

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## Ревизионной комиссии о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Удальцова 79-81» за 2025 год

г. Москва

28 апреля 2026 года

Товарищество собственников жилья «Удальцова 79-81» (далее – ТСЖ) зарегистрировано МНС РФ № 46 как некоммерческая организация 18 марта 2004 г. (ЕГРЮЛ № 1047796176592).

### Председателем Правления ТСЖ в проверяемом периоде являлся:

-Снегов Денис Михайлович,  
-Железняк Игорь Николаевич (с 21.11.2025 г.)

### Управляющим ТСЖ в проверяемом периоде являлся:

-ИП Громинский Дмитрий Владимирович.

### Главным бухгалтером ТСЖ в проверяемом периоде являлась:

-ИП Ездакова Анна Николаевна.

В управлении ТСЖ «Удальцова 79-81» находятся два многоквартирных дома (МКД) № 79 и № 81, расположенные на ул. Удальцова города Москвы.

**Ревизионная Комиссия в составе: Крылковой Е.И., Долговой Н.В., Столяровой А.Ю. провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января по 31 декабря 2025 г.**

### Ревизионной комиссией были рассмотрены:

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческих организаций: состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств.
2. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.
3. Книга учета доходов и расходов организаций применяющих упрощенную систему налогообложения.
4. Действующие договоры с поставщиками и подрядными организациями.
5. Первичные документы, подтверждающие совершенные ТСЖ расходы.

### 1. В ходе проверки установлено следующее:

В проверяемом периоде для обеспечения жизнедеятельности домов ТСЖ действовали договоры с подрядными организациями (ОСВ сч.60):

1. ПАО «МОЭК» :
  - Договор № 08.707157ГВС от 01.04.2012 г. горячая вода по жилым домам;
  - Договор № 08.707157ТЭ от 01.04.2012 г. тепловая энергия по жилым домам;
  - Договор № 08.707167ГВС от 01.04.2012 г. горячая вода по нежилым помещениям;
  - Договор № 08.707167-ТЭ от 01.04.2012г. тепловая энергия по нежилым помещениям.
2. Договор № 97937166 с ОАО «Мосэнергосбыт» от 15.02.2010 г.
3. Договор № 405299 с АО «Мосводоканал» от 01.08.2009 г.

4. Договор с ООО «ЖС ФМ» № У7981/22 от 01.08.2022 г.
5. Договор на оказание услуг охраны с ВИТЯЗЬ ООО ЧОП № 09-22 от 01.09.2022 г.
6. Договор с ООО «Лифтдом»:
  - на обслуживание лифтов № ЛД-24-04/19 от 01.04.2019 г.
  - №05Р-09/24 от 14.10.2024 капремонт лифтов №№156865-156868 по адресу: г.Москва Удальцова, д.81
7. Договор с ИП Протопопов Д.А. на ТО автоматической пожарной сигнализации №ТО/12-20 от 01.09.2020 г.
8. Договор с ИП Протопопов Д.А. на АПС ДУ и ППА № ТО/3-22 от 20.03.2022 г.
9. Договор с ОАО «Комкор» интернет-услуги для шлагбаумов №ДК-21-0254 от 02.02.2021 г..
10. Договор с АО «МГТС» на абонентское обслуживание телефонов №680104368-1/2011 от 08.11.2011 г.
11. Договор с ГУП «Экотехпром» на вызов ТКО № 8-8-3645 от 01.01.2022
12. Договор с «МО Анком» на обслуживание домофонов № 01-04/18 от 01.04.2018 г.
13. Договоры с ООО «ОДС К24» на диспетчеризацию №№ОДС-85 от 14.05.2021 г., № ОДС-СКД-85 от 14.05.2021 г.
14. Договор на хостинг сайта с АО «РСИЦ» №1207153/NIC-D.
15. Договоры с ООО «СК» по капитальному ремонту: системы АПЗ домов 79 и 81:
  - №СМР-УД79/2024 от 18.09.2024
  - №СК-УД81/2024 от 18.09.2024 -демонтаж/монтаж системы ДУ, поставка оборудования по адр:ул.Удальцова,д.81(полуподземн паркинг)
  - №СМР-УД81/2024 от 18.09.2024 работы по капремонту системы АПЗ по адресу: ул.Удальцова, д.81 (полуподземн. гараж)
16. Договор с МОС ЯРД ООО :
  - рем ДУ и ППА (поставка оборудования, монтаж противопожарных дверей) по адр: Москва, Удальцова, д.79 № 21П/2025 от 04.07.2025 г.
  - №32П/2025 от 15.09.2025 поставка противопожарных дверей (д.79)
  - №16П/2025 от 26.02.2025 рем защитных сооружений вентиляторов ДУ полуподземн гаража по адр: Москва, Удальцова, д.79
  - №22П/2025 от 04.07.2025 рем ДУ и ППА по адр: Москва, Удальцова, д.81
  - № 29П/2025 от 15.09.2025 поставка противопожарных дверей (д.81)
  - № 29П/2025 от 15.09.2025 установка ворот по адр: Москва, Удальцова, д.81
  - № 17П/2025 от 26.02.2025 рем защитных сооружений вентиляторов ДУ полуподземн гаража по адр: Москва, Удальцова, д.81
17. Договоры гражданского - правового характера с консьержами, уборщицами.

## 2. Финансовое состояние ТСЖ «Удальцова 79-81»

### Расчетные счета.

**На 01.01.2025 года** остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ составлял:

на расчетном счет в Сбербанке – в сумме **8 542 886,20** руб.,

на расчетном счет в банке Уралсиб – в сумме **5 485,60** руб.

**На 31.12.2025 года** остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ составляет:

на расчетном счете в Сбербанке – в сумме **9 563 754,57** руб.,

на расчетном счете в банке Уралсиб – в сумме **7 662,06** руб.

### Специальные счета на капитальный ремонт.

В 2015 году в соответствии с Постановлением № 832-ПП от 29.12.2014 года “О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы” правлением ТСЖ были открыты в Сбербанке РФ два специальных счета на капитальный ремонт МКД №№79 и 81.

Эти счета являются накопительными.

**На 01.01.2025 года** на спецсчетах остаток денежных средств, следующий:

- На спецсчете дома 79 – **20 103 586,50** руб.
- На спецсчете дома 81 – **10 998 122,31** руб.

**На 31.12.2025 года** остаток средств на **20 103 586,50** руб.,

- На спецсчете дома 79 – **29 892 806,11** руб.
- На спецсчете дома 81 – **12 738 246,63** руб.

### **Бюджет движения денежных средств ТСЖ**

В течение проверяемого периода, во исполнение вышеуказанных договоров, а также разовых потребляемых слуг были совершены хозяйственные операции, которые отражены в бюджете движения денежных средств ТСЖ.

### **Движение денежных средств ТСЖ «Удальцова 79-81» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.**

<b>Остаток на 01.01.2025 г. – 39 650 080,61 руб.</b> <b>(с учетом поступивших взносов на капитальный ремонт)</b>
<b>Общая сумма поступлений: 74 339 781,42 руб.,</b> складывается из поступлений: <ul style="list-style-type: none"><li>• от собственников за жилищно-коммунальные услуги;</li><li>• поступлений на специальные счета капитального ремонта;</li><li>• возмещения льгот из бюджета города;</li><li>• поступлений арендных платежей от нежилых помещений;</li><li>• поступлений агентских вознаграждений;</li><li>• поступлений от возмещения коммунальных услуг;</li><li>• процентов банка на остаток средств на НСО;</li><li>• процентов банка на остаток средств на специальных счетах капитального ремонта.</li></ul>
<b>Расходы: 61 787 392,66 руб.</b>
<b>Остаток на 31.12.2022 г. – 52 202 469,37 руб.</b> <b>(с учетом поступивших взносов на капитальный ремонт)</b>

### **3. Проведение работ по капитальному ремонту домов 79 и 81 в 2025 г**

<b>Капитальный ремонт дом 79</b>	
Демонтаж/монтаж системы дымоудаления, поставка оборудования – исполнитель ООО «СЕРВИС-КОНСТРАКШН» договор СК-УД79/2024 от 19.08.09.24 (общая сумма 3828025,14 руб.), акт КС-2 от 23.12.2024	1 125 090,75
Капитальный ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, поставка оборудования и монтаж противопожарных дверей – исполнитель АО «МОС ЯРД» договор № 21П/2025 от 04.07.2025 г., акт 32 от 30.07.25	451 500,00
Капитальный ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, поставка оборудования и монтаж противопожарных дверей – исполнитель АО «МОС ЯРД» договор № 32П/2025 от 15.09.2025 г., акт 45 от 18.09.25	120 500,00
Проектирование, монтаж, пуско-наладка автоматической пожарной защиты (полуподземный гараж в 2-х уровнях) – исполнитель ООО СЕРВИС-	869 487,72

«КОНСТРАКШН» договор №СМР-УД79/2024 от 18.09.2024 окончательный расчет 70% (шпос доп.работы) КС-2 Акт от 30.04.2025, 05.05.25	
Капитальный ремонт защитных сооружений вентиляторов дымоудаления (ДУ) системы «Полуподземный гараж в 2-х уровнях» Исполнитель АО «МОС ЯРД» договор №6П/2025 от 26.02.2025, акт 23 от 22.05.2025	284 000,00
<b>Капитальный ремонт дом 81</b>	
Демонтаж/монтаж системы дымоудаления, поставка оборудования – исполнитель ООО «СЕРВИС-КОНСТРАКШН» договор №СК-УД81/2024 от 18.09.2024 (общая сумма 3 577 976,10), акт КС-2 от 23.12.2024	1 119 692,99
Капитальный ремонт лифтов 156865-156868 дом 81 – исполнитель ООО «ЛИФТДОМ» договор 05Р-09/24 от 14.10.24 (2-й этап), акт от 28.12.2024	622 200,00
Капитальный ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, поставка оборудования и монтаж противопожарных дверей – Исполнитель АО «МОС ЯРД» договор № 22П/2025 от 04.07.2025 г., акт 33 от 30.06.25	352 800,00
Капитальный ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, поставка оборудования и монтаж противопожарных дверей – Исполнитель АО «МОС ЯРД» договор № 29П/2025 от 04.07.2025 г., акт 69 от 14.11.25	500 000,00
Проектирование, монтаж, пуско-наладка автоматической пожарной защиты (полуподземный гараж в 2-х уровнях) – исполнитель ООО СЕРВИС-КОНСТРАКШН» договор №СМР-УД81/2024 от 18.09.2024 – окончательный расчет 70% (шпос доп.работы) Акт КС-2 от 24.03.25, 05.05.25	803 520,29
Капитальный ремонт защитных сооружений вентиляторов дымоудаления (ДУ) системы «Полуподземный гараж в 2-х уровнях» Исполнитель АО «МОС ЯРД» договор №17П/2025 от 26.02.2025 г., Акт 22 от 22.05.25	426 000,00

Всего по дому 79 – 2 850 578,47 руб. Всего по дому 81 – 3 824 213,28 руб.

Договоры на все работы по капитальному ремонту предусматривают гарантийный срок – 5 лет.

#### 4. Задолженность собственников

Общая сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт, коммунальные платежи и взносы на капитальный ремонт в многоквартирных домах № 79, №81 и паркинге по состоянию на 31.12.2025 г. составляет – **10 073 054,06 руб.** (Указанная сумма задолженности включает начисление за декабрь 2025 г. в размере **4 444 151,89 руб.** за содержание и коммунальные платежи, и в размере **1 064 961,49 руб.** по взносам за капитальный ремонт).

#### 5. Тарифы

В соответствии с последней редакцией Постановлений Правительства Москвы № 2797-ПП от 06.12.2024 (изменения по ПП-2902 от 26.11.2025 г.) (содержание общего имущества), Приказами Департамента экономической политики и развития города Москвы № ДПР-ТР-285/23 от 15.12.2023 г. (отопление), № ДПР-ТР-343/25 от 17.12.2025 г. (горячее водоснабжение), № ДПР-ТР-334/25 от 16.12.2025 г. (холодное водоснабжение и водоотведение), № ДПР-ТР-407/25 от 24.12.2025 (электричество), № ДПР-ТР-385/25 от 18.12.2025 г (твердые коммунальные отходы) Постановление Правительства Москвы от 26.11.2025 № 2905-ПП (взносы на капитальный ремонт) в Москве на период с 01.01.2026 утверждены следующие тарифы и цены (изменения с 01.01.2026 г. и с 01.10.2026 г.):

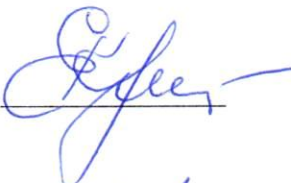
№ п/п	Наименование услуги	Тарифы (1 полугодие/2 полугодие)		
		1-й этаж	со 2-го этажа	
1	Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества (СОИ) для	52,89	52,89	
2	Тариф на обращение с твердыми	972,70/976,49		
3	Тариф на холодное водоснабжение	66,87/73,79		
4	Тариф на водоотведение	52,48/60,24		
5	Тариф на тепловую энергию	3 800,68/4 198,98		
6	Тариф на горячую воду	317,71/377,80		
7	Тариф на электроэнергию,	7,28/8,46		
8	Тариф на электроэнергию, дифференцированный по двум зонам	Дневная зона	Ночная зона	
		8,74/10,11	3,77/4,61	
9	Тариф на электроэнергию, дифференцированный по трём зонам	Пиковая зона	Полупиковая зона	Ночная
		10,40/11,77	7,28/8,46	3,77/4,61
10	Взносы на капитальный	32,63		


### Заключение Ревизионной Комиссии.


**В результате проверки установлено следующее:**

1. За период с 01 января по 31 декабря 2025 г. нарушений положений Устава ТСЖ и действующего законодательства не выявлено.
2. Заключенные договоры и проводимые хозяйственные операции с юридическими и физическими лицами соответствуют Законодательству РФ, г. Москвы и Уставу ТСЖ.
3. Все операции по расчетным счетам подтверждены первичными документами.
4. Непцелевого использования денежных средств в проверяемом периоде не выявлено.
5. Учет и расходование денежных средств, поступивших от членов ТСЖ в виде платы за техническое обслуживание, коммунальные услуги и административно-хозяйственные расходы соответствуют требованиям нормативно-правовой базы бухгалтерского учета. Расчетные операции с поставщиками (подрядчиками, исполнителями) подтверждены первичными документами. В отчетном периоде кредитные (заемные) средства Товариществом не привлекались.

**Ревизионная комиссия ТСЖ «Удальцова 79-81»:**

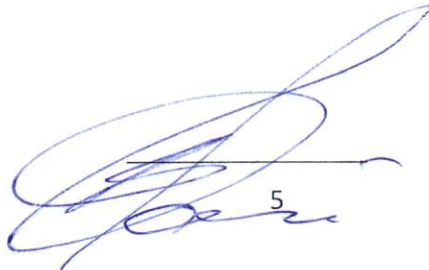
Крылкова Е.И. 

Долгова Н.В. 

Столярова А.Ю. 

**Ознакомлен:**

Председатель Правления  
ТСЖ «Удальцова 79-81»



Железняк И.Н.