

**Акт**  
**Документальной ревизии финансово-хозяйственной**  
**деятельности**  
**ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» за 2024 год**

18 сентября 2025г.

г. Красногорск МО

Мы, нижеподписавшиеся, члены Ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8», в составе Пятериковой И.А., Рекуха А.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 2024 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: Титов А. В., Ахметзянов М. Х., Пискунова М. В. (вышла из состава Правления 01.06.2024), Фомина А. В.

Ответственной за финансово-хозяйственную деятельность ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» в проверяемом периоде была 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: 407038100000000003560;

- расчетный счет: 40703810300000004120; (был открыт в связи с необходимостью оформления корпоративной карты для оплаты хозяйственных расходов)
- специальный счет: 40705810100000000597 (для сбора денежных средств на капитальный ремонт дома)

в АО «Тинькофф Банк»:

- расчетный счет 407038810600000743102 для расчета наличными за предоставляемые платные услуги.

### **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 2024 год.
2. Книги Доходов и Расходов за 2024 год.
3. Кассовые операции и авансовые отчеты.
4. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2024 год, отчеты во внебюджетные фонды.
5. Договоры с контрагентами, действующие в 2024 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 2024 год производилась сплошным способом. В ходе ревизии установлено следующее:

**Остаток денежных средств на 01 января 2024 года:**

- на расчетном счете «Коммунальные расчеты» на 01.01.2024 г. составлял **106 135 рублей 03 копеек;**
- на специальном счете «Капитальный ремонт» на 01.01.2024 г. составлял **1 632 399 рублей 85 копеек.**

### **ПОСТУПЛЕНИЯ**

За проверяемый период на расчетные счета «Коммунальные расчеты» поступило **33 231 630 руб.12 коп.**, в том числе:

- целевые взносы – 31 **688 080, 91**руб.;
- за коммерческие услуги (размещение рекламы, аренду места для аппарата воды, платные услуги электрика, сантехника) — 1 308 380,00 руб.;
- переброска средств между своими счетами – 73 160,00 руб.;
- возврат от поставщиков – 125 092,84 руб.;
- проценты от размещения по сделкам минимального неснижаемого остатка – 36 916,37 руб.

За проверяемый период в **каассу** поступила наличная выручка за платные услуги СОИ (сантехник, электрик) в размере — 333 000,00 руб.

За проверяемый период на специальный счет «Капитальный ремонт» поступило **76 060 084, 96**руб в том числе:

- оплата взносов на капитальный ремонт жильцами – 14 752 912, 57 руб.;
- перевод денежных средств со счета ФКР на спецсчет дома — 55 056 815, 21 руб.;
- проценты от размещения по сделкам минимального неснижаемого остатка– 6 250 357,18 руб.

## **ВЫПЛАТЫ**

Всего за 2024 год было оплачено с расчетных счетов **33 132 511,83 руб.** в том числе:

- налоги, сборы, услуги банка, штрафы, пени – 466 882,75 руб.;
- на оплату заработной платы председателя, самозанятым – 8 184 959,35 руб.;
- возмещение расходов по авансовым отчетам – 635 412,74руб.;
- переброска средств между своими счетами — 73 160,00 руб.;
- возврат займа — 200 000,00 руб.;
- оплата поставщикам и подрядчикам- 23 572 096,99руб, в том числе наибольшие выплаты:
- ООО Водоканал Павшино — 1 401 970,40 руб. за холодную воду ОДН и водоотведение ОДН;
- Мосэнергосбыт — 2 113 824,52 руб. за электроэнергию ОДН;
- ООО Теплосервис — 1 982 656,00 руб за обслуживание и ремонт ИТП;
- ИП Улитин С.П. - 3 381493,92 руб за замену мусоропроводов;
- ИП Шугаев Д.И. - 2 108 691, 00 руб за уборку территории;
- ИП Мещеряков Д.Д. - 3 580 965, 52 руб за обслуживание и ремонт лифтов;
- ИП Гималетдинов В.Р. - 2 860 692,00 руб за герметизацию межпанельных швов;
- ООО Профальпстрой — 950 061,00 руб за герметизацию межпанельных швов;
- ИП Могучев А.А. - 300 000,00 руб юза герметизацию межпанельных швов;
- ИП Жданько М.В. - 517 200, 00 руб за ремонт дверей;
- ИП Жмаева З.Ю. - 420 000, 00 руб аренда офиса;
- ООО ССМ — 310 000,00 руб ТО ПЗУ;
- ООО Все инструменты — 502 379, 00 руб за материалы и инструменты для содержания и ремонта дома;

- ООО интернет-решения — 544 695,00 руб. за расходные материалы для содержания и ремонта дома;
- ИП Ахмедбаев Ж.Ж. - 149 850,00 руб аванс за напольное покрытие в лифтах.

**Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» на 31 декабря 2024 года составил:**

- на р/сч 40703810000000003560 «Коммунальные расчеты» - **64 132,40 рубля;**
- на р/сч 407038103000000004120 «Коммунальные расчеты» - **112 911,12 рублей;**
- на р/сч 407038106000000743102 - **28 209,80 рублей;**

**Всего по всем счетам 205 253,32 рубля.**

- на спец/сч «Капитальный ремонт» - **77 692 484, 81 руб.**

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

Для проверки представлена Кассовая книга и Авансовые отчеты за 2024 год. Книга сброшюрована и пронумерована, документы оформлены в полном объеме. Авансовые отчеты оформлены в соответствии с требованиями законодательства. Отсутствует Приказ по ТСЖ о лимите остатка денежных средств в кассе. Предоставлен документ о возложении обязанности Главного бухгалтера на председателя ТСЖ Хоруженко Г.В. Бухгалтеру рекомендуется привести документы в соответствие с Порядком Кассовых операций.

### ***Ревизия средств, начисленных и выплаченных персоналу***

В 2024г. по трудовому договору был оформлен только председатель Правления. Заработная плата, налоги с заработной платы выплачивались за период с 01.04.2024 по 31.12.2024 в соответствии с законодательством. За период с 01.01.2024 по 31.03.2024 заработная плата и налоги с заработной платы председателю Правления не начислялись и не выплачивались.

В состав обслуживающего персонала входили: управляющий, главный инженер, техник-смотритель, бухгалтер, бухгалтер- расчетчик, юрист, уборщики мест общего пользования. Весь персонал оформлен самозанятыми, что существенно экономит расходы на оплату персонала.

| Должность       | Задолженность перед персоналом на 01.01.2024г. | Начислено 2024г. | Выплачено по 31.12.2024г. | Задолженность перед персоналом на 01.01.2025г. |
|-----------------|------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
| Управляющий     | 85 106,00                                      | 770 973,00       | 856 079,00                | 0                                              |
| Главный инженер | 85 000,00                                      | 521 270,00       | 606 270,00                | 0                                              |

|                                 |  |                   |                     |                     |
|---------------------------------|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| Техник-смотритель               |  | 722 720,00        | 658 980,00          | 63 740,00           |
| Юрист                           |  | 304 922,00        | 304 922,00          | 0                   |
| Бухгалтер                       |  | 255 600,00        | 213 000,00          | 42 600,00           |
| Бухгалтер-расчетчик             |  | 191 493, 00       | 191 493,00          | 0                   |
| Уборщик мест общего пользования |  | 1 039 008, 96     | 945 390, 96         | 93 618,00           |
|                                 |  | <b>170 106,00</b> | <b>3 805 986,96</b> | <b>3 776 134,96</b> |
|                                 |  |                   |                     | <b>199 958,00</b>   |

### **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 равная площади помещений, принадлежащая собственникам помещений и подтвержденная реестром выписок из ЕГРН равная 64 626,2 м2.

В 2024 г. начислено за содержание жилищного фонда — 29 711 503,96 руб., КРСОИ холодная вода -755 636,50 руб., КРСОИ водоотведение- 733 006,69 руб., КРСОИ электроэнергия Т1— 1 656 109,70 руб, Т2 — 255 961,89руб, одготарифный - (-6 453,86руб). Всего — 33 572 882,43 руб., в т. ч . пени - 467 117,54 руб.;

Оплачено — 31 782 678, 46 руб.

Задолженность на 31.12.2024 г - **6 387 887,19 руб.**

В 2024 г. начислено взносов на капитальный ремонт - 12 411 385,75 руб., задолженность по взносам ФКР прошлых периодов с 05.2014 по 31.12.2023 — 8 641 810, 53, пени - 670 454, 80, перерасчет — минус 42,96 руб. Всего — 21 723 608, 12 руб.

Оплачено — 14 851 074,79 руб.

Задолженность на 31.12.2024 г — **6 872 533,33 руб.**

С 11.09.2023 начисление и сбор средств на капитальный ремонт ТСЖ вело на спецсчете «Капитальный ремонт».

При этом ФКР продолжал вести начисления на своих счетах. При переносе задолженности в программу Бурмистр по данным ФКР на 31.12.2023 г. дважды были учтены начисления и оплаты за период с 11.09.2023 по 31.12.2023.

В июле 2024 г. ошибка задвоенных начислений исправлена - был произведен перерасчет по взносам ФКР прошлых периодов с 05.2014 по 31.12.2023 к уменьшению в размере 3 312 101, 93 руб.

Но задвоенный учет оплат не был исправлен. Бухгалтерии необходимо провести сверку и предоставить отчет по сверке до 01.12.2025 г.

### **Выполнение Сметы ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» на 2024 годы**

Анализ выполнения сметы проводился на основании предоставленного отчета об исполнении Сметы за 2024 г., утвержденного общим собранием членов товарищества от 27.04.2025 г.

По смете затрат на содержание и ремонт МКД с учетом увеличения тарифа до 39,18 рублей, начиная с 01.04.2024 плановая сумма расхода составила 30 381 697 руб. Фактически израсходовано 29 602 006 руб. В эту сумму не вошла оплата электроэнергии ОДН, ХВС/водоотведение ОДН, которые не были заложены в смету.

Анализ по статьям:

#### **ФОТ управление**

План 4 685 171 руб. факт 3 205 894 руб. Экономия составила 1 479 277 руб. и обусловлена неполной выплатой заработной платы председателю Правления, переводом остального персонала на самозанятых.

#### **Подрядчики**

План 17 547 949 руб. факт 15 031 032 руб. Экономия составила 2 516 917 руб. Внутри статьи не было расхода на ТО ДУ и ППА, и Ремонт, ТО вентиляции.

Перерасход внутри статьи по Аварийному обслуживанию инженерных сетей и ремонту лифтов.

#### **Административные и управленческие расходы**

План 2 519 443 руб. факт 1 778 119 руб. Экономия составила 741 324 руб., в том числе невыплаченное вознаграждение председателя Правления за 2023 год 312 055 руб. Также не было расхода по страхованию ГО. Снижены расходы на аренду офиса в связи с переездом офиса в другое помещение, снижены расходы на юридические услуги, не были использованы средства на судебные расходы.

Перерасход внутри статьи по оплате делопроизводителя, покупки мебели в офис, расходы на услуги банка. Эти пункты не были заложены в смету.

#### **Эксплуатация**

План 5 128 324 руб. факт 9 071 643 руб. Перерасход по статье составил 3 943 319 руб. Внутри статьи перерасход по текущему ремонту конструкций, расходу на строительные материалы и оборудование. Текущий ремонт конструкций (работы капитального характера по герметизации межпанельных швов) были произведены за счет средств СИР ввиду необходимости исполнения в сроки, предусмотренные законодательством, заявок по герметизации межпанельных швов. Расход на строительные материалы и оборудование не был заложен в смету. По пунктам замеры сопротивления изоляции, средства защиты ВРУ, уборка офиса, СОУТ штатных единиц расходов не было.

Техническое обследование (экспертиза состояния дома) не проводилось.

План 200 000 руб. факт 82 348 руб. Экономия составила 117 652 руб. Экономия обусловлена незначительным использованием средств на непредвиденные расходы и тем, что противогололедные средства в 2024 году не покупались в связи с погодными условиями.

План 300 808,88 руб. факт 432 204 руб.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2024 г. **ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8»** рекомендовано:

1. Бухгалтерии привести статьи расходов в соответствие со Сметой;
2. Ввести в штатное расписание должности Управляющего, Главного инженера и Техника-смотрителя, заключить трудовые договоры;
3. Выплатить задолженность председателю Правления за 2023 год и первый квартал 2024 г.
4. Бухгалтерии провести сверку по суммам дважды учтенных платежей на капитальный ремонт за период с 11.09.2023 г. по 31.12.2023г.; и предоставить отчет по сверке до 01.12.2025г.
5. Проводить работы капитального характера за счет средств, накопленных на счете «Капитальный ремонт». Для этого Правлению подготовить предложение по работам капитального ремонта общего имущества.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности **ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8»** за 2024 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: Иванов /Пятерикова И.А./

\_\_\_\_\_/Рекуха А.А./

2 экземпляра Отчета получил:

Председатель Правления \_\_\_\_\_/Хоруженко Г.В./

05.10.2025