

Отчет ревизионной комиссии
ТСЖ «Восход»
по результатам проверки
финансово-хозяйственной деятельности
за 2025 год.

Общие сведения:

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Восход» (ТСЖ «Восход»).

Местонахождение Товарищества – ТСЖ «Восход»: 187320, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д.2

Председатель правления ТСЖ – Горшнякова Е.С. приступила к работе с 26.05.2016 г.

По вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСЖ, общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Восход» и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия провела проверку целевого использования средств ТСЖ «Восход» за 2025 год.

Ревизию финансово-хозяйственной деятельности за 2025 г. проводила комиссия в составе:

- Головинова Е.А.

- Сердцова Л.А.

- Рева Е.С.

В соответствии с п.16.4 Устава ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже одного раза в год и представляет общему собранию отчет о финансовой деятельности товарищества.

Главный финансовый документ ТСЖ – смета доходов и расходов – утверждается Общим собранием на текущий финансовый год. В смете отражаются необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (п.1-2 ст.137 ЖК РФ).

Согласно п.2 ст. 151 ЖК РФ доходная часть сметы состоит из:

- обязательных платежей (оплата расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, оплата коммунальных услуг), вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач товарищества,

- субсидий,

- прочих поступлений (спонсорская, благотворительная помощь, доходы по депозитам, пени по просроченным платежам).

Затратная часть сметы определяется теми направлениями расходования, которые запланированы на соответствующий год.

Основную часть из них формируют расходы на:

- управление многоквартирным домом (заработная плата сотрудников ТСЖ, отчисления с ФОТ, хозяйственные расходы, услуги связи, канцелярские товары, информационные и юридические услуги, расходы на банковское обслуживание и т.д.)

- содержание и текущий ремонт общего имущества (уборка лестниц, уборка придомовой территории, подготовка оборудования к сезонной эксплуатации, косметический ремонт подъездов и т.д.)

- капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвалов, кровли, утепление фасада, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и т.д.).

Сметой могут быть предусмотрены иные направления расходов, не противоречащие уставной деятельности ТСЖ.

К проверке была предоставлена Смета доходов и расходов на 2025г., а также документация о финансово-хозяйственной деятельности за 2025г.:

- Протоколы общих собраний собственников ТСЖ за 2025 г.
- Протоколы заседаний правления ТСЖ за 2025 г.
- Банковские выписки за 2025 г.
- Первичные документы за 2025 г.
- Авансовые отчёты за 2025 г.
- Договора подряда за 2025 г.
- Штатное расписание на 2025 г.
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН за 2025 г.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 г.

Этапы проведения ревизионной комиссии:

I. Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам.

II. Ревизия расчётов с поставщиками коммунальных услуг.

III. Ревизия расчётов по обязательным платежам с собственниками помещений.

IV. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов.

V. Учет в ТСЖ.

VI. Выводы и рекомендации ревизионной комиссии.

I. Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам

1.1 Кассовые операции в период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. не осуществлялись.

1.2 Проверка банковских операций по расчётным счетам.

В ТСЖ открыты:

1. **расчётный счёт № 40703810455320110873 (№1)**, открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк;

2. **специальный счёт № 40705810755320008612 (№2)**, открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк.

Движение денежных средств на расчётных счетах за 2025 г. (счёт учёта 51)

Остаток денежных средств на р/счёте № 1 на 01.01.2025г.: **0,00 руб.**

Поступило на расчётный счёт № 1: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.:

- жилищно-коммунальные услуги от жильцов: **10 426 939,81 руб.**, в т.ч.:

содержание и тек. ремонт	2 714 267,77
вывоз ТКО	295 764,89
отопление	2 915 417,13
холодное водоснабжение	345 749,48
водоотведение	467 739,95
электроэнергия	1 896 189,55
рез. фонд	160 041,66
кап. ремонт	1 433 593,30
домофон	44 615,79
обслуживание видеокамер	18 654,01
пени	125 466,79
пени по кап. ремонту	9 439,49
ИТОГО:	10 426 939,81

Фактически на расчётный счет поступило в оплату жилищно-коммунальных услуг: **10 289 370,29 руб.**, разница между суммой жилищно-коммунальных услуг, оплаченной жильцами и суммой поступившей на расчётный счет составляет **137 569,52 руб.**, что является комиссией банка по зачислению денежных средств.

- поступления за аренду: **1 182 000,00 руб.**

- ошибочное зачисление денежных средств от собственников: **7 875 руб.** (был произведен возврат данных средств в полном объеме).

Всего поступило на расчётный счет №1: 11 479 245,29 руб.

- Произведены оплата с расчётного счета № 1 с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

- за тепловую энергия АО «ЛОТЭК»: 3 241 177,72 руб.

- за электроэнергию ООО «РКС-Энерго»: 2 049 771,50 руб.

- за холодное водоснабжение и водоотведение ГУП «ЛенОблВодоканал»: 940 767,97 руб.

- за вывоз ТКО АО «УК по обращению с отходами в Ленинградской области»: 661 462,80 руб.

- за обслуживание домофонов и системы видеонаблюдения ООО «ТехПром»: 71 970,00 руб.

- за услуги связи ПАО «Ростелеком»: 13 128,28 руб.

- комиссия банка ПАО «СберБанк»: 25 123,25 руб.

- Выплата заработной платы: 1 405 416,62 руб.,

- Выплачена по решению правления материальная помощь 25 000 руб.

- Выплаты по договорам подряда: 54 000,00 руб.

- Налоги на оплату труда: 724 986,40 руб.

- Налог УСН за 2025 г.: 27 293,00 руб.

- **Оплаты согласно выставленных счетов, смет, и ведомостей:**

Актуализация программы ГИС ЖКХ: 17 050,00 руб.

Обслуживание программ (1С, ГИС ЖКХ, система ЭДО): 52 700,00 руб.

Обучение персонала: 16 500,00 руб.

Материалы: 310 290,60, в т.ч. выплаты подотчет на приобретение материалов 199 445,14 руб.:
приобретены сантехнические материалы на общую сумму 95 745,26 руб.

приобретена снегоуборочная бензиновая машина и масло к ней на общую сумму 65 177,00 руб.

подарки детям на Новый год в количестве 34 штук на сумму 20 286,00 руб.

материалы для пристройки к дому для снегоуборочной машины на сумму 18 285,00 руб.

материалы для замены подводов к общедомовому прибору учета на сумму 14 232,00 руб.

электрооборудование на сумму 13 019,00 руб.

монитор для видеокамер на сумму 10 520,00 руб.

канцелярские товары на сумму 10 906,00 руб.

хозяйственные товары (краска, лопата, перчатки т.д.) на сумму 20 417,00 руб.

и другие материалы (строительные, хозяйственные и канцелярские товары и др.) на сумму 76 352,34 руб.

Покос придомовой территории: 29 570,00 руб.

Механизированная уборка снега: 35 410,00 руб.

Расходы на орг. технику: 1 500,00 руб.

Работы и услуги: 294 431,43 руб., в т.ч.:

165 000,00 - текущий ремонт кровельного покрытия МКД

46 590,00 руб. – сварочные работы

26 480,00 руб. - донастройка программы 1С

17 050,00 руб. - уборка подвального помещения

13 741,00 руб. - промывка канализационных систем

12 500,00 руб. - ремонт мусоросборочной площадки

6 250,00 руб. - замена трансформатора тока в эл. щитовой МКД

и другие работы на сумму 6 820,00 руб.

3 850 руб. – доступ к сети интернет

6 000 руб. - государственная пошлина и 20 000 руб. - юридические услуги, являются судебными издержками по взысканию задолженности по коммунальным платежам.

- **Переведено на специальный счёт капитального ремонта:**

Взносы на капитальный ремонт: 1 433 593,30 руб.

Пени по кап. ремонт: 8 327,42 руб.

Всего оплачено с расчетного счета №1: 11 479 245,29 руб.

Остаток денежных средств на р/сч. № 1 (сч. учёта 51) на 31.12.2025г.- **0,00 руб.**

С целью предотвращения нецелевого использования сборов на капитальный ремонт Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ продолжать производить перевод денежных средств на специальный счет капитального ремонта ежемесячно в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ и вести учет движения денежных средств по данному счёту.

Движение денежных средств на расчётных счетах за 2025г. (счёт учёта 55.04 - спец. счёт)

1) Специальный счёт по кап. ремонту № 2:

Оплачено собственниками помещений в счёт взноса за капитальный ремонт: 1 433 593,30, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов за кап. ремонт: 9 439,49 руб.

Всего оплачено: 1 443 032,79 руб.

Остаток денежных средств на р/счёте на 01.01.2025г.: **2 168 012,06 руб.**

Поступило на расчётный счёт с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.:

- взносы на кап. ремонт от собственников: 1 433 593,30 руб.,

- пени (кап. ремонт): 8 327,42 руб. (с учетом переплаты с прошлого 2024 г. в размере 1 112,07 руб.)

- банком перечислены %-ты на остаток по счету: 261 497,69 руб.

Всего поступило: 1 703 418,41 руб., в том числе от собственников помещений: 1 441 920,72 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 г.: **3 871 430,47 руб.**

II. Ревизия расчётов с поставщиками коммунальных услуг.

В результате проверки выявлено следующее:

- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам (с учётом услуг за декабрь 2023 г.) на 01.01.2025 г. составил: **310 754,32 руб.;**

- сумма выставленных счетов поставщиками за коммунальные услуги в 2025 г. составила **6 899 700,69 руб.**

- сумма оплаченных счетов за коммунальные услуги: **6 974 022,78 руб.;**

- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам на 01.01.2025 г. составил: **236 432,23 руб.**

В разрезе основных поставщиков коммунальных услуг за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

№ п/п	Наименование поставщика коммунальных услуг	Долг перед поставщиками на 01.01.2025 г. (руб. и коп.)	Сумма выставленных счетов (руб. и коп.)	Сумма произведенных платежей (руб. и коп.)	Долг перед поставщиком и (руб. и коп.)
1.	АО «ЛОТЭК»	242 000,85	3 106 612,27	3 241 177,72	107 435,40
2.	ООО «РКС-Энерго»	0	2 181 920,92	2 130 614,29	51 306,63
3.	ГУП «ЛЕНОБЛВОДОКАНАЛ»	68 753,47	949 704,70	940 767,97	77 690,20
4.	АО «Управляющая компания по обращению с отходами в ЛО»	0	661 462,80	661 462,80	0
Итого:		310 754,32	6 899 700,69	6 974 022,78	236 432,23

III. Ревизия расчётов по обязательным платежам с собственниками помещений

Начисление обязательных платежей в 2025 году производилось в соответствии с утверждёнными тарифами. Тариф на содержание и текущий ремонт по жилым помещениям до 01.10.2025 г. – 24,00 руб./м². С 1 октября 2025 г. подняли на 5 руб. и составил 29,00 руб./м². Тариф взноса на капитальный ремонт – 11,88 рублей/м².

По состоянию на 01.01.2025 г. общая задолженность населения и нежилых помещений составляет 2 506 298,69,04 руб., на 31.12.2025 г. – 1 874 902,98 руб. Общая задолженность значительно уменьшилась, крупнейшая задолженность осталась по кв. № 47 Гончарова О.А. — 1 198 640,16 руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- продолжить работу по взысканию задолженности, ежеквартально проводить анализ задолженностей по коммунальным платежам, продолжать привлекать юристов для решения вопроса о взыскании задолженности через суд.

IV. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов

Смета доходов и расходов составляется ежегодно и утверждается собранием товарищества собственников жилья.

Сведения о доходах и расходах за 2025 год.

1. Фактическое выполнение Сметы за 2025г. в части доходов:

№		План, руб.	Факт, руб.	Выполнение сметы, %
Жилищные услуги		2 106 409	2 714 267,77	129%
1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД	2 106 409	2 714 267,77	129%
	пени		125 466,79	100%
Формирование фондов ТСЖ		1 431 408	1 593 634,96	111%
1.	Капитальный ремонт*	1 270 922	1 433 593,30	113%
2.	Резервный фонд	160 486	160 041,66	100%
Коммунальные услуги		7 537 875	5 984 130,80	85%
1.	Отопление	3 326 975	2 915 417,13	88%
2.	Холодная вода	372 094	345 749,48	93%
3.	Водоотведение	502 403	467 739,95	93%
4.	Электроэнергия	2 167 906	1 896 189,55	87%
5.	Вывоз ТКО	584 248	295 764,89	51%
6.	Оплата за домофон	60 000	44 615,79	74%
7.	Обслуживание видеокамер		18 654,01	100%
Доходы от аренды		1 227 000	1 182 000	93%
1	ИП Мутовкин К.В. - аренда помещения	264 000	286 000	108%
2.	ООО "Хоум Риал Эстейт" аренда придомовой территории	72 000	66 000	92%
3	АО "Тендер" - аренда рекламного места	54 000	49 500	92%
4	ООО "ВэбМэкс" - аренда общедомового имущества	36 000	36 000	100%
5	ООО "Рубин" - аренда рекламного места	84 000	84 000	100%
6	ООО "ЛенОблФарм" – аренда информационного места	90 000	93 000	103%
7	ИП Литвинов А.А. - реклама на фасаде	72 000	12 000	17%
8	ИП Литвинова Ю.А. - реклама на фасаде		72 000	100%
9	ПАО "СберБанк" Использование общедомового имущества (кондиционеры)	180 000	195 000	108%
10	ИП Вакуленко И.С. (ОЗОН) аренда информационного места	18 000	18 000	100%
11	ООО "Лентел" Аренда общедомового имущества	24 000	24 000	100%
12	ИП Василенко Е.Е.(зоомагазин) - аренда информационного места	18 000	18 000	100%
13	ИП Силина О.Л. - размещение торгового места (шаверма)	240 000	120 000	50%
14.	ООО "ДиджиталАутдор", установка и эксплуатация реклам. конструкции	75 000	81 000	108%
15	ООО "Телеинком" Аренда общедомового имущества	0	27 500	100%
Итого в приходе:		11 778 445	11 474 034	97%

В части доходов Смета исполнена на **97%**. Наибольшее влияние на невыполнении сметы в части доходов оказывает падение поступлений оплаты за коммунальные платежи.

2. Расходная часть

Всего за 2025 г. израсходовано **11 479 245,29** рублей Плановый расход по смете составил **11 778 443,00** рублей. Остаток неизрасходованных средства находится на специальном счете. (Остаток денежных средств на специальном счете на 31.12.2025 г.: **3 871 430,47** руб.)

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ вправе расходовать денежные средства строго по целевому назначению, т.е. в соответствии с целями, определенными в ЖК РФ и уставом ТСЖ.

Нецелевых расходов в 2025 году не обнаружено.

3. Коммунальные платежи

В соответствии с предоставленными документами за 2025 год в ТСЖ сложилась следующая ситуация по коммунальным платежам:

содержание и тек. ремонт	2 714 267,77
вывоз ТКО	295 764,89
отопление	2 915 417,13
холодное водоснабжение	345 749,48
водоотведение	467 739,95
электроэнергия	1 896 189,55
рез. фонд	160 041,66
кап. ремонт	1 433 593,30
домофон	44 615,79
обслуживание видеокамер	18 654,01
пени	125 466,79
пени по кап. ремонту	9 439,49
ИТОГО:	10 426 939,81

Вид ресурсов	запланировано в смете на 2025 г., руб.	начислено поставщикам ресурсов, руб.	оплачено поставщикам ресурсов, руб.	начислено по квитанциям, руб.	оплачено жильцами, руб.
теплоснабжение	3 326 975,00	3 106 612,27	3 241 177,72	3 106 862,43	2 915 417,13
электроэнергия	2 167 906,00	2 181 920,92	2 130 614,29	2 001 021,47	1 896 189,55
холодное водоснабжение и водоотведение	874 497,00	949 704,70	940 767,97	864 836,82	813 489,43
вывоз ТКО	584 248,00	661 462,80	661 462,80	308 005,50	295 764,89
Итого:	6 953 626,00	6 899 700,69	6 974 022,78	6 280 726,22	5 920 861,00

В квитанциях отсутствуют начисления на ОДН по электроэнергии и водоснабжению, таким образом расходы на ОДН компенсируются из статьи «Содержание».

Вывоз ТКО также почти на 50% финансируется за счёт статьи «Содержание».

При анализе начислений коммунальных услуг выявлено, что незначительные расхождения в начислениях связаны с тем, что часть жильцов не подает совсем или не вовремя подает данными по показаниям счётчиков по электроэнергии и водоснабжению.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ежеквартально проводить сверку показаний счетчиков приборов учета ресурсов в помещениях членов ТСЖ.

4. Резервный фонд

На 01.01.2025г. – 0 руб.

Поступило в 2025г -160 041,66 руб.

Израсходовано на текущий ремонт кровельного покрытия МКД 165 000,00 руб.: 160 041,66 из резервного фонда, остаток 4 958,34 руб. из статьи «содержание и ремонт общего имущества МКД» (договор №38-25 от 26.09.2025 г. ООО «ЭКОПАП СЕВЕРО-ЗАПАД»)

Остаток на 31.12.2025 г. -0 руб.

5. Заработная плата

В смете на 2025 г. на заработную плату и налоги персонала зарезервировано 1 858 262,00 руб. с учётом отпускных (в т.ч. премиальный фонд 61 826 рублей).

Расходы на заработную плату составили 1 405 416,62 руб., в том числе из них премии – 60 91.00 руб. (из премиального фонда 61 826 руб.), налоги с заработной платы персонала – 697 860 руб. Произошло превышение сметы в части заработной платы в следствии того, что по

рекомендации ревизионной комиссии в мае произошло повышение окладов на 14% с июля 2025 г., а также вследствие введения стимулирующих доплат работникам ТСЖ, так как оклады по некоторым должностям, заложенные в смете были ниже МРОТ, установленного законом Ленинградской области на 2025 г., что является нарушением законодательства.

При анализе начислений по заработной плате нарушений не обнаружено.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Для более точного подсчета заработной платы, учитываемой в смете на будущий год, рекомендуем учитывать изменениями в законодательстве в вопросах оплаты труда, а именно ежегодное увеличение МРОТ.

V. Учет в ТСЖ.

В соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее ФЗ №402-ФЗ), с 2013 года все организации обязаны вести бухгалтерский учет и составлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В соответствии со ст.10 ФЗ №402-ФЗ данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета, не допускаются пропуски или изъятия при регистрации объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета.

В соответствии со ст.11 ФЗ №402-ФЗ активы и обязательства подлежат инвентаризации. При инвентаризации выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. Случаи, сроки и порядок проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются экономическим субъектом, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации должно проводиться перед составлением годовой отчетности.

В соответствии со ст.13 ФЗ №402-ФЗ ТСЖ должно составлять годовую бухгалтерскую отчетность. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

Руководитель экономического субъекта обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо. В ТСЖ бухгалтерский учет в 2025 г. велся Главным бухгалтером Федотовой О.В.

По результатам проверки Ревизионная комиссия сделала следующие выводы:

- учет в ТСЖ приведен в надлежащее состояние.

- первичные документы хранятся в хронологическом порядке, учёт ведется в соответствии с законодательством.

VI. Выводы и рекомендации ревизионной комиссии:

Выводы:

1. Замечаний по ведению учёта в ТСЖ у ревизионной комиссии нет.
2. Нецелевых расходов в 2025 году не обнаружено.
3. В целом качество исполнения сметы за 2025 год можно считать приемлемым с учетом рекомендаций, высказанных ревизионной комиссией.

Предложения и рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью предотвращения нецелевого использования сборов на капитальный ремонт Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ продолжать производить перевод денежных средств на специальный счет капитального ремонта **ежемесячно** в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ и вести учет движения денежных средств по данному счёту.

2. **Ежеквартально** проводить сверку показаний счетчиков приборов учета ресурсов в помещениях членов ТСЖ с заявленными в квитанциях.

3. **Ежеквартально** проводить анализ задолженностей по коммунальным платежам и усилить работу с должниками, в том числе по крупнейшим задолженностям продолжать работу с юристами для решения вопроса о взыскании задолженности через суд.

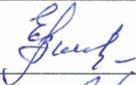
4. В целях обеспечения открытости и прозрачности информации о деятельности ТСЖ организовать ведение учета в ТСЖ таким образом, чтобы членам ТСЖ можно было оперативно получать необходимую информацию о финансовом состоянии ТСЖ, расчетах, активах и обязательствах, а также об исполнении утверждённой сметы.

5. В случае исправления ошибок в учете, проведения работ, незапланированных сметой и прочих подобных событий, необходимо составлять пояснительные записки или иные оправдательные документы, объясняющие их суть и причины.

Члены ревизионной комиссии:



Головинова Е.А



Рева Е.С.



Сердцова Л.А.