

Место проведения ревизии: 119454, г. Москва, ул. Лобачевского 92 корпус 4

Ревизор Гусарова Лариса Викторовна (собственник квартиры 95) составила настоящий Акт по результатам ревизионной проверки деятельности товарищества собственников жилья «Лобачевского 92 корпус 4» за период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 года.

Дата начала ревизии: 26 марта 2026 года

Дата окончания ревизии: 13 апреля 2026 года

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Лобачевского 92 корпус 4»

Сокращенное наименование: ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4»

ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» зарегистрировано ИФНС РФ N 46 г. Москвы 27.08.2002г.

ОГРН 1027700159079

На налоговый учет ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» поставлено.

Присвоены ИНН/КПП 7729399322/772901001

Расчетные счета:

— 40703810563888888888100100812 в ПАО Сбербанк г. Москва,

Специальный счет капитального ремонта:

— 4070581033800000323 в ПАО Сбербанк г. Москва

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

Управленческая деятельность.

Председатель правления ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» - Савицкий Натан Владимирович.

В соответствии со статьей ЖК РФ 147, ст.9 Устава ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» руководство деятельностью собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Статьей 149 ЖК РФ, ст. 10 Устава ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для них обязательно. Таким образом, именно Правление коллегиально принимает решение, а Председатель обеспечивает их исполнение и исполнение решений собрания членов Товарищества.

В течение 2025 года проведено 6 заседаний Правления ТСЖ. В

рамках проверки запрошены следующие документы:

1. Устав ТСЖ;
2. Список членов Правления ТСЖ.
3. Реестр членов ТСЖ.

Представленные документы хранятся в надлежащем месте в офисе ТСЖ.

Устав ТСЖ в новой редакции утвержден Решением Общего собрания членов ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» Протокол №1 от 15.03.2023г.

Реестр членов ТСЖ представлен по состоянию на 31.12.2025г. с указанием ФИО, названия организации, ОГРН, номеров помещения, реквизитами документов, подтверждающими право собственности на указанное помещение, количества голосов, заявления-оригиналы собственников о вступлении в члены ТСЖ.

В ходе проверки установлено, что правила и сроки проведения общих собраний членов ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» соблюдаются, правила голосования на общих собраниях членов ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» соблюдаются.

Финансово - хозяйственная деятельность.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» осуществляется из средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт недвижимого имущества.

Размер взносов для собственников недвижимости, включая расходы на консьержей и охранные мероприятия с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. составил 79,46 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади в месяц.

В ТСЖ «Лобачевского 92 корпус 4» применяется основная система налогообложения. Ведение бухгалтерского и налогового учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде используется программа 1С:Предприятие. Для ведения начислений, учета платежей и формирования квитанций для оплаты ЖКУ и КР применяется специализированная программа для ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Вся бухгалтерская отчетность подшита и хранится в папках в офисе ТСЖ.

Ведение кадрового учета и расчеты по оплате персоналу ТСЖ.

Заработная плата перечисляется на банковские карты сотрудников. Заработная плата начисляется и выплачивается согласно штатному расписанию.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации, Запрошены: штатное расписание, трудовые договоры, договоры ГПД, табеля рабочего времени, должностные инструкции, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы, результаты СОУТ, Правила внутреннего распорядка, положение об оплате труда работников. Расхождений между данными первичных документов (ведомости по начислению заработной платы), учетных регистров аналитического и синтетического учета и соответствующими данными бухгалтерской отчетности не выявлено.

Расчеты с собственниками в ТСЖ производятся в безналичном порядке через расчетный счет.

Начисления собственникам помещений за потребление холодной и горячей воды производятся в соответствии с тарифами, утвержденными Приказами Департамента Экономической Политики и Развития г. Москвы по показаниям ИПУ квартир, либо по нормативу.

Начисления собственникам помещений за тепловую энергию для целей отопления производятся в соответствии с тарифами, утвержденными Приказами Департамента Экономической Политики и Развития г. Москвы равномерно в течение календарного года исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям ОДПС за предыдущие годы. Корректировка производится своевременно в первом квартале года, следующего за отчетным.

При ревизии учета материально-производственных запасов, а у ТСЖ это материалы, которые учитываются на счете 10, не выявлено ошибок и искажений, которые могли бы повлиять на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности. Учет материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ. Материалы закупались по мере необходимости, с учетом экономии и целесообразности. Все расчеты подотчетных лиц подтверждены документально (чеки, акты) и оформлены авансовыми отчетами с приложением к ним подтверждающих документов. Проверка банковских, кассовых документов и расчетов с подотчетными лицами не выявила случаев нецелевого (не связанного с уставной деятельностью ТСЖ) расхода денежных средств.

Договорная работа с поставщиками, подрядчиками. Анализ представленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2025 году велась в пределах компетенции Товарищества и Правления. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено, все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами фактурами и имеют достоверное основание. Выполненные в 2025 году дополнительные (непредвиденные) и аварийные работы, не предусмотренные сметой, оплачены за счет статьи непредвиденные расходы, за счет экономии по другим статьям - без повышения тарифа на содержание.

Анализ исполнения договорных обязательств показал, что договорные обязательства Товариществом выполняются своевременно и в полном объеме в соответствии с утвержденной сметой. Договоры, переданные на проверку, соответствуют основным критериям оформления договоров, а именно: дата, сроки, стороны договора, предмет договора, стоимость работ и услуг, условия оплаты, ответственность сторон.

Задолженность по ЖКУ. На 31.12.2025 года имеется задолженность:

- более 10 месяцев по трем квартирам на сумму 831 310 рублей;
- более 5 месяцев по трем квартирам на сумму 305 457 рублей.

7 квартир имеют задолженность более чем за 3 месяца. Долг по вышеуказанным квартирам на 1 января 2026 составил более 1,5 млн рублей (13 квартир).

Задолженность по капремонту. Задолженность на 1 января 2026 года составляет 480 829 рублей.

2. Выводы

- Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ за 2025 год показал, что все средства ТСЖ экономно расходовались в течение года на нужды ТСЖ. Непредвиденные расходы производились только по решению Правления после обоснования необходимости их осуществления. Необходимость проведения дополнительных работ и приобретения дополнительных услуг и материалов экономически обоснована, обусловлена реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеет направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ. На основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер.
- При ревизии операций по расчетным счетам не обнаружено нарушений.

- Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
 - Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договоры, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.
 - В ходе работы ревизора ТСЖ, не обнаружены расхождения в ведении учета ЖКХ и бухгалтерского учета.
 - Начисление коммунальных платежей осуществляется строго по установленным тарифам на предоставленные коммунальные услуги собственникам, которые соответствует нормам, утвержденными Приказами Департамента Экономической Политики и Развития г. Москвы по воде и водоотведению, по теплоснабжению, по электроэнергии.
 - Работа ТСЖ по взысканию задолженности с неплательщиков велась не должным образом.
 - Правлению ТСЖ необходимо применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками. Особое внимание обратить на собственников имеющих задолженности по оплате ЖКУ и взносов за капитальный ремонт более 3-х месяцев.
- Ревизор считает работу Правления ТСЖ в 2025г., в части финансово-хозяйственной деятельности, удовлетворительной.
 - ТСЖ ведет свою деятельность в соответствии с Уставом, ревизор фиксирует отсутствие нецелевых расходов, сокрытий, приписок. Все расходы подтверждены документально.
 - Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

3. Рекомендуется:

- Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2025 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в материалах ревизора.

13.04.2026

А.С. Суарова П.В.