 2 экз. – для Правления ТСЖ.

Ревизионная комиссия: \_\_\_\_\_ /Пятерикова И.А./  
\_\_\_\_\_ /Рекуха А.А./

2 экземпляра Отчета получил  
Председатель Правления \_\_\_\_\_ /Хоруженко Г.В./

18.05.2025