

АКТ
ревизии ТСЖ «ОРБИТА»
по результатам проверки исполнения сметы деятельности ТСЖ за период
с 01.01.2025 по 31.12.2025

На основании п. 14.3 Устава Товарищества и ст. 150 п. 3.1 Жилищного Кодекса РФ проведена документальная ревизия доходов и расходов по утвержденной смете ТСЖ «ОРБИТА» за период деятельности с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Время проведения ревизии – с 18.03.2026 по 25.03.2026.

Цель проверки:

1. Установить законность и достоверность финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «ОРБИТА» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 на основании утвержденной собранием ТСЖ «ОРБИТА» сметы на 2025г.;

2. Установить целевое использование денежных средств Товарищества;

3. Выявить отсутствие или наличие в бухгалтерской и налоговой отчетности существенных искажений;

Проверка данных бухгалтерского учета проводилась ревизионной комиссией выборочным методом.

1. Общие сведения о ТСЖ

Товарищество зарегистрировано: 28.10.1998

На основании Свидетельства присвоен ОГРН 1035005909223

ИНН 5030009169 КПП 503001001

Место нахождения: 143345, Московская область, г. Наро-Фоминск, р.п. Селятино,

дом 22/23 расчетный счет в банке для хозяйственной деятельности:

- 40703810540270124036 в ПАО СберБанк, БИК 044525225, кор/счет

30101810400000000225;

Высшим органом управления Товарищества согласно п.12.1 Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество является некоммерческой организацией, создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, с другими законодательными актами правительства РФ и правительства Московской области, с Уставом ТСЖ.

ТСЖ ведет налоговый 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 лицензионное специализированное программное обеспечение 1С-Бухгалтерия. Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой 1С-Бухгалтерия.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 34 от 28.12.2022 года.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с применением стандартного плана счетов (утв. Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н) Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются Председатель Правления – Мелконян Марина Валерьевна и бухгалтер – Типикина Галина Михайловна.

2. Объем ревизионной проверки

В ходе проверки комиссией были изучены следующие документы:

- кадровые документы (в т.ч. приказы, договоры подряда (ГПХ));
- штатное расписание
- ведомость по заработной плате сотрудников;
- договорная документация с поставщиками услуг и подрядчиками;
- первичные учетные документы (акты выполненных работ, накладные, банковские выписки, авансовые отчеты);
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2025 год.

В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:

- анализ правильности ведения бухгалтерского учета;
- проверка расчетов по налогообложению;
- оценка полноты, своевременности и достоверности отражения хозяйственных и финансовых операций в бухгалтерском учете;
- оценка обоснованности и своевременности оплаты подрядным организациям;
- проверка оплаты ресурсоснабжающим организациям и наличия задолженности по коммунальным услугам.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (подтверждающий документ - Уведомление в налоговую службу).

3. Процесс ревизионной проверки

В ходе проверки было установлено следующее:

Оформляются все виды первичных документов, связанных с трудовыми отношениями: заявления о приеме на работу, приказы о приеме на работу, трудовые договоры, приказы на отпуск, приказы о расторжении трудового договора, приказы на премирование работников, штатное расписание. Требования трудового законодательства соблюдаются.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ «ОРБИТА» за отчетный период являются обязательные ежемесячные платежи собственников помещений в фонд капитального ремонта дома, на содержание жилья и на проведение текущего ремонта, а также транзитные платежи ресурсоснабжающим организациям за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию и региональному оператору по вывозу ТКО.

Дополнительные доходы Товарищества формируются за счет сдачи в аренду подсобных помещений и предоставление права на размещение торгового автомата по продаже питьевой воды.

3.1 Проверка кассовых и банковских операций.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и наличными через кассу ТСЖ. Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов, а также доход от сдачи в аренду подсобных помещений.

Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетному и кассовому счетам.

Переходящий остаток на 2026 год составляет **12 855 509,58 руб.**, в т.ч.:

- на расчетном счете – **6 683 690,45 руб.**;

- в кассе – **48 246,12 руб.**;

Сведения о движении денежных средств представлены в таблице:

№п/п		Банк (руб.)	Касса (руб.)	Итого (руб.)
1.	Остаток денежных средств на 01.01.2025 г.	7 095 965,88	40 130,35	7 136 096,23
2.	ПОСТУПЛЕНИЯ в т. числе:	8 937 406,35	2 164 471,87	
3.	За аренду от арендаторов	1 058 400,00		
4.	Э/энергия от арендаторов		76 107,75	
5.	Взносы жильцов дома	7 537 753,23	1 476 759,12	
6.	% банка по депозиту	298 553,12		
7.	Получено из банка в кассу		603 000,00	
8.	Возврат от подотчетных лиц	1000,00	8 605,00	
9.	Возврат от поставщиков	41 700,00		
	Всего приход:	8 937 406,35	2 164 471,87	11 101 878,22
	ПЛАТЕЖИ:			
1.	Зарплата, обязательные отчисления (взносы, НДФЛ), налоги	1 030 991,94	2 032 123,96	2 883 851,90
2.	Выдано в подотчет на аварийные и ремонтные работы	934,96	112 232,14	112 232,14
3.	Выдача наличных из банка	603 000,00		
4.	Коммунальные платежи (содержание общего имущества, оплата электроэнергии вывоз ТБО и пр.)	6 198 645,01		
5.	Услуги сторонних организаций	1 465 949,87		
6.	Комиссия банка	50 160,00		38 369,00
7.	Премия жильцам за участие в выборах		12 000,00	
	ВСЕГО расход	9 349 681,78	2 156 356,10	11 506 037,88
	Остаток денежных средств на 01.01.2026	6 683 690,45	48 246,12	6 731 936,57

Платежи с расчетного счета с поставщиками коммунальных услуг, на обслуживание и ремонтные работы ведутся на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и счетов-фактур.

3.2 Расчеты по платежам жильцов ТСЖ «ОРБИТА»

руб.

1	Задолженность потребителей (жильцов) на 01.01.2025 г.	1 418 832,81
1	Выставлено потребителю (жильцам) без учета кап. ремонта (с 01.01.2025 по 31.12.2025)	8 974 130,23
2	Оплачено потребителем (жильцами). без учета кап. ремонта (с 01.01.2025 по 31.12.2025)	9 046 430,79
3	Задолженность потребителей (жильцов) на 01.01.2026 г.	1 346 532,25

Ведется постоянная работа с задолженностью по оплате за услуги ЖКХ.

3.3 Расчет за оказанные коммунальные услуги

руб.

Поставщик	Остаток на 01.01.2025	Коммунальные платежи		Остаток на 01.01.2026
		Начислено	Оплачено	
АО «ПАО Мосэнергосбыт-Наро-Фоминск»	8 627,41	109 340,98	107 856,36	10 112,03
ГУП МО «МОСОБЛГАЗ»	17 936,69	260 535,07	278 471,76	0,00
МУП «ТЕПЛОСЕТЬ НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»	490 064,87	4 881 709,07	4 794 724,21	577 049,73
ООО «СКС ГИДРОМОНТАЖ»	30 349,00	440 423,16	435 009,66	35 762,50
ООО «СКС»	39 265,51	589 492,99	581 098,40	47 660,10
ИТОГО:	586 243,48	6 280 016,65	6 198 645,01	670 584,36

Оплата производилась по фактическим показаниям общедомовых приборов учета, находящихся в подвале дома и в соответствии с выставленными счетами ресурсоснабжающих организаций.

3.4 Расчеты по авансовым отчетам

Остаток задолженности денежных средств подотчетным лицам на 01.01.2025 г	Приход (руб.) (получено из кассы)	Расход (руб.)	Задолженность денежных средств на 01.01.2026г.
210,29	112 232,14	112 021,85	0,00

За 2025 год было израсходовано 112 021,85 руб. По полученным и израсходованным денежным средствам, авансовые отчеты с оправдательными документами представлены в полном объеме. Некоторые расходы подтверждены только товарными чеками, кассовые

чеки отсутствуют, что является нарушением. Авансовые отчеты пронумерованы и отражены по сч.71 «Расчеты с подотчетными лицами».

3.5 Товарно-материальные ценности (сч.10 «МАТЕРИАЛЫ»)

Остаток на 01.01.2025 (руб.)	Приход (руб.)	Расход (руб.)	Остаток на 01.01.2026 (руб.)
325 411,00	94 045,85	120 297,72	299 159,13

Произведенные в 2025 г. расходы на закупку и использование материалов экономически обоснованы и документально подтверждены, нецелевое использование не выявлено.

На остатке в материалах числятся: кассовый аппарат, бензопила, болгарка, воздуходувка, перфоратор, детектор, тепловая печка, и др. инструменты, ксерокс, компьютер, роутер, прочистная машина V-clean 100, материалы для мелкого ремонта, а также письменные и хозяйственные принадлежности.

3.6 Начисление оплаты труда штатным сотрудникам и привлеченным по договорам подряда

Обслуживающий персонал дома оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Заработная плата начислялась согласно штатному расписанию. Заработная плата выплачивается в установленные сроки выплаты заработной платы на персональные пластиковые карты, НДФЛ и страховые взносы в СФР не всегда перечисляются в сроки, установленные законодательством, что отражено в требованиях на уплату пеней.

руб.

1	Начислено, всего	2 335 773,96
	в том числе:	
1.1	Председателю Правления ТСЖ с НДФЛ	690 000,00
1.2	Штатным сотрудникам, с НДФЛ	1 378 873,96
1.3	по договорам подряда, с НДФЛ	266 900,00
2	Страховые взносы в ПФР, ФОМС и ФСС (30,2%)	705 403,73

3.7 Безналичные расчеты с поставщиками услуг и ТМЦ

Расчеты с поставщиками производились безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре и счете.

№	Поставщик	Стоимость услуги	Оплачено	Примечание
1	АО «ПФ» СКБ Контур»	8 400,00	8 400,00	Программа Контур Диадок на 900 документов
2	ООО «БТ Групп»	1 950,00	1 950,00	Заправка картриджа
3	ООО «ВСЕИНСТРУМЕНТЫ. РУ»	54 972,00	54 972,00	Токупка счетчика воды
4	ИП Салычев Алексей Александрович	817 936,00	817 936,00	Ремонт цокольного этажа Правления

5	ИП Гавриков Сергей Витальевич	36 000,00	36 000,00	Техобслуживание узла учета Стоимость услуги в месяц - 3000 руб.
6	ИП Исмаилова Альбина Радиковна	3 000,00	3 000,00	IT услуги (работа с росреестром)
7	ИП Кобылинский Денис Вячеславович	4 300,00	4 300,00	Участие в он-лайн вебинаре по ЖКХ
8	ИП Озеров Владислав Александрович	27 840,00	27 840,00	Оказание услуг по проверке вентиляционных каналов
9	ИП Ремезков Павел Александрович	27 225,00	27 225,00	Программа 1С Фреш и ее настройка и консультации по применению
10	ИП Круглов Александр Николаевич	28 800,00	28 800,00	Оплата за техобслуживание пожарной сигнализации (7200,00 руб. за квартал)
11	ИП Лебедиков Геннадий Владимирович	91 200,00	91 200,00	Оплата за обслуживание домофона
12	ООО «ИФ Легпромсофт»	64 500,00	64 500,00	Оплата за программу СПК «Домовладелец» за
13	ООО «БК НИМ»	40 000,00	40 000,00	Оказание услуг по проведению ревизии
14	Маров Николай Николаевич	60 000,00	60 000,00	Промывка и опрессовка системы отопления
15	ООО «Мособлстрой»	3 000,00	3 000,00	Оплата выезда специалиста для просчета ограждения
16	ООО «Интернет-служба для управляющих организаций»	22 571,25	22 571,25	Оплата за оказание услуг за регулярное размещение информации на портале «ГИС ЖКХ»
17	ПАО «Ростелеком»	12 192,73	12 164,49	Услуги связи. Оплачена задолженность 994,35 за 2024 год, остаток задолженности на 01.01.2026 1022,59 руб.
18	АО «ЦЕНТР ДЕЗИНФЕКЦИИ»	52 800,00	52 800,00	Дератизация и дезинфекция
19	Комитет по управлению имуществом	20 201,40	16 834,50	Ведение паспортного стола. Переплата на начало года 138,03 руб. Задолженность на конец года 3 228,87 руб.
20	ООО «ЭГИДА»	33 862,50	33 862,50	Техническое диагностирование ВДГО
Всего:		1 410 750,88	1 407 355,74	

3.8 Исполнение сметы по расходам за 2025 год (с 01.01.2025 по 31.12.2025)

Исполнение сметы за 2025 год по статьям расходов производилось в соответствии со сметой, утвержденной на общем собрании жильцов дома.

1	Доходы	План	факт
1	Аренда подсобного помещения	380000,00	1058400,00
2	Э/энергия в арендуемых помещениях	23000,00	76107,75
3	Сбор платежей с жителей за обслуживание, содержание и ремонт	2800000,00	2754989,87
4	% по остатку денежных средств	297000,00	298553,12
4	Сборы платежей за обслуживание домофона	90000,00	110543,57
5	Сбор платежей за обслуживание антенны	60000,00	67907,85
	Итого доходы	3650000,00	4366502,16
1.	Управление эксплуатацией ж/фонда		
1	Управление многоквартирным домом		
1,1	Вознаграждение председателю	690000,00	690000,00
1,2	Зарплата персонала	1278600,00	1378873,96
1,3	Страховые взносы	594517,00	705403,73
1,4	Премияльный фонд	25000,00	12000,00
1,5	% за услуги банка	45000,00	50160,00
1,6	Расходы на телефон правления, служ. Разъезды, поздравления, обл. оргтехн. канц. почт. расх.	10000,00	14114,49
	ИТОГО:	2643117,00	2850552,18
2	Содержание общего имущества		
2,1	Аварийные и ремонтные работы з(ЗП по ГПХ 266900)	100000,00	312821,85
2,2	Электролампы, инвентарь, краски, оборудование	70000,00	69100,00
2,3	Дератизация, дезинс., дезобработка	60000,00	52800,00
2,4	Ком. ресурсы на СОИ	100000,00	107856,36
2,5	ВДГО	60000,00	33862,50
2,6	Обслуживание узла учета	35000,00	36000,00
2,7	Благоустр., чистка крыш, козырьков	100000,00	0,00
2,8	ВДПО, прочистка вент. каналов	25000,00	27840,00
2,9	Э/энергия мест общего пользования	90000,00	107856,36
3,0	Промывка и опрессовка системы отопления	60000,00	60000,00
3,1	Чистка дороги, стоянки	60000,00	0,00
3,2	Ведение паспортного стола	20000,00	16834,50
3,3	Обслуживание домофона	90000,00	91200,00
3,4	Поверка теплового счетчика	50000,00	54972,00
3,5	Оформление ЭЦП, ЭДО (2 шт)	10000,00	8400,00
3,6	Росквартал, ревизия, Домовладелец, 1С	180000,00	161596,25
3,7	Обсл. пожарной сигнал. в цокольном этаже, огнетуш.	30000,00	28800,00
3,8	Резерв непредвиденных затрат	200000,00	0,00
3,9	Налог на прибыль	0,00	102511,00
	ИТОГО:	1340000,00	1164594,46
	ИТОГО на 2025год расходы	3983117,00	4015146,64
	Ремонтно-восстановительные работы	1200000,00	817936,00
	ВСЕГО	5183117,00	4833082,64

Замечания к исполнению сметы за 2025 год отсутствуют.

4 Выявленные нарушения по результатам проверки

В ходе проверки финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «ОРБИТА» были выявлены следующие нарушения:

1. При проверке авансовых отчетов обнаружено, что в нескольких документах, подтверждающих расходы приложены только товарные чека, кассовые чеки отсутствуют.

2. Договора аренды, заключенные на срок менее 12 мес. не перезаключены и не

длонгированы путем подписания дополнительного соглашения на новый срок. (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

3. Не своевременно перечисляются взносы от несчастных случаев на производстве и в связи с материнством, в следствии чего выставлены требования об уплате начисленных пеней.

5 Заключение ревизии

- Фактов злоупотребления при использовании средств ТСЖ «ОРБИТА» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 проверкой не установлено. Средства собственников, полученные ТСЖ «ОРБИТА» используются по целевому назначению в соответствии с требованиями ЖК РФ и УСТАВА Товарищества.

- Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома.

- В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2025 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием ТСЖ.

- В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

- Учет расходов, ведется в соответствии с правилами бухгалтерского учета. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

- Во избежание начисления пеней необходимо контролировать своевременную уплату начисленных страховых взносов с заработной платы сотрудников.

- Необходимо проводить разъяснительную работу среди собственников по вопросам своевременной оплаты и ответственности за несвоевременную уплату обязательных платежей.

ВЫВОДЫ: Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «ОРБИТА», организацию бухгалтерского и управленческого учета, признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «ОРБИТА» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий Акт составлен на 8 листах в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «ОРБИТА», а один остается ООО «БК «НИМ»».

Генеральный директор



Н.Н. Никифорова