

**Акт ревизионной комиссии**  
о результатах проверки финансово-хозяйственной и  
административно-правовой деятельности ТСН «Можайка»  
за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года

г. Одинцово

28 марта 2026 г.

Сокращения, используемые в документе:

- ТСН «Можайка» - Товарищество собственников недвижимости «Можайка»;
- МКД – многоквартирный дом;
- ОСС – Общее собрание собственников помещений жилого комплекса «Можайка»;
- ОДИ – общедомовое имущество;
- ОДН – общедомовые нужды;
- ТКО – твёрдые коммунальные отходы;
- МОП – места общего пользования;
- ИПУ – индивидуальный прибор учёта;
- ФКР – фонд капитального ремонта;
- м<sup>2</sup> - квадратный метр.

Мы, нижеподписавшиеся члены ревизионной комиссии ТСН «Можайка» в составе: Семькиной Светланы Юрьевны, Сейидовой Ольги Владимировны, Чернова Александра Михайловича, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН «Можайка», провели ревизию финансово-хозяйственной и административно-правовой деятельности ТСН «Можайка» за период с 01 января по 31 декабря 2025года.

При проверке комиссия руководствовалась следующими документами: Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Уставом ТСН «Можайка», протоколами общих собраний членов ТСН «Можайка» и собственников ЖК «Можайка», протоколами заседаний правления, приказами и распоряжениями управляющего ТСН «Можайка», трудовыми договорами с работниками, договорами с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.

Ревизия проводилась с 01.02.2026г. по 28.03.2026г.

Ревизионная комиссия действовала в соответствии с разработанным планом:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г;
- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за данный период;
- правильность выполнения решений общего собрания собственников и правления ТСН «Можайка»;
- исполнение сметы доходов и расходов, целевых взносов и иных поступлений;
- правомерность заключения договоров председателем правления и управляющим ТСН «Можайка» и других действий от имени ТСН «Можайка».

### **Результаты ревизии.**

#### **1. Общая информация.**

ТСН «Можайка» является добровольным объединением собственников недвижимости, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСН «Можайка». В управлении ТСН «Можайка» находятся два многоквартирных дома и двухуровневый подземный паркинг общей площадью 79 963

(Семьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят три) м<sup>2</sup>. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание собственников. В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСН осуществляется правлением Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, выбирает председателя и назначает управляющего, который ведет хозяйственную деятельность.

В отчетный период, согласно Уставу ТСН «Можайка», протокола Правления № 2 от 18.07.2023г. обязанности Председателя Правления ТСН «Можайка» исполнял Алексеев Александр Александрович. Запись в ЕГРЮЛ от 04.08.2023г. ОГРН 1165032059720.

Избранный состав членов правления ТСН «Можайка» (протокол правления № 9 от 08.07.2024 года) в течение отчетного периода состоит из следующих собственников: Алексеев А.А., Бугаенко В.Н., Зверев Д.В., Фурашов А.И., Алиханова М.Р., Новикова Н.М., Похабова Е.В., Турпеткина Н.А., Дмитриенко Ю.О.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные правлением ТСН:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
2. Протоколы ОСС и правления ТСН «Можайка» за весь период деятельности;
3. Бухгалтерская отчетность; налоговая отчетность; документы по налоговому учету и бухгалтерскому учету; налоговые декларации по налогу на прибыль организации за 2025 год; расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в ПФР за 2025 год, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и на выплату страхового обеспечения; первичная бухгалтерская документация за 2025г. (товарные накладные, акты выполненных работ, акты сверок взаиморасчетов и т.п.);
4. Смета доходов и расходов на 2025 год;
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие на данный период 2025 г, расчеты с контрагентами;
6. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
7. Судебные приказы и определения.

## **2. Общие собрания собственников.**

За отчетный период по инициативе правления ТСН «Можайка» были проведены собрания собственников помещений ЖК «Можайка» и членов ТСН «Можайка»:

**I. ОСС в очно/заочной форме для собственников помещений - протокол №13 от 25.01.2025г. Для собственников машиномест - протокол №1/2025-П от 25.01.2025г.**

Большинством голосов были приняты следующие РЕШЕНИЯ:

1. Избрать председателем собрания Новикова Александра Анатольевича, секретарем собрания Рябенко Виктора Николаевича.
2. Для подсчета голосов и определения результатов голосования на общем собрании избрать счетную комиссию в составе: Лебедева Т.И., Яхненко Б.Б., Алешина Н.Н., Ванюк В.В., Андропова Е.Ю.
3. Разрешить ТСН «Можайка» размещать денежные средства, полученные от взносов в Фонд Капитального Ремонта на депозитных счетах, принадлежащих ТСН «Можайка» в ПАО «Сбербанк».
4. Использовать денежные средства ФКР – для полной замены внешних противопожарных дверей на поэтажных переходных балконах в 51 доме – 234 шт. на сумму 9,36 млн. руб. (Девять миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей, в 52 доме – 252 шт. на сумму 10,08 млн. руб. (Десять миллионов восемьдесят тысяч) рублей; - для замены пришедших в негодность лежащих труб ХВС, ГВС в техподполье и на

техническом этаже в 51 доме на сумму 14,9 млн. руб. (Четырнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, в 52 доме на сумму 14,8 млн. руб. (Четырнадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей; - для защиты фундамента многоквартирного 51 дома, техподполья и паркинга от внешних и грунтовых вод произвести гидроизоляцию, герметизацию, усиление и восстановление стен, межблочных швов, перекрытий и вводов коммуникаций в здание путем проведения инъекций на сумму 2,5 млн. руб. (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей.

5. Разместить пункты раздельного сбора вторичных ресурсов (фандоматы, пандоматы) с подключением электрических кабелей к общедомовому имуществу за счет подрядчика и дальнейшей оплаты подрядчиком потреблённой электроэнергии.

6. Разрешить заключить договор ТСН «Можайка» с оператором телекоммуникационных технологий на установку оборудования, улучшающего сигналы сотовой связи, интернета и телевидения.

7. Для удобства и комфорта жителей разрешить заключить договор ТСН «Можайка» с Перевозчиком для организации маршрута заказного автобуса от ЖК «Можайка» до близлежащих станций метро.

8. Разрешить ТСН «Можайка» заключать договор аренды земельного участка площадью 2 м<sup>2</sup> с подрядной организацией на установку станции зарядки электромобилей за счет арендатора и дальнейшей оплаты арендатором потребленной электроэнергии.

9. Разрешить ТСН «Можайка» заключать договора аренды ОДИ с собственниками на 49 лет с возможностью перепланировки и переустройства ОДИ, в том числе в виде присоединения к жилому или нежилому помещению, на основании согласованного проекта в соответствии с законом РФ, без права отчуждения ОДИ в собственность арендатора. Арендатор осуществляет разовый платеж из расчета 30000 руб/м<sup>2</sup>, на спецсчет ТСН «Можайка» исключительно на замену дорожного и пешеходного покрытия, также ежемесячно оплачивает коммунальные платежи за арендованные метры.

10. Для более комфортного проживания и в связи с дефицитом парковочных мест собственники/арендаторы имеют право размещать на территории двора ЖК «Можайка» круглосуточно не более двух автомобилей на одну квартиру (помещение).

11. С целью упорядочивания парковочного пространства на территории ЖК «Можайка» и комфортного проживания жителей ограничить с 18-00 до 09-00 время нахождения посторонних (гостевых) автомобилей на территории 40 минутами с момента въезда.

12. Принять Правила Проживания в новой редакции от 26.11.2024г.

13. С целью определения постоянных схем движения транспортных средств и пешеходов реализовать выполнение проекта по организации дорожного движения и парковочных мест, мест под разгрузку, для маломобильных групп граждан, пожарных площадок на территории ЖК «Можайка» с регистрацией его в органах исполнительной власти.

14.1. Утвердить смету доходов и расходов на 2025 год из расчета 48,98 руб/м<sup>2</sup> за жилищные услуги и 16,72 руб/м<sup>2</sup> за охранные услуги и работу дежурных администраторов.

14.2. Утвердить смету доходов и расходов на 2025 год из расчета 113,04 руб/м<sup>2</sup> за услуги на управление, содержание, ремонт и охрану в подземном паркинге.

15.1. Определить размер обязательного платежа на управление, содержание, ремонт и охрану ОДИ в МКД на 2025 год в размере 65,70 руб. за один м<sup>2</sup> площади квартиры или нежилого помещения.

15.2. Определить размер обязательного платежа на управление, содержание, ремонт и охрану ОДИ в паркинге на 2025 год в размере 113,04 руб. за один м<sup>2</sup> площади машиноместа.

16. Определить тарифы на коммунальные услуги, в том числе за ОДИ по электроэнергии, водоподаче, водоотведению, отоплению и вывозу мусора на 2025 год, согласно действующим тарифам, установленными Комитетом по тарифам и ценам Московской области.

17. В рамках стратегии дальнейшего развития ЖК «Можайка» разработать план мероприятий по присоединению к г. Москва территории ЖК «Можайка» в соответствии с кадастровым номером - 50:20:0020109:3438 земельного участка. Создать рабочую группу по реализации плана мероприятий и проведению референдума по присоединению к г. Москва территории ЖК «Можайка».

Подлинные решения собственников (бюллетени) и оформленные протоколы собраний с обсуждаемыми вопросами переданы 27.01.2025 в ГЖИ МО.

**II. Внеочередное общее собрание собственников помещений в заочной форме с использованием ГИС (государственная информационная система) ЖКХ отдельно по каждому дому 51 и 52.** Дата начала – 16.09.2025г., дата окончания – 14.11.2025г.

Решения собственников, которые голосовали на бумажных носителях по двум домам, были переданы 20.11.2025 в Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору МО. На портале ГИС ЖКХ идентификатор собрания по дому 51 – 20250900102739, по дому 52 – 20250900102742.

Данное ОСС подтвердило решения собственников помещений, принятых на ОСС от 25.01.2025г в полном объеме.

Копии всех протоколов опубликованы на сайте ТСН «Можайка»: <https://mojaika.housev.ru>

В ходе проверки законности действий администратора собрания во время проведения ОСС нарушений Устава ТСН «Можайка» и законодательства РФ не выявлено. Действие Товарищества осуществляется в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСН и решениями ОСС.

### **3. Бухгалтерский и налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Можайка»**

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, ТСН использует лицензионное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. ТСН «Можайка» находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 1% от доходов.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются в бухгалтерии ТСН. Все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Ревизионной комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. Проверка производилась на основе первичных документов, банковских выписок, сформированных в программе «Банк-клиент».

В ТСН «Можайка» открыты расчетные счета:

1. № 40703810440000002444 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва.

2. № 40703810800450000002 в ПАО «Московский Кредитный Банк» г. Москва для внебюджетных поступлений (аренда МОП, пожертвования, разовые услуги жителям и т.п.)

Расшифровка поступлений денежных средств на расчетный счет ТСН, а также их расходование отражено в Финансовом отчете Ревизионной комиссии за 2025 г. (Приложение №1)

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Комиссией проведена проверка учета материалов. По договору о материальной ответственности все материальные ценности находятся на ответственном хранении коменданта Гохфелда А.М. и у директора по эксплуатации Губанова С.В. Инвентаризация материальных запасов и основных средств проводилась на основании бухгалтерского учета. Замечаний нет.

### 3. Фонд капитального ремонта. Накопления.

На основании решения ОСС, были открыты два специальных счета в ПАО «Сбербанк России» для формирования Фонда капитального ремонта (далее – ФКР):

1. № 40705810040000002143 – дом 51, включая подземный паркинг;
2. № 40705810840000000714 – дом 52

В течение 2025 года было получено денежных средств на спец/счет дома 51 – 11 273 113,51 руб. (Одиннадцать миллионов двести семьдесят три тысячи сто тринадцать рублей 51 коп.) и процентов от размещения - 1 348 905,63 руб. (Один миллион триста сорок восемь тысяч девятьсот пять тысяч) рублей 63 коп.; на спец/счет дома 52 – 9 292 709,54 руб. (Девять миллионов двести девяносто две тысячи семьсот девять рублей 54 коп.) и процентов от размещения - 1 154 658,86 руб. (Один миллион сто пятьдесят четыре тысячи шесть сот пятьдесят восемь) рублей 86 коп. Итого за 2025 год Фонд Капитального Ремонта прибавился на 22 857 832,14 руб. (Двадцать два миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот тридцать два рубля 14 коп.), в т.ч., возврат ошибочно оплаченных денежных средств собственникам - 211 555,40 руб. (Двести одиннадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять рублей 40 коп.). С учетом всех предыдущих поступлений на 01.01.2026г. сформировались следующие суммы: д.51 – 23 317 660,47 руб. (Двадцать три миллиона триста семнадцать тысяч шесть сот шестьдесят рублей) 47 коп., д.52 – 19 282 829,26 руб. (Девятнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи восемьсот двадцать девять) рублей 26 коп. Итого на спец/счетах находится следующая сумма - 42 600 489,73 руб. (Сорок два миллиона шестьсот тысяч четыреста восемьдесят девять) рублей 73 коп. Из которой 2 503 564,49 руб. (Два миллиона пятьсот три тысячи пятьсот шестьдесят четыре рубля 49 коп.) - это полученные проценты от размещенных сумм для частичной компенсации инфляции. Полные данные о движении денежных средств на спец/счетах отображены в таблице:

Дом	Остаток на 01.01.2025	Поступило от собственников за 2025 г	Поступили проценты по вкладам и депозитам	Возврат ошибочно оплаченных	Остаток на 31.12.2025
-----	-----------------------	--------------------------------------	---	-----------------------------	-----------------------

				денежных средств	
51	10 804 020,99	11 273 113,51	1 348 905,63	-108 379,66	23 317 660,47
52	8 938 636,60	9 292 709,54	1 154 658,86	-103 175,74	19 282 829,26
<b>Итого</b>	<b>19 742 657,59</b>	<b>20 565 823,05</b>	<b>2 503 564,49</b>	<b>-211 555,40</b>	<b>42 600 489,73</b>

### **3. Начисления за жилищные и коммунальные услуги. Оплаты.**

ТСН выставляет собственникам счета на оплату по статьям «содержание и ремонт» по ставкам, утвержденным на ОСС. Оплата коммунальных платежей производится по тарифам, утвержденным правительствами Москвы и Московской области. Начисления производятся по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде. Начисления за холодное водоснабжение, канализацию и тепловую энергию (отопление и горячую воду), а также по электроэнергии производятся согласно данным общедомовых и индивидуальных счетчиков на соответствующие ресурсы с учетом выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций.

Задолженность собственников ТСН «Можайка» (более 2-х месяцев) на начало отчетного периода, на 01.01.2025г. – 12 532 823,01 (Двенадцать миллионов пятьсот тридцать две тысячи восемьсот двадцать три) рубля 01 коп. По всем статьям предоставляемых услуг, включая дополнительные услуги, начислено за текущий период – 149 243 088,16 (Сто сорок девять миллионов двести сорок три тысячи восемьдесят восемь) рублей 16 коп. Полностью оплачено собственниками за предоставленные услуги, включая и долги предыдущих периодов 147 855 249,21 (Сто сорок семь миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч двести сорок девять) рублей 21 коп. Дебиторская задолженность собственников ТСН на конец отчетного периода, составила 8 682 066,82 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи шестьдесят шесть) рублей 82 коп.

За отчетный период под руководством ТСН «Можайка» привлеченные юристы, благодаря профилактической и разъяснительной работе с неплательщиками в досудебном порядке, а также через судебные приказы возвратили в бюджет ТСН «Можайка» сумму в размере 3 850 756,19 (Три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч семьсот пятьдесят шесть) рублей 19 коп.

### **4. Исполнение сметы доходов и расходов за 2025 год. Текущая деятельность.**

В соответствии с п.3 ст. 148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСН. Смета доходов и расходов на год утверждается ОСС. Это позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения. Ревизионной комиссии были предоставлены сметы доходов и расходов за 2025 год. Проверка проводилась в сравнении сметы с фактически представленными документами. Фактические расходы, осуществленные ТСН, произведены в пределах сметы. Расход производится в целом по комплексу и рассчитывается на основе утвержденной сметы согласно решению общего собрания собственников в очно-заочной форме (протокол № 13 от 25.01.2025г, и протокол № 1/2025-П от 25.01.2025г. по подземному паркингу).

Годовое начисление в 2025 году на основании утвержденной сметы и по внебюджетным начислениям составило 151 351 237,68 руб. (Сто пятьдесят один

миллион триста пятьдесят одна тысяча двести тридцать семь рублей 68 коп.) В том числе: 1. Жилищные и коммунальные услуги, включающие в себя: содержание и текущий ремонт, потребление электроэнергии, водоснабжение и водоотведение на ОДН, отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение по ИПУ, охрана и дежурные администраторы, начисленные пени - 134 007 987,29 (сто тридцать четыре миллиона семь тысяч девятьсот восемьдесят семь) рублей 29 коп. 2. Обращение с ТКО – 6 966 167,89 (Шесть миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля 89 коп. 3. Жилищные и коммунальные услуги в подземном паркинге – 8 268 932,98 (Восемь миллионов двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать два) рубля 98 коп. 4. Внебюджетные поступления: единовременный платеж от собственников за аренду МОП, аренда мойки, аренда МОП для интернета – провайдеров, фильтрация воды, услуги по хранению автошин и велосипедов в паркинге, за оформление пропусков, отключение стояков, разовые услуги по заявкам жителей, единовременный платеж и добровольные пожертвования – 2 108 149,52 (Два миллиона сто восемь тысяч сто сорок девять) рублей 52 коп.

Фактически в 2025 году поступило денежных средств – 152 126 207,27 (Сто пятьдесят два миллиона сто двадцать шесть тысяч двести семь) рублей 27 коп.

Таблица движения денежных средств по расчетным счетам:

Банк	Остаток на 01.01.2025г.	Приход за 2025г.	Расход за 2025г.	Остаток на 01.01.2026г.
Сбербанк	508 554,09	149 998 958,75	150 477 387,34	30 125,50
МКБ	25 038,73	2 127 248,52	2 136 486,80	15 800,45
<b>ИТОГО:</b>	<b>533 592,82</b>	<b>152 126 207,27</b>	<b>152 613 874,14</b>	<b>45 925,95</b>

В 2025 году ТСН «Можайка» израсходовало денежных средств на сумму 152 613 874,14 (Сто пятьдесят два миллиона шестьсот тринадцать тысяч восемьсот семьдесят четыре) рубля 14 коп. Финансовый отчет в разрезе статей расхода хозяйственной деятельности за 2025 год прилагается (Приложение №1).

Произведенные расходы соответствуют утвержденной смете доходов и расходов ТСН «Можайка» на 2025 год.

В соответствии с п. 3.3. Устава ТСН «Можайка», ТСН как некоммерческая организация, вправе осуществлять хозяйственную деятельность и обязана использовать доходы, полученные от этой деятельности, для оплаты общих расходов ТСН, либо в иных целях, предусмотренных решением ОСС, в частности - частично на капитальный ремонт и/или приобретение основного оборудования. В 2025 году внебюджетные поступления составили сумму в размере 3 026 355,40 (Три миллиона двадцать шесть тысяч триста пятьдесят пять) рублей 40 коп. Это суммы от сдачи в аренду мойки - 360 000 руб. (Триста шестьдесят тысяч рублей 00 коп.), аренду МОП для интернет-провайдеров - 606 673,92 руб. (Шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 92 коп., аренду мест для фильтрации воды - 54 000 руб. (Пятьдесят четыре тысячи рублей 00коп.), также хранение автошин и велосипедов, оформление пропусков, отключение стояков, защита стеновых панелей кабины лифтов и других дополнительных услуг - 1 087 475,60 руб. (Один миллион восемьдесят семь тысяч четыреста пять) рублей 60 коп. и оплаченные пени - 918 205,88 руб. (Девять сот восемнадцать тысяч двести пять) рублей 88 коп. Данный доход был использован на приобретение трех крытых деревянных беседок для отдыха жителей на сумму – 874 680 руб. (Восемьсот семьдесят четыре тысячи шестьсот восемьдесят) рублей 00 коп., изготовления специализированных скамеек для молодых мам с детьми, инвалидов и пожилых людей на сумму – 147 000 руб. (Сто сорок семь тысяч) рублей 00 коп., выполнения комплекса работ по расширению парковочного пространства на 10

м/мест за д.52 на сумму – 499 700 руб. (Четыреста девяносто девять тысяч семьсот) рублей 00 коп., изготовление и установку декоративных заборчиков для сохранности зелёных насаждений на сумму – 332 500 руб. (Триста тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 коп., установку перил из нержавеющей стали на сумму – 84 000 руб. (Восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 коп., разработку проекта ОДД (организации дорожного движения) на территории жилого комплекса для безопасности жителей на сумму – 115 842 руб. (Сто пятнадцать тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 коп., проведение общедомовых детских праздников три раза в год (день защиты детей, день нашего двора и встреча Нового года) на сумму – 206 407 руб. (Двести шесть тысяч четыреста семь) рублей 00 коп. Помимо плановых работ по смете, в 2025 году были выполнены следующие работы: завершение демонтажа и монтажа энергосберегающих светильников с датчиками движения для энергоэффективности потребления электроэнергии в подъездах дома 51 и подземном паркинге на сумму – 846 320 руб. (Восемьсот сорок шесть триста двадцать) рублей 00 коп., закупка дополнительного оборудования и планово-предупредительных работ по монтажу и пусконаладочным работам систем противопожарной защиты на сумму – 2 040 000 руб. (Два миллиона сорок тысяч) рублей 00 коп., частичный ремонт лифтовых холлов на сумму – 416 000 руб. (Четыреста шестнадцать тысяч) рублей 00 коп., изготовление и монтаж/демонтаж зимней деревянной горки, дополнительный ремонт МАФ-ов на сумму – 173 500 руб. (Сто семьдесят три тысячи пятьсот) рублей 00 коп., заливка катка и монтаж поливочной системы на сумму – 183 700 руб. (Сто восемьдесят три тысячи семьсот) рублей 00 коп. Капитально отремонтировано 8 лифтовых лебедок на заводе-изготовителе на сумму – 596 280 руб. (Пятьсот девяносто шесть тысяч двести восемьдесят) рублей 00 коп. с демонтажем, доставкой и обратным монтажом, пусконаладочными работами на сумму – 637 750 руб. (Шестьсот тридцать семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп. Частично восстановлено асфальтовое покрытие на дворовой территории и бетонный борт в спуске в подземный паркинг на сумму – 100 700 руб. (сто тысяч семьсот) рублей 00 коп. Проведен частичный ремонт кровли и фасадные работы со сторонними альпинистами на сумму – 194 628 руб. (Сто девяносто четыре тысячи шестьсот двадцать восемь) рублей 00 коп. Дополнительно произведена промывка теплообменника в системе горячего водоснабжения на сумму – 284 000 руб. (Двести восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 коп. и множество других, не предусмотренных сметой работ, на сумму более 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей 00 коп.

Налажена работа по передаче показаний ИПУ по воде через личный кабинет и расчет потребления воды по потреблению, нормативу и перерасчет согласно 354 ПП РФ. Ведется постоянная работа с органами соцзащиты по льготным категориям граждан. Выдаются справки по запросу собственников и проживающих. Готовятся ответы на письма, обращения и жалобы граждан. Ежемесячно ведется отчетность по самозанятым, первичным документам, договорам, кассовым чекам, авансовым отчетам, расчет налоговой базы. Постоянно ведется работа в системе «Банк-клиент», выставление счетов (актов) контрагентам, загрузка оплат, выгрузка в личный кабинет, в ГИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ; ведутся консультации и обработка заявлений от собственников. Руководством и сотрудниками ТСН «Можайка», включая бухгалтерию, за 2025г. были даны ответы и выданы справки, включая через интернет-мессенджеры в количестве – 1206 шт.

Диспетчерской службой за отчетной период 2025 года было зарегистрировано 2748 заявок жителей, что на 366 меньше по сравнению с прошлым годом. Из приведенной ниже таблицы видны количество заявок в разрезе по подъездам, дворовой территории, паркингу и прочих по конкретным видам работ, в т.ч. по лифтам, электрике, водо- и теплоснабжению, ремонту, уборке и прочих работ. Выполнение заявок составило 97%.

Таблица. Прием заявок диспетчерской службой в 2025 году.

2025 год	Подъезды												Дворовая территория			Паркинг		мусор		проч ие	Всего	
	ЗАЯВКИ:	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	д. 51	це нт р	д. 52	-1	-2	2			3
Канализация		8	1	7	6	4	3	3	5	3	4						1				2	47
Вода (ХВС,ГВС)	32	25	30	39	39	42	30	34	31	38	32	11					5	2			8	398
Отопление	3	1	5	14	5	2	2	4	6	9	5	1			1						1	59
Сан.тех. ремонт	18	29	22	36	24	22	35	23	36	28	25	17		1			2	3			20	341
Электрика	34	21	41	58	36	46	61	46	35	64	43	17		3			13	15			41	574
Прочие работы	4	1	8	10	9	8	11	10	3	8	6	2	8	12	6		14	8	1		85	214
Лифт	89	58	93	59	51	60	98	12 2	42	53	38	54									4	821
МОП плитка, стены	4	1			2	6	1	1	1													16
МОП двери, окна	9	5	22	9	14	7	20	4	5	19	9	3	1	1	6	4					14	152
МОП кровля, фасад	1																				1	2
МОП холл	1	2	1	1		2		1	3	4	1	1					2		2		6	27
Территория у подъезда	1		2	3	1	1	1	2			4	2									12	29
Дворовая территория		1		1	1									10	7	1	3	1	1		43	68
ИТОГО:	196	152	225	237	188	200	262	250	167	226	167	108	9	27	27	42	31	4	1		237	2748

В 2025 г. на регистрацию в ЖК «Можайка» было поставлено 222 человека, выбыло – 169. Итого на 01.01.2026 г. имеют регистрацию в ЖК «Можайка»– 1560 человек.

### 5. Штатные сотрудники. Договоры с дежурными администраторами.

Проверка показала, что все договора заключены в соответствии с уставными видами деятельности ТСН. Расходов, не связанных с уставной деятельностью, не выявлено. По всем договорам на коммунальные услуги и техобслуживание имеются все акты выполненных работ, оформленные надлежащем образом. Все договора на эксплуатационные услуги и ремонтные работы в отчетный период проверены. Нарушений не обнаружено. Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводятся как силами сотрудников ТСН «Можайка», так и по договорам подряда с контрагентами.

За отчетный период, в соответствии со штатным расписанием по 6 должностям, согласно утвержденной смете, на постоянной основе работали: Новиков А.А. - управляющий, Губанов С.В. – директор по эксплуатации, Гохфелд А.М. – комендант, Агошкова А.Н. – бухгалтер, Лозовская Е.А. – помощник бухгалтера, Куленко И.Г. – паспортист. Расходы на заработную плату без налогов и взносов с ФОТ составили 4 722 772 (Четыре миллиона семьсот двадцать две тысячи семьсот семьдесят два) рубля 69 коп. Тимаев А.В. работает по соглашению с ТСН «Можайка» на безвозмездной основе как представитель эксплуатирующей компании ООО «Техсервис». Трудовые договора с работниками заключены в соответствии с трудовым законодательством РФ на основании личных заявлений с оформлением соответствующих записей в трудовых книжках. Предоставлено штатное расписание сотрудников за 2025 год. При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из заработной платы и начислений на ФОТ (налоги, страхование, взносы в ПФР и страхование НС) нарушений не установлено, было оплачено 2 366 816 (Два миллиона триста шестьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать) рублей 71 коп. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы показала, что заработная плата за 2025 г. начислена в соответствии со штатным расписанием. Расчетные и платежные ведомости в наличии. Правильность и своевременность уплаты налоговых и социальных платежей с заработной платы подтверждается. Задолженность по налогам и заработной плате на 31.12.2025г. отсутствует.

Также проверены договора и акты выполненных работ с дежурными администраторами - самозанятыми, оказывающими услуги по эксплуатации Жилого Комплекса. В текущем году им было выплачено 7 540 260 (Семь миллионов пятьсот сорок тысяч двести шестьдесят) рублей, включая налоги. Первичные документы оформлены правильно, замечаний нет. Задолженности перед дежурными администраторами не имеется.

## **6. Расчеты с основными поставщиками коммунальных ресурсов ТСН «Можайка» и охрана.**

Оплата поставщикам ресурсов производилась по заключённым с ними договорам. Задолженности перед поставщиками не имеется, что подтверждается актами сверок.

1. ООО «ТСК Мосэнерго» - сумма в размере 26 570 071,36 (Двадцать шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч семьдесят один) рубль 36 коп за потребленный теплоноситель и оплачена в полном объеме.
2. ООО «Одинцовская Теплосеть» - сумма в размере 7 464 608,89 (Семь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи шестьсот восемь) рублей 89 коп. за потреблённую холодную воду, водоотведение и оплачена в полном объеме.
3. АО «Мосэнергосбыт» - сумма в размере 22 950 514,84 (Двадцать два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 84 коп. за потребленную электроэнергию и оплачена полностью.
4. Охрана – сумма в размере 7 550 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей оплачена в полном объеме.

## **7. Полнота и своевременность уплаты единого налогового платежа. Отчеты.**

В 2025 году своевременно производилась оплата авансовых платежей по налогам, с применением упрощенной системы налогообложения. Так в 2025 год сумма полученного дохода составила – 19 744 383 руб. (Девятнадцать миллионов семьсот сорок четыре тысячи триста восемьдесят три) рубль 00 коп., сумма произведенных расходов составила 18 592 749 руб. (Восемнадцать миллионов пятьсот девяносто две тысячи семьсот сорок девять) рублей 00 коп. Налогооблагаемая база – УСН 15% - 172 745 руб. (Сто семьдесят две тысячи семьсот сорок пять) рублей 00 коп. Минимальная сумма налога к уплате за 2025 год (ставка 1%) составила 197 444 руб. (Сто девяносто семь тысяч четыреста сорок четыре рубль) 00 коп.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений между бухгалтерской отчётностью и предоставленными первичными документами не обнаружено.

## **8. Итоговые выводы и рекомендации.**

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы объективно оценить насколько финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществлялась в рамках решений ОСС и правления ТСН и не противоречила законодательству Российской Федерации.

Начисления коммунальных платежей за предоставленные коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений ТСН «Можайка» осуществляются строго по утвержденным сметам, установленным тарифам и соответствуют законодательству РФ.

Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Проверены документы по сотрудникам ТСН: трудовые договоры, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет исполнения сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН в 2025 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2025 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в Управлении ТСН ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Факты нецелевого использования денежных средств в отчетном году не выявлены.

Работа ТСН по взысканию задолженности с неплательщиков ЖКУ признана удовлетворительной. Вместе с тем Ревизионная комиссия рекомендует на постоянной основе работать с неплательщиками ЖКУ, применять меры согласно ЖК РФ в отношении неплательщиков, такие как: частичное ограничение подачи электроэнергии и частичное водоотведение, с целью недопущения ущемления прав добросовестных плательщиков ЖКУ.

Ревизионная комиссия рекомендует обратить внимание членов правления и сотрудников ТСН на следующие направления работы:

1. Работа детской и игровой площадок, а именно - организация мероприятий для детей, а также во время их времянахождения во дворе, в частности - своевременное закрытие детско-игровой площадки в вечернее время для спокойного отдыха жителей ЖК.
2. Оперативная установка дорожных знаков согласно утвержденным планам ОДД.
3. Организация разъяснительной работы с жителями по недопущению захламлённости квартирных холлов и курения в неположенных местах.
4. Усиление контроля через систему А-Доступ за нарушителями Правил проживания в ЖК «Можайка».

Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу сотрудников ТСН в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Ревизионная комиссия считает работу правления, руководства и сотрудников ТСН «Можайка» в 2025 году удовлетворительной.

Настоящий акт составлен на девяти листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСН «Можайка», а второй остается на хранении в материалах работы ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Сейидова О. В.



---

Чернов А. М.



---

Семыкина С.Ю.



---