

Заключение
ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой
бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2025 год.

г.о. Химки

« 15 » 04 2026г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Микояна 23-1» (далее ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Микояна 23-1» за 2025г.

В соответствии со ст. 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 многоквартирном доме.

1. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

1.1. Председатель правления ТСН: Макаренкова Ольга Валерьевна (основание: протокол № 1/2024 от 01.03.2024 ОС членов ТСН, заседания правления, в соответствии со ст.8.2.4 Устава ТСН).

Члены правления: Макаренкова Ольга Валерьевна, Гиржбайн Анжела Викторовна, Булатов Илья Игоревич, Егорова Екатерина Владимировна, Назин Андрей Игоревич (основание: протокол № 1/2024 от 01.03.2024 ОС членов ТСН).

Состав ревизионной комиссии: Разбоева Ирина Сергеевна, Бударин Сергей Владимирович, Гаюн Дмитрий Анатольевич (основание: протокол № 2/2024 от 18.11.2024г ОС членов ТСН).

Ведение бухгалтерского учета (аутсорсинг) возложено на ООО «МОИ ФИНАНСЫ», договор № 01/11-04 от 11.04.2022г.

2. Используемые материалы

Объекты ревизии:

- деятельность Правления ТСН;
- хозяйственное управление МКД;
- ведение бухгалтерского учета;
- бухгалтерский баланс на 31.12.2025г.;
- отчет о целевом использовании средств за 2025г.;
- отчет по доходам и расходам на управление, содержание и текущий ремонт за 2025г.;
- достоверность исполнения сметы доходов и расходов за 2025г. ООО «УК» «Сварог»

(договор подряда № 1 от 01.05.2022г.)

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов за расчетный период:

- учредительные документы и регистрационные документы ТСН;
- протоколы решений общих собраний Товарищества за 2025г.;
- протоколы заседаний правления ТСН за 2025г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- смета доходов и расходов ООО УК «Сварог» на 2025г.
- должностные инструкции;
- регистры налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по расчетному счету ТСН, платежные ведомости; выписки банка;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;

- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки, расчетные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные и действующие в 2022г.-2025г.;
- журналы принятых заявок с отметкой об их исполнении;
- переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСН;

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
4. Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов ТСН и ведения документооборота.

3. Деятельность Правления ТСН

3.1. Учредительные и регистрационные документы ТСН

Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСН, действующим законодательством предусматривается Устав ТСН.

ТСН «Микояна 23-1» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава (новая редакция), утвержденного общим собранием членов ТСН (протокол № 2/2024 от 18.11.2024г.).

Посещение выездных сессий администрации г.о. Химки с решением вопросов: инвалидных парковочных мест на придомовой территории; согласование плана работ по расширению и реконструкции части старой детской площадки;

непосредственное участие в организационных мероприятиях по подготовке дома к осенне-зимнему периоду, составление Акта общего осмотра здания(сооружения) весна-осень. Контроль и выявление недостатков по обслуживанию инженерного оборудования. Составление графика проведения работ в 2025-2026г. на системах теплоснабжения МКД. Снятие показаний счетчиков тепла во всем доме. Организация контрольных мероприятий с представителями УК «Сварог» подвальных помещений, мест общего пользования на предмет уборки и протечек. Проведение бесед с жильцами на темы бытовых проблем. Решение вопросов теплоснабжения и горячего водоснабжения с представителями администрации и РСО.

В целом деятельность правления ТСН была направлена на поддержание общего имущества собственников в надлежащем состоянии и обеспечение в исправном состоянии инженерно-технических систем дома и придомовой территории.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСН является законной и юридически обоснованной.

3.2. Общие Собрания Товарищества и заседания Правления в отчетном периоде

Представлены протоколы общих собраний членов ТСН, на котором рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
Протокол № 1/2025	28.04.2025г.	1. Выбор председателя годового общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» Макаренкова О.В. (собств.кв. 107) и секретаря общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» Григорьева И.А. (собств. кв. 55) 2. Выбор членов счетной комиссии для подсчета голосов годового общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» в составе 2 человек: - Марценюк Вероники Анатольевны (собств.кв. 122) - Нокелайнен Ольги Александровны (собств.кв. 69). 3. Утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2024 год. 4. Утверждение отчета работы Председателя и Правления товарищества за 2024 год.

		5. Определение порядка уведомления о проведении следующего общего собрания членов ТСН в многоквартирном доме путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме, а также на официальном сайте ТСН «Микояна 23-1». 6. Определение места хранения копии Протокола данного собрания членов ТСН и документов, связанных с проведением общего собрания установить – помещение правления ТСН «Микояна 23-1».
Протокол № 2025090011 4618	19.11.2025г.	1. Выбор председателя внеочередного общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» Макаренкову О.В. (собств.кв. 107) и секретаря внеочередного общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» Полякову Людмилу Владимировну (собств. кв. 99) 2. Выбор членов счетной комиссии для подсчета голосов внеочередного общего собрания членов ТСН «Микояна 23-1» в составе 2 человек: - Шишина Лариса Сергеевна (собств.кв. 170) - Арутюнова Наталья Николаевна (собств.кв. 115) 3. Утверждение сметы на 2025-2026 год с 01.10.2025г. 4. Определение порядка уведомления о проведении следующего общего собрания членов ТСН в многоквартирном доме путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме, а также на официальном сайте ТСН «Микояна 23-1». 5. Определение места хранения копии Протокола данного собрания членов ТСН и документов, связанных с проведением общего собрания установить – помещение правления ТСН «Микояна 23-1».

Представлено 5 протоколов заседаний членов правления ТСН, на которых рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
15	18.02.2025	1. Заслушивание Председателя правления ТСН о выполненных мероприятиях и проведенных работ по управлению МКД за 2024г. и заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2024 год. 2. Обсуждение пунктов отчета работы Председателя и Правления товарищества за 2024 год. 3. Рассмотрение кандидатов в члены счетной комиссии для подсчета голосов годового общего собрания членов ТСН в составе 2 человек: - Марценюк В.А. (собств.кв. 122)
16	20.03.2025	1. Рассмотрение предложений по установке видеонаблюдения: 1.1. на 2 и 17 этажах в 1,2,3,4 подъездах, также на фасаде возле пом. 9 с обзором на парковку со стороны детского сада. 1.2. в лифтовых кабинах пассажирского и грузового лифтов 1,2,3,4 подъездов. 2. Рассмотрение организации сквозного проезда со двора корп.1 3. Рассмотрение установки шлагбаума. 4. Рассмотрение размещения денежных средств капитального ремонта на депозите в ПАО «Сбербанк» 5. Перенос контейнерной площадки.
17	12.05.2025	1. Организация мероприятий(работ) по оснащению заглубленного помещения подземного пространства инвентарем. 2. Утверждение денежных средств на закупку инвентаря из резервного фонда. По первому вопросу – члены правление дома ознакомились с письмами из Адм-ции г.о.Химки МО № 153ИСХ-1041/4-1 от 07.05.2025г., Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору МО Территориальный Отдел № 7 №29исх-ТО7-14882/22.03.-11 от 06.05.2025г. В соответствии с ч.2 ст.8 Федерального закона №28-ФЗ от 12.02.1998г. «О гражданской обороне», на основании Постановления Правительства РФ от 29 ноября 1999г. № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» и в связи со сложившейся геополитической обстановкой РЕШЕНО организовать укрытие населения дома в заглубленном помещении подземного пространства в случае угрозы чрезвычайной ситуации и наступлении особого периода.

		В связи с этим оснастить заглубленные помещения подземного пространства следующим инвентарем – лавки 3 шт., аптечка, ведро-туалет с крышкой 1шт., лестница(стремянка)1 шт., бочки для питьевой воды 2 шт.по 200л., контейнер под мусор 1 шт., огнетушитель 3 шт. По второму вопросу – для организации данных мероприятий и закупки вышеуказанного инвентаря РЕШЕНО на закупку инвентаря использовать средства из резервного фонда.
18	02.09.2025г.	1. Рассмотрение и утверждение Положений договора подряда от 1 октября 2025г. № 1/10-2025г. с связи с расторжением старого договора. 2. Обсуждение сметы на 2025-2026г. с 1.10.2025г. 3. Определить дату проведения общего собрания членов ТСН на конец сентября 2025г. и создать повестку. 4. Принятие решения о начале работ по установке системы видеонаблюдения, которое находится по периметру дома и подвальном помещении, из средств доходной части ТСН.
19	05.12.2025г.	1. Определить дату проведения общего собрания членов ТСН. 2. Продление полномочий действующего Председателя ТСН «Микояна 23-1» на следующий срок – 2 года. 3. Выделение денежных средств в сумме 5467,14руб. из средств резервного фонда на новогодние подарки. 4. Выделение денежных средств в сумме 23188,14 руб. на новогодние мероприятия из резервного фонда. 5. Оплата выполненных работ в размере 60000руб.за услуги по монтажу системы видеонаблюдения из резервного фонда. 6. Утвердить оплату денежных средств по суду в размере 576848,65 руб. по затоплению квартир № 344 и № 332 из средств резервного фонда. 7. Заключение договора с ИП Брызгалова Л.А. 8. Рассмотрение проведения Новогоднего праздника для детей. 9. Украшение дома и подъездов первых этажей к Новому году.

Заключение ревизионной комиссии: Решения общего собрания выполнены в полном объеме. Решения правления выполнены в полном объеме. Протоколы и документы общего собрания оформлены надлежащим образом. Заседания правления проводились регулярно, по актуальным вопросам управления МКД. Все члены правления участвовали в заседаниях правления.

3.3 Судебные производства:

Юридическую поддержку ТСН осуществляет ИП Маслова С.В. Оказывает разовые услуги по взысканию задолженности собственников квартир в МКД. В 2025г. было подано 12 исковых заявлений на собственников, из них 2 прекращены, выданы 4 постановления судебных приставов, остальные находятся в работе. Общие затраты на судебное делопроизводство отражены в отчете.

Заключение ревизионной комиссии:

Правлению ТСН рекомендуем активизировать работу по взысканию задолженности с должников.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2023г.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и частично на бумажных носителях. Для начислений за ЖКУ собственникам ТСН заключило договор с платежным агентом ООО «МосОблЕИРЦ»

Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании утвержденной учетной политики ТСН с 2022г.

Движение денежных средств осуществляется через банковский расчетный счет.

Основным источником поступления денежных средств товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

Расходы по содержанию, обслуживанию и ремонту МКД отражены в отчете.

Заключение Ревизионной комиссии:

Первичные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) отработаны по каждой организации. Оплата производилась по мере поступления денежных средств на расчетный счет, согласно выставленным счетам и актам выполненных работ.

5. Кадровый учет

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Проверены штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Расходы на заработную плату - вознаграждение и страховые взносы в 2025г отражены в отчете.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством.
2. Заработная плата (денежное вознаграждение) за 2025г. начислена в соответствии со штатным расписанием.

6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСН.

Анализ представленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСН в 2025г в пределах компетенции Товарищества. Все финансовые документы (счета, акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры) имеются в наличии. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре.

Анализ выставленных счет-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с организациями за 2025г., который отражен в отчете.

Задолженность по поставщикам, это неоплаченные счета только за декабрь 2025г.

По результатам проверки выявлены следующие нарушения:

- на конец года не по всем организациям в наличии - акты сверок.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Провести сверку с организациями, предоставляющими услуги по договорам. Все акты сверок должны быть оформлены надлежащим образом.

6.1. Договоры ТСН, заключенные с Поставщиками услуг.

В 2025г. ТСН заключены договора:

- ООО "Сетевые решения" (договор от 21.07.2025г № № 1728-2025 размещение информации в ГИС ЖКХ);
- ИП Брызгалова Л.А. (договор от 18.01.2025г. № Б181225-11/1).

Все расчеты по вышеуказанным договорам ведутся в безналичной форме. Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСН в 2025г. ведется в пределах компетенции Товарищества.

Доход от прочей хозяйственной деятельности: сдача общедомового имущества в аренду направлена на общедомовые нужды ТСН.

Заключение ревизионной комиссии:

По результатам проверки нарушений не выявлено.

6.2. Анализ расчетов с подотчетными лицами.

При проверке были использованы следующие документы бухгалтерского учета: выписки банка о перечислении денежных средств подотчетным лицам на корпоративные карты, авансовые отчеты. Денежные средства в подотчет перечисляются на основании авансового отчета, ведомости, где указывается сумма аванса и назначение расходов.

К проверке были представлены авансовые отчеты. Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ авансовых отчетов, счетов на товары, закупленные по безналичному расчету, позволяет сделать вывод, что все денежные средства использовались по назначению.

Материалы, закупленные ТСН в 2025г. отражены в отчете.

6.3. Анализ доходов и расходов ТСН, исполнения сметы за 2025г.

Расходы, доходы и начисления собственникам МКД согласно сметы отражены в отчете и ОСВ за каждый месяц.

Оплата ресурсоснабжающим организациям за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества производилась на основании выставленных счетов. Оплата за отопление в летнее время не производилась.

Основные мероприятия и работы подрядной организацией ООО УК «Сварог» по содержанию и обслуживанию МКД выполнялись согласно графика. Заявки от собственников МКД отрабатывались вовремя с составлением актом выполненных работ. Перечень выполненных работ отражен в отчете.

Анализ приведенных данных по затратам свидетельствует о том, что отчет правления ТСН «Микояна 23-1» составлялся на основе фактически оплаченных расходов за 2025г.

7. Итоговые выводы Ревизионной комиссии:

7.1. Отклонений расходов, произведенных ТСН «Микояна 23-1», от заложенных по смете выявлено не было. На основании этого сделан вывод, что использование средств ТСН «Микояна 23-1» в 2025г. носит целевой характер.

7.2. Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию учета в ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу, что можно признать финансовую деятельность ТСН в проверяемом периоде удовлетворительной.

7.3. Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

7.4. Необходимо усилить работу ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков).

Настоящий отчет составлен на 6 листах с приложением (отчет) и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), один остается в материалах ревизионной комиссии.

Секретарь ревизионной комиссии:



Разбоева И.С.

Член ревизионной комиссии



Бударин С.В.

Председатель ревизионной комиссии:



Гаюн Д.А.

«15» 04 2026г.