

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 15.05.2026 по 31.05.2026 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

- Устав ТСЖ;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2025 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2025 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2025 и заключенные в 2025 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2025 и заключенные в 2025 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2025 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2025 г.;
- Документы по имуществу, находящемуся во владении и пользовании ТСЖ: карточки учета, ведомости, договоры аренды движимого и недвижимого имущества;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчеты во внебюджетные фонды, переписка с контролирующими органами;
- Приказы по кадрам и хозяйственной деятельности;
- Материалы проверок в отношении ТСЖ;
- Материалы судебных дел, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком.

3. В результате проверки установлено:

3.1. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.01.2025 по 31.12.2025 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2025 г. было проведено два заседания Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 13 июля по 26 июля 2025 года состоялось Очередное общее собрание членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы:

- Процедурные вопросы:
 - Выборы Председателя и Секретаря Общего собрания;
 - Выборы Счетной комиссии Общего собрания в составе двух человек;
- Утверждение Отчета о деятельности Правления;
- Утверждение Отчета Правления об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 год и расходовании средств из Резервного фонда Товарищества;
- Утверждение Отчета Ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 года;
- Определение размера Резервного фонда Товарищества на 2025 год в связи с расходованием средств Резервного фонда в 2024 году на ремонт проезжей части внутрипоселковой дорожной сети;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.01.2025 по 30.06.2025;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.07.2025 по 31.12.2025;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.01.2025 по 30.06.2025 из расчета 11 660,00 (Одиннадцать тысяч шестьсот шестьдесят) рублей в месяц с одного домовладения;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.07.2025 по 31.12.2025 из расчета 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей в месяц с одного домовладения;
- Принятие решения о заключении договора подряда по оформлению земельно-правовых отношений (в том числе договор аренды) ТСЖ «Заповедный бор» в отношении земельного участка, примыкающего к земельному участку 50:29:0020120:391 (расположение бывшей скважины ТСЖ) и общему забору вокруг поселка, ориентировочной площади 0,08 га. и об оплате вышеуказанного договора по этапам оказания услуг в общей сумме 300 000,00 (Триста тысяч) рублей;
- Принятие решения о заключении договора подряда по оформлению земельно-правовых отношений (в том числе договор аренды) ТСЖ «Заповедный бор» в отношении земельного участка, между слагбаумом и домом № 13 и об оплате вышеуказанного договора по этапам оказания услуг в общей сумме 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.4. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2025 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

3.5. Договоры на содержание и ремонт общего имущества заключены с организациями, осуществляющими содержание и ремонт общего имущества, в необходимом объеме. Работы выполняются качественно и в срок, нарушений не выявлено.

3.6. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов и отчислений во внебюджетные фонды существенных нарушений не установлено.

3.7. Расходование средств в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 производилось в рамках сметы доходов и расходов, нарушений, связанных с нецелевым расходованием денежных средств, не выявлено, документы по расходованию средств оформлены верно. Приобретение работ (услуг) и товарно-материальных ценностей, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются. Выборочная проверка авансовых

отчетов за указанный период показала, что за наличный расчет оплачиваются транспортные расходы, приобретаются канцтовары, запчасти и материалы для хозяйственных нужд. Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.

3.8. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялось через программу 1С Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Регистры бухгалтерского учета сформированы в полном объеме.

3.9. Учетная политика по бухгалтерскому учету соответствует требованиям по ведению бухгалтерского учета в некоммерческих организациях, осуществляющих управление и обслуживание общего имущества, а также оказания коммунальных услуг в сфере ЖКХ (для управляющих компаний и ТСЖ).

3.10. В 2025 году поступило членских и целевых взносов от собственников всего: 4 626 400,70 руб., в том числе: Ежемесячных обязательных платежей: 4 401 294,29 руб.; Единовременных целевых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 6 137,99 руб.; Коммунальная услуга по обращению с ТКО: 193 289,54 руб.; Прочих поступлений: 25 678,88 руб.

3.11. В 2025 году прочие поступления составили всего: 117 537,88 руб., в том числе проценты банка по размещению свободных денежных средств: 117 537,88 руб.

3.12. Остатки денежных средств Товарищества на расчетном и депозитном счетах по состоянию на 31.12.2025 составили: 524 333,72 руб., в том числе: остатки денежных средств на расчетном счете: 274 333,72 руб.; остатки денежных средств на депозитном счете в ПАО СБЕРБАНК: 250 000,00 руб.

3.13. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 31.12.2024 составил: 0,00 руб. Поступило: 6 899,25 руб. В 2025 году средства Товарищества из Резервного фонда не расходовались. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 31.12.2025 года: 6 899,25 руб.

3.14. Лефортовским районным судом Москвы 22.03.2024 было вынесено Решение о взыскании с Тумасяна Р.Т. в пользу ТСЖ задолженности за 39 дом по обязательным платежам (взносам), коммунальным услугам за период с 01.03.19 по 31.12.22 в размере 497 129,27 руб., пени за просрочку оплаты в размере 84 285,65 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 9 014,00 руб. Отдел судебных приставов по Юго-Восточному АО ГУФССП России по г. Москве произвел в пользу ТСЖ взыскание вышеуказанной задолженности с Тумасяна Р.Т. в полном объеме.

3.15. Преображенским районным судом вынесено Решение от 14.05.2025 о взыскании с Помогаева О.Н. в пользу ТСЖ «Заповедный бор» денежных средств в размере 554 430,30 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 12.10.2021 по 01.10.2024 в размере 87 064,12, плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО за период с 01.04.2023 по 30.09.2024 в размере 4 122,54 руб., пени за несвоевременную оплату услуг по обращению с ТКО за период с 11.05.2023 по 01.10.2024 в размере 1 253,44 руб.

3.16. Решение суда о взыскании задолженности с Помогаева О.Н. было обжаловано. Апелляционным Определением Мосгорсуда от 22.10.2025 вышеуказанное Решение Преображенского районного суда Москвы оставлено в силе. Преображенский РОСП ГУФССП России по г. Москве взыскал с Помогаева О.Н. в пользу ТСЖ денежные средства в размере 646 870,40 руб.

3.17. Виноградовский филиал ГАУ МО «МОСОББЛЕС» произвел проверку по жалобе Помогаева О.Н. о выявлении «фактов нарушения ТСЖ «Заповедный бор» лесного законодательства». Постановлением по делу об административном правонарушении от 22.10.2025 производство по жалобе прекращено.

3.18. Получено Представление Межрайонной природоохранной прокуратуры МО от 30.04.2025 об устранении нарушений законодательства об охране окружающей среды. Ответ подготовлен и отправлен.

3.19. Получено Предостережение Министерства экологии и природопользования МО от 29.05.2025 о недопустимости нарушения обязательных требований. Ответ подготовлен и отправлен.

3.20. Получено письмо администрации г.о. Воскресенск МО от 30.05.2025 с требованием ликвидировать незаконно установленные сооружения, расположенные на территории, прилегающей к ТСЖ «Заповедный бор» в связи с жалобой Помогаева О.Н. Объяснения администрации даны.

3.21. Товариществом подано исковое заявление в Лефортовский районный суд г. Москвы о взыскании задолженности с Тумасяна Р.Т. и Тумасян С.Р., собственников дома № 12 о взыскании задолженности с Тумасяна Р.Т., собственника домов № 13 и № 39 по содержанию поселка и оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО за период с 01.11.2022 по 26.11.2025 на общую сумму 2 582 730 руб. 62 коп.

3.22. Товариществом подано исковое заявление в Гагаринский районный суд г. Москвы о взыскании задолженности с Арушанова Б.Г., собственника дома №1 по содержанию поселка и оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО за период с 01.12.22 по 29.12.25 на общую сумму 996 915 рублей 52 коп.

3.23. Товариществом подано исковое заявление в Коломенский городской суд МО о взыскании задолженности с Полубариновой Т.В., прежнего собственника дома № 5 по содержанию поселка и оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО за период с 01.10.17 по 25.04.23 на общую сумму 260 763 руб. 92 коп. Коломенский городской суд МО удовлетворил вышеуказанное исковое заявление Товарищества в полном объеме.

3.24. По состоянию на 31.12.2025 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 4 824 772,26 руб. по в совокупности по всем должникам. Расшифровки по крупнейшим должникам с суммой задолженности свыше 200 тыс. руб. приведены в таблице:

Просроченная задолженность руб. по крупнейшим должникам перед ТСЖ по обязательным платежам на 31.12.2025 в т.ч.:	4,824,772.26
Тумасян Рубен Тумасович (дом 12, 13, 39)	2,667,538.24
Стельмах Софья Рубеновна (дом 12)	733,037.04
Арушанов Б.Г. (дом 1)	678,548.75
Помогаев О.Н. (дом 18)	745,648.23

В отношении всех крупнейших должников Правлением ТСЖ проводится работы по взысканию задолженности в судебном и внесудебном порядке.

4. Отчет об исполнении сметы:

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ за 2025 г.				
№	Статья затрат	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.	Экономия (+) Перерасход (-), руб.
1. Управленческие расходы				
1.1.	Выплаты бухгалтеру по договору	366,000.00	366,000.00	0.00
1.2.	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчет), годовая лицензия	5,100.00	5,640.00	-540.00
1.3.	Информационно-технологическое сопровождение пользователей ИС:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	32,000.00	25,776.00	6,224.00
1.4.	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (borportal.ru)	3,600.00	4,229.80	-629.80

1.5.	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату госпошлин	200,000.00	77,532.00	122,468.00
1.6.	Транспортные расходы и ГСМ	96,000.00	65,462.50	30,537.50
1.7.	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	12,000.00	2,338.00	9,662.00
1.8.	Обслуживание МФУ (катриджи с тонером, закупка сменного фотобарабана)	6,000.00	0.00	6,000.00
1.9.	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	22,500.00	19,957.77	2,542.23
1.10.	Услуги по организации спутникового мониторинга для консьержной службы	6,000.00	7,715.00	-1,715.00
1.11.	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк включая комиссии за переводы денежных средств контрагентам	76,300.00	76,959.08	-659.08
Итого по 1 разделу:		825,500.00	651,610.15	173,889.85
2. Содержание и обслуживание поселка				
2.1.	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехн текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1,520,790.00	1,520,790.00	0.00
2.2.	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства (в том числе санитарная уборка, в том числе уборка механизированными средствами и вывоз снега) по договору	624,328.00	624,276.10	51.90
2.3.	Расходы по аренде земельного участка с КН 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования) по договору аренды	22,000.00	23,992.00	-1,992.00
2.4.	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1,338,600.00	1,338,000.00	600.00
2.5.	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	724,320.00	723,517.08	802.92
2.6.	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	12,000.00	12,019.20	-19.20
2.7.	Расходы на модернизацию общего имущества и материалы	174,000.00	170,386.10	3,613.90
2.8.	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	33,000.00	18,369.00	14,631.00
2.9.	Уборка территории механическими средствами и вывоз снега	170,000.00	134,200.00	35,800.00
Итого по 2 разделу:		4,619,038.00	4,565,549.48	53,488.52
3. Коммунальные услуги на общепоселковые нужды				
21	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия постов консьержев, КНС)	244,946.00	242,837.94	2,108.06
Итого по 3 разделу:		244,946.00	242,837.94	2,108.06
4. Прочие расходы				
22	Непредвиденные расходы	81,000.00	53,800.00	27,200.00
Итого по 4 разделу:		81,000.00	53,800.00	27,200.00
ИТОГО ПО СМЕТЕ:		5,770,484.00	5,513,797.57	256,686.43

5. Рекомендации:

5.1. Продолжить работу по истребованию задолженности по оплате обязательных платежей, целевых взносов и задолженности за коммунальные услуги с должников по оплате указанных задолженностей.

5.2. Разработать и утвердить в 2026 году новую редакцию Устава ТСЖ «Заповедный бор».

6. Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия признает финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Заповедный бор» в проверяемом периоде - хорошей.

Отдельно Ревизионная комиссия отмечает хорошую работу Правления ТСЖ по организации юридической работы ТСЖ и проведению мероприятий по взысканию задолженности с должников и уменьшению совокупной задолженности по должникам с учетом начислений отчетного года.

Председатель ревизионной комиссии  /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии _____ /С.А. Дудин/