

**АКТ**  
**ревизии финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Орбита»**  
**за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.**

Ревизия проведена ревизором Сало Константином Владимировичем.

Ревизия проведена в присутствии председателя Правления ТСЖ «Орбита» Аллы Васильевны Глазковой.

Сроки проведения ревизии – с «15» апреля 2026 г. по «26» апреля 2026 г.

**Цели ревизии:**

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в ревизуемом периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;
- оценка законности действий Председателя и Правления ТСЖ «Орбита»;
- подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

**Задачи ревизии:**

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ «Орбита» на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам ТСЖ.
2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ «Орбита».
3. Проверка целевого использования денежных средств ТСЖ «Орбита».

**Документы, представленные для проведения ревизии:**

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2025 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2025 год.
3. Выписки из текущего расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) за 2025 год.
4. Выписки из специального расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва за 2025 год.
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные и действующие в 2025 году.
6. Акты выполненных работ (оказанных услуг) в 2025 году.
7. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков) в 2025 году.
8. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Орбита» в 2025 году.
9. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ «Орбита» в 2025 году.
10. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита» за 2025 год.
11. Отчет об исполнении финансового плана ТСЖ «Орбита» за 2025 год.
12. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2026 год.

**Краткий обзор результатов ревизии.**

На основании статьи 147 ЖК РФ (Жилищного кодекса Российской Федерации) руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ «Орбита» исполняла Глазкова Алла Васильевна (протокол заседания Правления №25/01 от 27.05.2025г.)

Члены Правления ТСЖ «Орбита», избранные общим собранием членов ТСЖ: (протокол №1/2025 от 15.05.2025г.):

1. Банникова Наталья Михайловна, квартира 167
2. Белогрудова Марина Олеговна, квартира 133
3. Глазкова Алла Васильевна, квартира 71
4. Глазков Владимир Борисович, квартира 71
5. Дунаева Ольга Григорьевна, квартира 81
6. Иванов Михаил Юрьевич, квартира 207
7. Каралькова Светлана Владимировна, квартира №144

При проведении ревизии произведена проверка исполнения финансового плана ТСЖ «Орбита».

**По итогам ревизионной проверки установлено:**

- наличие утвержденного членами ТСЖ «Орбита» финансового плана на 2025 год;
- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам поступлений и расходов денежных средств;
- отчетность по исполнению финансового плана за 2025 год составлена достоверно и в полном объеме;
- план включает поступления и расходы денежных средств, установленные законом (пп.2 ст.137 ЖК РФ) и Уставом ТСЖ «Орбита».

Согласно банковским выпискам из текущего расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и отчета об исполнении финансового плана за 2025 год видно следующее:

1. Поступления денежных средств ТСЖ «Орбита» в 2025 году складывались из:
  - платежей собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ);
  - городских компенсаций (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
  - эксплуатационных взносов собственников;
  - доходы от сдачи в аренду общедомового имущества.
2. Расходы ТСЖ «Орбита» в 2025 году складывались из следующих видов затрат:
  - коммунальные услуги за тепловую энергию;
  - коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
  - коммунальные услуги за холодное водоснабжение;
  - коммунальные услуги за водоотведение;
  - коммунальные услуги за электрическую энергию;
  - оплата за техническое обслуживание дома;
  - оплата за санитарное содержание дома;
  - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ДУ и ППА;
  - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции;
  - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт электротехнических устройств;
  - оплата за обслуживание и текущий ремонт системы запирающих устройств;
  - оплата за обслуживание лифтового оборудования;
  - оплата за услуги по вывозу бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
  - оплата за услуги стационарной телефонной связи (консьержная служба);
  - оплата банковских услуг (комиссия за зачисления платежей);
  - оплата услуг за техническое обслуживание пожарной сигнализации;
  - оплата за материально-технические ценности (материалы и оборудование, необходимые для осуществления работ по ремонту и содержанию МКД);
  - оплата услуг страхования лифтов и гражданской ответственности;

- оплата за проведение электромонтажных работ;
- оплата за услуги по техническому обслуживанию ИТП (индивидуального теплового пункта);
- оплата поставщикам;
- оплата за проведение электроизмерительных испытаний электроустановки здания;
- юридические услуги;
- бухгалтерские услуги;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ);
- канцелярские расходы;
- оплата услуг аварийной службы.

3. За отчетный период (2025 год) денежные средства ТСЖ «Орбита» поступали только на расчётный счет ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

В соответствии с банковскими выписками остаток денежных средств по счетам по состоянию на 01.01.2025 г. составил:

- по текущему расчетному счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 181 688 руб. 59 коп.
- по специальному расчетному счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 8 268 302 руб. 71 коп.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2025г. составил:

- по текущему расчетному счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 289 900 руб. 73 коп.
- по специальному расчетному счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 12 721 869 руб. 07 коп.

**Движение денежных средств (поступления и списания)  
по расчетным счетам ТСЖ «Орбита» в 2025 году:**

| Наименование<br>счета | Остаток на<br>01.01.2025 г | Сумма поступлений<br>(01.01.2025-<br>31.12.2025г.г.) | Сумма списаний<br>(01.01.2025-<br>31.12.2025г.г.) | Остаток на<br>31.12.2025 г |
|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Текущий р/с           | 181 688,59                 | 22 325 842,10                                        | 22 217 629,96                                     | 289 900,73                 |
| Специальный<br>р/с    | 8 268 302,71               | 4 453 566,36                                         | 0,00                                              | 12 721 869,07              |

**Отчет об исполнении финансового плана  
ТСЖ «Орбита» за 2025 год**

| Наименование показателя                                                         | руб.<br><b>Факт 2025г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>I. Поступило денежных средств на р/счет 40703810700110000169 (текущий)</b>   | <b>22 325 842,10</b>       |
| 1. от собственников помещений на р/счет                                         | 20 453 247,50              |
| 2. от аренды ОДИ                                                                | 297 346,38                 |
| 3. ГЦЖС (льготы населения)                                                      | 1 575 248,22               |
| <b>II. Поступило денежных средств на р/счет 40705810601060000028 (спецсчет)</b> | <b>4 453 566,36</b>        |
| 1. от собственников помещений на р/счет                                         | 4 078 346,89               |
| 2. ГЦЖС (льготы населения)                                                      | 375 219,47                 |
| <b>ВСЕГО поступило</b>                                                          | <b>26 779 408,46</b>       |

**Расходы по текущему расчетному счету ТСЖ «Орбита» за 2025 год**

| Наименование показателя                                                                                                     | руб.<br><b>Факт 2024г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b><u>I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе:</u></b>                                                                    | <b>8 001 497,50</b>        |
| <b>I. Содержание домохозяйства</b>                                                                                          | <b>4 354 870,27</b>        |
| Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту<br>жилищного фонда                                             | 3 090 262,13               |
| в том числе:                                                                                                                |                            |
| <i>организация работ техобслуживания и содержания МКД</i>                                                                   | 360 000,00                 |
| <i>организация эксплуатации МКД и ТО инженерных сетей МКД</i>                                                               | 360 000,00                 |
| <i>контроль над эксплуатацией МКД</i>                                                                                       | 240 000,00                 |
| <i>техническое обслуживание системы водоснабжения и водоотведения<br/>МКД</i>                                               | 180 000,00                 |
| <i>техобслуживание электросетей и ремонт эл.оборудования, в т.ч.<br/>техобслуживание слаботочных систем и комп.сети МКД</i> | 252 000,00                 |
| <i>комплексное обслуживание и текущий ремонт здания (оборудования и<br/>инвентаря) в МКД</i>                                | 360 000,00                 |
| <i>уборка помещений и подготовка ТКО к вывозу на МНО</i>                                                                    | 744 000,00                 |
| <i>расходные материалы для техобслуживания МКД</i>                                                                          | 594 262,13                 |
| <b>Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов</b>                                                                       | <b>1 136 414,12</b>        |
| в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов, захоронение и переработка<br>твердых бытовых отходов, в т.ч КГМ                       | 1 136 414,12               |
| <b>Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора</b>                                                                      | <b>0,00</b>                |

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда</b>                          | <b>128 194,02</b>   |
| в том числе:                                                                                |                     |
| силовая и общедомовая электроэнергия                                                        | 19 818,46           |
| радио, дератизация, промывка мусоропровода                                                  | 33 337,44           |
| обслуживание ковров в подъезде                                                              | 75 038,12           |
| <b>2. Текущий ремонт жилищного фонда</b>                                                    | <b>2 154 964,29</b> |
| в т.ч. тех. обслуживание лифтов, ОДС, диспетчерское оборудование                            | 398 889,24          |
| тех. осмотр электротехнических устройств                                                    | 12 000,00           |
| проведение электроизмерительных испытаний электроустановки здания                           | 12 000,00           |
| техобслуживание и текущий ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУиППА) | 72 000,00           |
| техобслуживание вентиляционных каналов                                                      | 10 569,60           |
| аварийные работы в ночное время, выходные и праздничные дни                                 | 103 071,54          |
| системы видеонаблюдения                                                                     | 0,00                |
| <b>прочие работы</b>                                                                        | <b>1 546 433,91</b> |
| в том числе:                                                                                |                     |
| Техобслуживание автономной пожарной сигнализации + противопожарное оборудование             | 22 000,00           |
| Техобслуживание системы внутреннего пожарного водопровода, пожарного гидранта               | 10 000,00           |
| Подготовка к отопительному сезону 2025-2026гг                                               | 163 679,00          |
| Ремонт входной группы                                                                       | 103 695,00          |
| Ремонт кровли                                                                               | 100 000,00          |
| Ремонт инженерных коммуникаций (стояков в подвале)                                          | 1 147 059,91        |
| <b>3. Прочие расходы (отчисления)</b>                                                       | <b>40 301,35</b>    |
| БАНКОВСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ Банка ВТБ                                                           | 40 301,35           |
| <b>4. Содержание службы заказчика (ТСЖ)</b>                                                 | <b>1 398 561,59</b> |
| в том числе:                                                                                |                     |
| <i>юридическое сопровождение</i>                                                            | <i>170 108,00</i>   |
| <i>ведение ГИС ЖКХ</i>                                                                      | <i>298 200,00</i>   |
| <i>бухгалтерское сопровождение</i>                                                          | <i>624 000,00</i>   |
| <i>Канцтовары + картриджи + архив + домен + спец. одежда</i>                                | <i>143 672,00</i>   |
| <i>аренда облачного сервиса 1С и консультационное обслуживание, ЭДО</i>                     | <i>91 680,00</i>    |
| <i>услуги связи</i>                                                                         | <i>70 901,59</i>    |

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| 5. Страхование лифтов                 | 52 800,00     |
| лифтов                                | 3 000,00      |
| гражданской ответственности           | 49 800,00     |
| II. Фонд оплаты труда сотрудников     | 2 328 120,00  |
| III. Налоги и взносы                  | 1 156 032,00  |
| IV. МОЭК (ГВС + ТЭ)                   | 6 787 521,77  |
| V. Мосводоканал (водоотведение + ХВС) | 3 102 120,69  |
| VI. Антенна                           | 389 459,00    |
| VII. ИТП                              | 452 879,00    |
| ВСЕГО РАСХОДОВ                        | 22 217 629,96 |

Фактические расходы по специальному расчетному счету ТСЖ «Орбита» за 2025 год  
руб.

| Наименование показателя     | Факт 2025г. |
|-----------------------------|-------------|
| ВСЕГО РАСХОДЫ ПО СПЕЦСЧЕТУ: | 0,00        |

Предметом уставной деятельности ТСЖ «Орбита» является содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома.

Основным в деятельности Правления ТСЖ «Орбита» в 2025 году были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома по адресу: г. Москва, ул. Братеевская, дом 21, корпус 4.

Для осуществления выполнения своих функций Правлением ТСЖ «Орбита» заключены договоры с подрядными организациями, индивидуальными предпринимателями, ресурсоснабжающими организациями и иными организациями и лицами, действующие в 2025 году (оригиналы всех договоров и актов выполненных работ хранятся в ТСЖ).

Для реализации задач по управлению в конце 2024 года был подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2025 год.

Расчеты за потребленные ресурсы жителям дома в 2025 году производились на основании: **Постановления Правительства г. Москвы от 06.12.2024 года № 2797-ПП о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13.12.2016г. №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».**

4. В 2025 году расходы ТСЖ «Орбита» осуществлялись на основании утвержденного плана.

5. Председателем ТСЖ, по факту получения счетов, была произведена выверка взаиморасчетов с РСО (ресурсоснабжающими организациями).

6. Эксплуатация жилищного фонда ведется в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными Постановлением Правительства города Москвы от 04.06.1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда» (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства города

Москвы от 06.12.2024 года № 2797-ПП о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13.12.2016г. №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

8. Денежные средства, начисленные по статье «Капитальный ремонт», перечислялись на специальный расчетный счет ТСЖ «Орбита», открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

9. По состоянию на 01.01.2026 года сумма дебиторской задолженности собственников по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений и взносам за капитальный ремонт перед ТСЖ «Орбита» составила 1 527 710 руб. 48 коп. (по эта сумма текущей задолженности - в основном по начислениям за декабрь 2025г.).

10. Кредиторская задолженность ТСЖ «Орбита» перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями, по заработной плате и налогам по состоянию на 31.12.2025 г. - составляет **текущую сумму** (за предыдущий отчетному месяц), **прострочки по оплате и задолженность - отсутствуют**.

11. ТСЖ «Орбита» соблюдает Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Вся необходимая информация размещается на портале ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)).

Отчетные и плановые материалы регулярно обновляются на информационных стендах дома.

12. Прилегающая территория не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Тем не менее, Правление ТСЖ «Орбита» осуществляет регулярный контроль и благоустройство придомовой территории, а также вносит предложения в Управу района «Братеево» по благоустройству данной территории.

По инициативе Правления ТСЖ «Орбита» в апреле 2025 года был проведен субботник с целью благоустройства и приведению в порядок придомовой территории.

#### **Выводы:**

1. По итогам проверки **за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.** деятельность ТСЖ «Орбита» может быть признана **удовлетворительной**.

2. Состояние документооборота и делопроизводства отмечено как **удовлетворительное**.

В части управленческой документации присутствуют стратегия, план работы Правления ТСЖ «Орбита», плановая и отчетная документация по обслуживанию и эксплуатации жилого дома, позволяющие оперативно регулировать процесс управления финансовыми ресурсами ТСЖ «Орбита».

#### **Рекомендации:**

1. Правлению ТСЖ «Орбита» продолжить практику работы с должниками и злостными неплательщиками по возмещению задолженности по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений, в том числе с применением законных мер общественного и административного характера, включая обращение в судебные инстанции.

2. Разработать план мероприятий по усилению контроля со стороны ТСЖ «Орбита» за возмещением долгов по оплате за ЖКХ и установить контроль над его выполнением.

3. Продолжать ведение работ с должниками, не оплачивающими коммунальные услуги свыше двух месяцев и/или общей суммой долга более 25 000 рублей – и далее договариваться с должниками о составлении Соглашений о реструктуризации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и контролировать каждый месяц соблюдение условий таких Соглашений должниками.

4. Председателю Правления ТСЖ «Орбита» и Правлению Товарищества обеспечить до 31.07.2026 года исполнение рекомендаций по итогам данной ревизионной проверки.

#### **Заключение:**

1. Обязанностью ревизора является выражение общественного мнения членов ТСЖ «Орбита» по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Орбита» осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- отчет об исполнении планов работ и финансового плана ТСЖ «Орбита» не содержит искажений.

2. Проведённая проверка даёт достаточные основания для выражения такого мнения по данным вопросам.

3. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита», составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСЖ, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ «Орбита» в 2025 году и его финансовое положение на 01.01.2026 года.

4. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2026 год, планируемый к утверждению общим собранием членов ТСЖ, обоснован и рекомендуется к его утверждению.

5. На основании вышеизложенного общему собранию членов ТСЖ «Орбита» предлагается считать работу Правления Товарищества в 2025 году - удовлетворительной.

6. Настоящий отчет составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на 8 (восьми) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ «Орбита» (для ознакомления членов ТСЖ), второй – остается в материалах по ревизиям.

Ревизор:



К.В. Сало