

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности
ТСЖ «На улице Свободы»
за 2025 год**

г. Челябинск

04 марта 2026 г.

Ревизионная комиссия в составе: члены комиссии Грачев Денис Петрович и Шевченко Татьяна Александровна провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января по 31 декабря 2025 года. Председатель ревизионной комиссии Смирнова Людмила Витальевна в устной форме отказалась от проведения проверки, а также от членства в составе ревизионной комиссии.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется в программе "1С: Учет в управляющих компаниях, ТСЖ и ЖСК". Внедрен электронный документооборот с контрагентами на базе 1С ЭДО, платежные документы по начислению услуг ЖКХ своевременно размещаются на сайте ГИС ЖКХ. Обязанность ведения бухгалтерского и налогового учета поручена главному бухгалтеру Мыльниковой Ирине Валерьевне с 17.03.2025г. (Приказ №1 от 17.03.2025г.). С 01 марта 2008 года до введения в штатное расписание должности главного бухгалтера бухгалтерское обслуживание ТСЖ осуществляло ООО аудиторская фирма «ПРАЙВЭТ».

На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2025 г., произведен анализ утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025г. Проверка проводилась на выборочной основе. В ходе проверки Ревизионной комиссией были рассмотрены следующие документы ТСЖ "На улице Свободы":

- первичная бухгалтерская документация за 2025 г.;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действовавшие в 2025 г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- налоговая и бухгалтерская отчетность за 2025г.;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ и протоколы Общих собраний ТСЖ за 2025 г. в том числе Смета доходов и расходов за 2025г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Дворянева Марина Николаевна (протокол от 14.04.2024г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол от 14.04.2024г.) Быкова Елена Николаевна, Найдина Юлия Валерьевна, Власова Любовь Викторовна, Ермакова Вера Ивановна. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 14 от 01.06.2023 г.).

Всего за 2025 год проведено 13 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение отчета Правления ТСЖ за 2024 год.
2. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2025 год.
3. Ознакомление с отчетом ревизионной комиссии за 2024 год.
4. Подготовка к отчетно-выборному собранию.
5. Итоги заочного собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД.
6. О выполнении сметы доходов и расходов за 2024 год.
7. Перерасчет за потребляемую тепловую энергию в период отопительного сезона, за потребленные коммунальные услуги.
8. Утверждение штатного расписания с 01.03.2025 года.

9. Проведение ремонтных работ.

10. О премировании трудового коллектива по итогам работы 2025 года.

11. Рассматривались другие вопросы, связанные с деятельностью ТСЖ.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование соответствует действительному остатку на счете ТСЖ в отчетном периоде согласно бухгалтерскому учету.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет ПАО «Уралсиб».

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является плата за содержание и текущий ремонт жилого фонда. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

1	Остаток денежных средств на 01.01.2025, в том числе на краткосрочном депозите (900 000 руб.)	1 179 608,41
2	Поступления от собственников жилых помещений, в том числе:	9 349 710,65
	- за содержание жилого помещения	3 571 988,81
	- за коммунальные услуги	5 750 183,15
	- пени за просрочку платежей	27 538,69
3	Поступило от судебных приставов по судебным актам, в том числе:	381 974,16
	- за содержание жилого помещения	109 206,84
	- за коммунальные услуги	171 975,78
	- пени за просрочку платежей	96 077,47
	- госпошлина за подачу исковых заявлений	4 714,07
4	Поступления от собственников нежилых помещений, в том числе за аренду общего имущества МКД	2 264 996,97
5	Поступление процентов по депозиту	100 891,89
6	Возмещение фин. санкций виновниками	1 500,00
7	Возвращено с краткосрочных депозитов	7 300 000,00
8	ИТОГО ПОСТУПИЛО	19 399 073,67
9	Израсходовано средств, в том числе:	6 035 422,03
	-оплата поставщикам коммунальных услуг	4 269 335,49
	- оплата прочим поставщикам и подрядчикам	1 766 086,54
10	Перечисление заработной платы и вознаграждений членам правления и рев.комиссии ТСЖ	3 605 319,55
11	Оплачена госпошлина за подачу исковых заявлений	10 000,00
12	Снято на хозяйственные расходы	135 000,00

13	Расчетно-кассовое обслуживание и комиссия за прием платежей	216 280,86
14	Налоги и взносы в бюджет	1 735 242,51
15	Оплачено штрафов и пени	1 697,98
16	Оправлено на краткосрочный депозит	7 600 000,00
17	ИТОГО ИЗРАСХОДОВАНО	19 338 962,93
18	Остаток денежных средств на 31.12.2025, в том числе на краткосрочном депозите (1 200 000 руб.)	1 239 719,15

Текущая дебиторская задолженность населения по оплате ЖКУ и взносов на капремонт составила на 01.01.2026 – 753 574,99 руб., в то время как на 01.01.2025 – 991 843,02 руб. Это обусловлено, в том числе и систематическим взысканием задолженностей с постоянных неплательщиков – кв.57 и 95.

За прошедший год руководством ТСЖ оформлено 5 исковых заявлений в суд на взыскание задолженности по коммунальным платежам, удовлетворено 5 заявлений. В работе судебных приставов находятся 3 дела, в том числе 1 - за 2024г.

В соответствии со статьей 153 ЖК собственники помещений обязаны вносить плату за помещение и коммунальные услуги. «Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги» (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В 2025 году начислено средств на капитальный ремонт 2 499 707,85 рублей. Капитальный ремонт в 2025 году не планировался и не проводился. По состоянию на 01.01.2026 года накопленный остаток средств на спец. счете по капитальному ремонту составляет 4 345 285,28 рублей.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием собственников ТСЖ и тарифов, утвержденных администрацией города. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями и показаний счетчиков.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы и Постановлениями Правительства РФ.

С 01.07.2024 года действует тариф на содержание и ремонт – 28,91 руб/кв.м (Решение Челябинской городской Думы №49/4 от 21.05.2024), с 01.12.2025 – 32,08 руб/кв.м (Решение Челябинской городской Думы №13/42 от 28.10.2025). В соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 12.12.2024 года № 708-П минимальный тариф взноса на капитальный ремонт составил 13,92 рублей с квадратного метра.

Сметой предусмотрены расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 7 695 000 руб. Фактически расходы за год составили 6 262 847,00 рубля (в том числе ремонт системы канализации во 2-ом подъезде, ремонт системы ХГВС в 4-ом подъезде), расходы из накопленного резервного фонда составили 1 285 877,00 руб. (в том числе демонтаж старого и замена на новый водоподогреватель в бойлерной).

В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам

предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз твердых коммунальных отходов. При этом электроснабжение осуществляется на основе договорных отношений каждого собственника непосредственно с ООО «Уралэнергосбыт». Остальные коммунальные услуги предоставляются в соответствии с договорами ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями. На основе этих договоров ТСЖ производит расчеты с вышеназванными организациями за поданные в дом коммунальные ресурсы (воду, тепловую энергию, ТКО) в соответствии с выставленными счетами. Все отношения в вопросе коммунальных услуг построены так, что ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, предъявленными ресурсоснабжающими организациями, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

Всего за 2025 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 5 767 492,68 рублей, в том числе за теплоэнергию в горячей воде 4 247 539,35 рублей. Перерасчет жильцам сделан на сумму 801 223,04 рублей. Оставшаяся сумма экономии по коммунальным ресурсам будет возвращена по итогам отопительного сезона 2025/2026г. Кредиторская задолженность по состоянию на 01.01.2026 перед ресурсоснабжающими организациями составляет 604 780,35 руб., что подтверждено надлежаще оформленными актами сверок. Данная задолженность является краткосрочной – за декабрь 2025г. Кредиторская задолженность с прочими поставщиками и подрядчиками 31 062,64 руб. - также является краткосрочной. Таким образом, расчеты со всеми поставщиками и подрядчиками осуществляются своевременно без просрочек.

Штатное расписание изменено приказом от 24.02.2025 года. С 01 марта 2025 года введена должность главного бухгалтера, в связи с расторжением договора на бухгалтерское обслуживание с ООО АФ «ПРАЙВЭТ», а также оклады увеличены до величины МРОТ, утвержденного на 2025г. С 01.03.2025г. количество штатных единиц составило 9,5 с месячным ФОТ 318 085,40 руб. Таким образом, годовой фонд оплаты труда для управления и обслуживающего персонала утвержден в сумме 3 817 024,80 рублей. Фактически начислено и выплачено работникам 3 854 656,06 руб., страховых взносов с заработной платы – 1 161 349,14г. Всего затраты на оплату труда и взносы в страховые фонды за год составили 5 016 тысячи рублей, по смете – 5 100 тысяч рублей, т.е. перерасхода не выявлено. Налоговая отчетность по заработной плате сдается в установленные сроки, финансовых санкций со стороны контролирующих органов предъявлено не было.

По счету 71 «расчеты с подотчетными лицами» на 31.12.2025 числится дебиторская задолженность подотчетного лица – 23 800,72 рубля. За наличный расчет приобретались хозяйственные товары, канцтовары, производилась оплата почтовых расходов, телефонных разговоров, всего за год на эти цели было затрачено 128 424,04 рублей. Все расходы в авансовых отчетах документально подтверждены, составлены акты на их списание.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание резервного фонда за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности. По состоянию на 01.01.2025г. накопленный резервный фонд составил 1 523 842,36 руб. За счет созданного резерва по решению правления ТСЖ осуществляется премирование сотрудников ТСЖ, поздравления с праздниками и с юбилейными датами, выплата вознаграждений членам правления и ревизионной комиссии. Всего на эти цели израсходовано 424 228,69 рублей. Также из резервного фонда были произведены работы по монтажу нового водоподогревателя в бойлерной и замена трубопровода системы отопления на общую сумму 861 648,72 руб.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом – доходы, уменьшенные на величину расходов, с пониженной ставкой УСН 7% (Закон Челябинской области от 25.12.2015 № 277-ЗО (ред. от 06.10.2021)). В налоговую базу включаются платежи, полученные от граждан за оказанные услуги по содержанию дома, средства, полученные от нежилых помещений, а также прочие доходы в виде процентов по депозиту. Налоговая база за год

составила 721 448 рублей, исчисленный налог в сумме 50 501,00 рублей, что меньше исчисленного по минимальной ставке 1% с суммы доходов, в связи с этим в бюджет за 2025г. был перечислен минимальный налог в сумме 67 292 рублей.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 5-ти листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Приложение:

1. Смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений на 2025 год.

Члены комиссии:



Грачев Д.П.

Шевченко Т.А.