

**ОТЧЕТ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»**  
**О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**  
**ЗА ПЕРИОД С 01.01.2025 ГОДА ПО 31.12.2025 ГОДА**

г. Москва

08.04.2026г.

**I**

Ревизионная комиссия ТСН «Дружный дом» была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (протокол № 1 от 03.06.2020г., протокол № 1 от 02.06.2024г.) в составе 1-го человека: Малышевой Татьяны Борисовны, собственника квартиры № 67.

**II**

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

**III**

Решением Ревизионной комиссии ТСН назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

**IV**

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.25 г. по 31.12.25 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 14.03.2026 г. по 31.03.2026г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Дружный дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с

01.01.2025г. по 31.12.2025 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2025 – 31.12.2025 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

## V

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович.

В соответствии с Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (Протокол № 2 от 14.10.2017 г.) способ управления МКД смнен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве девяти человек, возглавляемое Председателем. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников № 2 от 14.10.2017 года и Протокола общего собрания собственников № 1 от 02.06.2024 года.

### **Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».**

В течение 2025 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» общих собраний собственников недвижимости не проводилось.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде действовали следующие счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810038000007741,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810838000001628 в ПАО СБЕРБАНК, открытый в соответствии с решением от 14 октября 2017 г. для формирования фонда капитального ремонта ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в программе «Домовладелец».

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

## VI

### **Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.
- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями.

- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: **48 306 647,72** рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 276 834,34 руб.;
- на депозите – 11 500 000 рублей;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 36 529 813,38 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2025 – 31.12.2025 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».

Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости.

	<b>с ноября 2017 года по декабрь 2025 года, руб.</b>	<b>с ноября 2017 года по декабрь 2024 года, руб.</b>
Всего начислено к оплате собственниками (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени)	<b>181 760 467,66</b>	<b>158 054 642,96</b>
Всего оплачено	<b>170 760 804,67</b>	<b>147 924 108,50</b>
Коэффициент собираемости	<b>93,9 %</b>	<b>93,6 %</b>
Сумма задолженности, включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени	<b>10 999 662,99</b>	<b>10 130 534,46</b>

Сумма задолженности, в процентном выражении, по сравнению с прошлым периодом снизилась, что говорит о хорошей работе ТСН по взысканию задолженности. Тем не менее продолжение работы ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения, остается актуальным.

Суммы, зачтенные бухгалтером ТСН в 2018 были проведены в соответствии с программой учета оплат и начислений «Домовладелец».

С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за период включая отчетный:  
ноябрь 2017 г. - декабрь 2025 г. по статьям:

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	0,00	181760467,66	170760804,67	10999662,99
Т/о	0,00	92934688,35	88399079,06	4535609,29
Отопление.	0,00	5585027,56	5565455,19	19572,37
ХВС ИПУ	0,00	742008,95	733294,73	8714,22
Канализация ИПУ	0,00	1194120,72	1180090,25	14030,47
Вывоз ТБО	0,00	22000,00	22000,00	0,00
Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017	0,00	10053807,29	9460518,83	593288,46
Разовый перерасчет	0,00	65500,00	60861,45	4638,55
Обращение с ТКО	0,00	7662381,41	7033809,94	628571,47
Юр. Услуги, госпошлины	0,00	175645,34	18262,17	157383,17
Содержание и ремонт	0,00	350000,00	330000,00	20000,00
ГВС норм.	0,00	12039,56	12039,56	0,00
Домофон	0,00	1325309,00	1304684,80	20624,20
Ключ	0,00	1715,00	1705,89	9,11
Антенна	0,00	6073577,00	6000336,10	73240,90
Вывоз мусора	0,00	554,40	751,26	-196,86
Кап.ремонт	0,00	45777696,17	44719249,25	1058446,92
ХВС Норм	0,00	25272,37	25276,97	-4,60
ГВС ИПУ	0,00	1752844,62	1734710,22	18134,40
Водоотв.норм	0,00	42696,30	42793,32	-97,02
Пени КР	0,00	1523866,60	639515,99	884350,61
Пени	0,00	6439717,02	3476369,69	2963347,33

Средства на специальном счете ТСН изменились следующим образом:

	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Остаток на специальном счете, руб.	36 529 813,38	26 340 938,26
Задолженность по взносам на кап. ремонт за весь период (2017 - 2025г.), руб.	1 651 735,38	1 779 726,89

В 2025 году средства из фонда капитального ремонта не расходовались. Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, было израсходовано 20 460 201,94 руб.:

- за 2017-2018 гг. - 726 129,94 рубля;
- в течение 2020 г.- 2021 г. - 6 126 164 рубля;
- в течение 2022 г. – 2 175 642 рубля;
- в течение 2023 г. – 4 217 572 рубля;
- в течение 2024 г. - 7 214 694 рублей;
- в течение 2025 г. - 0 рублей

Структура прочих доходов, полученных ТСН предоставлены ниже:

	2025 год	2024 год
Проценты от размещения средств на депозите, руб.	6 166 779,06	6 358 191,35
Оплата от арендаторов и провайдеров, руб.	134 300,00	219 900,00
Пени, руб.	1 235 023,21	478 869,10
Возмещение расходов по госпошлинам от собственников, руб.	8 826,45	8 773,25

**Заработная плата, налоги, страховые взносы ТСН за отчетный период:**

Заработная плата Председателя правления в соответствии с Протоколами №1 от 06.06.2023 года и № 1 от 02.06.2024 года составляет 30 000 рублей в месяц. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом, установленным НК РФ.

Приказы и трудовые договора оформлены в соответствии с законодательством РФ.

В связи с повышением на 2026 года размера МРОТ для трудоспособного населения и предусмотренной ТК РФ обязательной индексацией заработной платы рекомендую проиндексировать с 01.01.2026 года оплату труда Председателя правления не менее, чем на опубликованный Росстатом РФ индекс потребительских цен.

**Расчеты с поставщиками и подрядчиками по основным поставщикам и статьям расхода (руб.):**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – менее 1% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

**Дебиторская и кредиторская задолженность:**

<b>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ:</b>	<i>На 31.12.2025г.</i>	<i>На 31.12.2024г.</i>
Всего дебиторская задолженность.	7 376 897	7 423 338
В т.ч.:		
Задолженность собственников помещений	7 151 965	6 454 841
Задолженность провайдеров и арендаторов	53 700	186 200
Аванс поставщика (подрядчикам)	112 250	526 454
Задолженностью бюджета перед ТСН	0	0
Сальдо ЕНС	58 982	78 303
Депозит Арбитражного суда по делу о банкротстве собственника кв. №152	0	177 540

Поступления в результате взыскания с собственников по исполнительным листам составили 272 065,59 рублей.

<b>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>	<b>На 31.12.2025г.</b>	<b>На 31.12.2024г.</b>
Всего кредиторская задолженность:	315 899	891 040
В т.ч.:		
Задолженность поставщикам и подрядчикам:	291 865	723 025
Задолженность провайдеров и арендаторов		135 000
Предстоящие платежи в бюджет	24 034	33 015

### **Заключение Ревизионной комиссии:**

- 1) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно.
- 2) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2025 г по 31.12.2025 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается.
- 3) В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2025 г по 31.12.2025 г. нарушений выявлено не было.
- 4) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5) Анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2025 г по 31.12.2025 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме.
- 6) По состоянию на 31.12.2025г. у ТСН имеется задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется продолжить работу с неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд.
- 7) Индексация тарифа обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества на 2026 год проведена в соответствии Протоколом общего собрания собственников № 1 от 02.06.2024 года на опубликованный Росстатом индекс потребительских цен.
- 8) Расходование средств ТСН в проверяемом периоде году производилось в пределах утвержденной сметы.
- 9) Ревизор считает целесообразным рекомендовать проиндексировать заработную плату Председателя правления с 01.01.2026 года не менее, чем на опубликованный Росстатом индекс потребительских цен.

**Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»**

**Малышева Татьяна Борисовна**

**08 апреля 2026 года**