

АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТСЖ «Южный,47» за период с 1 апреля 2025 года по 31 марта 2026 года.

(частично апрель 2026г.)

г.Красногорск

20 апреля 2026 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст.150 ЖК РФ за период 01.04.2025 по 31.03.2026г., материалы проверки предназначены для подготовки к отчетному собранию собственников жилья-членов ТСЖ «Южный,47» многоквартирных домов по адресам: Московская область, г.Красногорск, Южный бульвар д.4, Южный бульвар д.6, Королева д.9

Проверка произведена Штрак Натальей Николаевной

В соответствии со статьей 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 многоквартирных домах.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Попов Сергей Вячеславович (протокол №1 от 24.04.2025). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период с 25 апреля 2026г. по 05 мая 2026г., Попов С.В., Барсанова В.А. Сидоров А.А., Гусынина М.В., Ким В.И., Муратова О.В.

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществляется Федотовой Викторией Олеговной.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных документов за ответный период:

- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Документы кадрового учета, штатное расписание;
- Договоры на содержание и ремонт общего имущества;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты;
- Банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
- Прочие необходимые документы;

Заключение ревизионной комиссии: документы предоставлены в полном объеме и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для основания своих выводов проверяющему в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценки информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов доказательств, опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных выводов

Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

- с какими организациями ТСЖ работало в период с 01.04.2025 по 31.03.2026 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.04.2025 по 31.03.2026;
- проверка ведения документации и отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ;
- проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

При учете хозяйственной деятельности в ТСЖ «Южный,47» учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСЖ, а именно: положения Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Федерального Закона о некоммерческих организациях от 12.01.1996 г. N-7-ФЗ, Гражданским кодексом РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ.

По текущей проверке:

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), счет 55, отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверка банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставление с первичной документацией, нарушений не выявлено. Обороты по счету 50 «Касса» отсутствуют.

Произведена выборочная проверка счетов 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», счета 86 «Целевое финансирование» По состоянию на 31.03.2026 г. У ТСЖ «Южный,47» открыты расчетные счета в ПАО «Сбербанк».

Остаток денежных средств на 31.03.2026 года составляет:

ВСЕГО:	83 337 049,61
Кап. ремонт 4	32 273 982,64
Кап. ремонт 6	27 995 110,52
Кап. ремонт 9	23 067 956,45
СБЕРБАНК на 15.04.2026-578 911,53	

Все расчеты с арендаторами и поставщиками услуг осуществлялись безналичным путем через расчетный счет. Перечисление денежных средств в проверяемый период производилось в оплату услуг по договорам, разовым договорам, выплату заработной платы.

Проверка авансовых отчетов показала, что в основном, приобретаются товары для хозяйственных нужд, строительные материалы для косметического ремонта.

В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченным лицом. Все необходимые платежные документы приложены к авансовым отчетам и проверены должным образом. Расчеты с подотчетным лицом ведутся в соответствии с законодательством.

Для проверки было представлено штатное расписание с численным составом 14 единиц. Среднесписочная численность за 2025г. составляет 13 чел. Штатное расписание утверждено ТСЖ утверждено приказом №1 от 30.04.2025г. и №2 от 01.11.2025г. Заработная плата сотрудникам ТСЖ перечисляется безналичным путем на банковские карты. Налоги с ФОТ начисляются и перечисляются в бюджет в полном объеме.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

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 лицензированное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой, используется ЭДО.

Учетная политика представлена.

В проверяемом периоде сумма задолженности на 15.04.2026
долг составлял (руб):

Основные должники на 15.04.2025
на 15 апреля 2026 года

Астер(нежилое помещение д.6)	633 333,13
Южный бульвар 6, кв.4	94 243,60
Южный бульвар 6, кв.92	90 480,04
Южный бульвар 6, кв.196	93 448,90
Южный бульвар 6, кв.228	298 477,88
Южный бульвар 6, кв.276	91 155,66
Южный бульвар 4, кв.37	104 131,58
Южный бульвар 4, кв.60	720 291,87
Южный бульвар 4, кв.258	96 254,49
Южный бульвар 4, кв.271	628 225,16
Южный бульвар 4, кв.323	176 354,58
Королева д.9, кв.66	102 477,55
Королева д.9, кв.239	94 158,97

3 223 033,41

Анализ задолженности показал, что наличие искового требования не гарантирует погашение задолженности. От Правления требуется активная работа с неплательщиками. Ежемесячно отслеживать сумму задолженности, при задолженности свыше 3-х месяцев необходимо направлять извещения о необходимости в срочном порядке погасить долг. Необходимо вести разъяснительную работу, рассматривать вопрос о заключении договора о реструктуризации долга, и получения заявления от должника, с обязательным включением графика погашения задолженности. Помимо погашения долга у плательщика остается обязанность уплачивать текущие начисления.

Подавать документы в суд следует своевременно, по истечении 6 месяцев непогашения задолженности. При этом необходимо учитывать, что срок исковой давности для споров, связанных с долгом по коммунальным платежам, составляет 3 года.

Увеличивающаяся задолженность может привести к недостаточности средств для оплаты услуг поставщикам за воду, отопление, энергоснабжение.

В домах есть муниципальные квартиры, за которыми числятся долги.

За проверяемый период неуплата за размещение оборудования интернет-Провайдеров и по прочим договорам увеличилась и составляет на 31.03.2026-540 300 рублей . Следует оперативно принимать меры по взысканию оплаты по договорам, либо приостанавливать предоставление услуг до момента погашения задолженности.

АРТЕЗИАНСКАЯ ВОДА ООО	200 000,00
КОМСАЙТ ООО	96 300,00
ООО "АйПильсин-Ритейл"	15 000,00
ООО "НОТА БЕНА"	4 000,00
ПАО "Ростелеком"	10 000,00
ПАО МГТС	80 000,00
ПионерНет	135 000,00

Часть задолженности на
15.04.26 погашена.

За проверяемый период кредиторская задолженность на 15.04.2026 задолженность ТСЖ поставщикам, подрядчикам) составляет:

Красногорская теплосеть	4 369 700,48
Водоканал	365 964,63

4 735 665,11

Кредитов в 2025-1 кв. 2026 г. ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет. Доход за 2025 год, от осуществления предпринимательской деятельности после уплаты единого налога при УСН составил 3 093 т.руб. Налог, с учетом вычета по страховым взносам - 92 801 руб. Проценты на неснижаемый остаток в сумме -1268 т.руб.

Смета для сравнения: ПЛАН/ФАКТ, период 12 мес:

№ п/п	Статьи расхода период 12 мес	Затраты руб/год/ПЛАН	Затраты	Затраты руб/мес	Затраты руб/год/ФАКТ	Затраты	Затраты руб/мес	План/факт
			Руб/мес	С 1 м2 общ.пл.		Руб/мес	С 1 м2 общ.пл.	
1.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание лифтов, в т. ч. аварийное. Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	3 780 024,00	315 002,00	5,42	3 776 760,00	314 730,00	5,42	3 264,00
2.	Ежегодное страхование лифтов	8 400,00	1 162,37	0,02	11 200,00	933,33	0,02	-2 800,00
3.	Запасные части и детали для лифтов	840 000,00	55 000,00	0,95	303 800,00	25 316,67	0,44	536 200,00
4.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	846 000,00	58 750,00	1,01	881 955,00	73 496,25	1,26	-35 955,00
5.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	246 000,00	20 500,00	0,35	251 233,84	20 936,15	0,36	-5 233,84
6.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	252 000,00	20 000,00	0,34	252 000,00	21 000,00	0,36	0,00
7.	Договор на ежемесячную уборку дворов, подъездов	2 760 000,00	250 000,00	4,30	2 760 000,00	230 000,00	3,96	0,00

8.	Благоустройство: покупка рассады цветов, земли для подсыпки в клумбы, частичная замена ограждений клумб, краска для покраски лавочек, урн, бордюрного камня, столбов, ограждений газонов, замена ковриков в подъездах, противогололедные материалы, инвентарь и средства для уборки, санитарно- гигиенические мероприятия, ремонт газонокосилок, бензин для газонокосилок, ремонт ограждений газонов с частичной заменой элементов, замена разбитых зеркал в лифтах	300 000,00	30 000,00	0,52	287 432,89	23 952,74	0,41	12 567,11
9.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание общедомовых приборов учета	167 232,00	13 936,00	0,24	163 800,00	13 650,00	0,23	3 432,00
10	ФОТ	12 120 000,00	844 882,77	14,54	12 111 835,61	1 009 319,63	17,37	8 164,39
11	Вознаграждение Председателя со всеми налогами	1 437 600,00	78 459,84	1,35	1 434 482,40	119 540,20	2,06	3 117,60
12	Затраты на управление: обслуживание оргтехники, картриджи, бумага, канцтовары, оплата услуг связи круглосуточным работникам: сантехник, диспетчер, комиссия банка за обслуживание счета, почтовые отправления, спецде жда, договор с ООО "Росквартал" на размещение информации на портале ГИС ЖКХ, програмное обеспечение 1С, договор на обслуживание "Паспортный стол", ремонт оргтехники, услуги интернет	834 000,00	57 000,00	0,98	869 907,26	72 492,27	1,25	-35 907,26
13	Сварочные работы, промывка системы отопления	300 000,00	17 000,00	0,29	234 879,35	19 573,28	0,34	65 120,65

14	Электротехнические материалы: инструмент, светодиодные лампы, лампы накаливания, автоматы защиты, магнитные пускатели, патроны, выключатели, изолента, провод, датчики движения, и пр.	600 000,00	35 000,00	0,60	521 725,12	43 477,09	0,75	78 274,88
15	Сантехнические материалы: инструмент, краны шаровые диаметром 15,20,25,32, 50, 80, 150 мм, фланцы, сгоны, фитинги, резина, лен, уніпак, термометры, манометры, диски отрезные, трубы стальные, трубы ПВХ, пдшипники для насосов, шланги для компрессора, масло, бензин для компрессора, электроды и пр., поверка общедомовых приборов учета воды и отопления ВИСТ.Т	480 000,00	55 000,00	0,95	150 000,00	12 500,00	0,22	330 000,00
16	Юридические услуги и с задолжниками	240 000,00	35 000,00	0,60	100 000,00	8 333,33	0,14	140 000,00
17	Непредвиденные работы	960 000,00	20 000,00	0,34	960 000,00	80 000,00	1,38	0,00
18	Общестроительные материалы и работы: цемент, пескобетон, клей плиточный, плитка, стекла, личинки, замки, рейки, краска, шпаклевка, грунтовка, пружины дверные, доводчики, дверные и оконные ручки, рейки, кисти, шпатели, инструмент. Ремонт фасадов, ремонт кровли, ремонт отмосток, крылец, покраска лифтов	5 697 927,96	435 888,00	7,65	5 251 250,87	437 604,24	7,53	446 677,09
19	Техническое обслуживание вентиляционных шахт	60 000,00					0,00	
20	Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	60 000,00	7 000,00	0,12	52 297,00	4 358,08	0,07	7 703,00
21	Запчасти и детали для пожарной сигнализации	93 600,00	10 000,00	0,17	85 529,00	7 127,42	0,12	8 071,00
		32 082 783,96	2 359 580,98	40,76	30 460 088,34	2 538 340,70	43,68	1 562 695,62

год
 4 11 390 877,24

месяц
 949 239,77

площадь
 21 734,00

6	10 209 546,73	850 795,56	19 480,00
9	8 859 664,36	738 305,36	16 904,40
	30 460 088,34	2 538 340,70	58 118,40

Перерасход и увеличение затрат по статьям расходов вызван подорожанием работ, услуг в 2025-2026 гг.

Вывод по результатам ревизии

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достоверную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Представленные в отчете материалы сведены в доступном для понимания таблицы, которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизор установил, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2025-2026 гг. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

3. В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

4. Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, строительные, сантехнические и электротовары и материалы, всего за отчетный год на эти цели израсходовано 537т. руб. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

5. Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.

6. Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, имеется.

7. Имеется задолженность перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений.

Например, задолженность ООО «Астер» 1002 т.руб и 151т руб. пени выплачены на основании судебного решения.

8. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2025-2026 гг. ведётся в соответствии с

действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

9. По законодательству ТСЖ, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ. Для раздельного учета предпринимательской деятельности можно открыть отдельный расчетный счет.

Нарушений в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено. Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

10. Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС 5024), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с утвержденной Учетной политикой.

Ревизор, проведя анализ деятельности Товарищества в 2025, 1 кв. 2026 года, отмечает удовлетворительную работу Правления под председательством Попова С.В. Проведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Для оперативного управления следует ежеквартально проводить анализ затрат по статьям расходов по утвержденной Смете и принимать решения исходя из фактического состояния домов и потребностей в ремонте и содержании.

Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и материалов правления), а оставшийся — остается в материалах ревизора.

Ревизор Штрак Н.Н.

