

АКТ

ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «На Гражданском» ФИНАНСОВОЙ-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

ЗА ПЕРИОД С 01.01.25г. ПО 31.12.25г.

г. Санкт-Петербург

02 марта 2026 года

Ревизионная комиссия в составе членов ревизионной комиссии Федотовой Марины Николаевны и Морозовой Ирины Геннадьевны в период с 16 февраля по 27 февраля 2025г. провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «На Гражданском» за период с 1 января по 31 декабря 2025г.

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины финансовых дел в ТСЖ.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Жилищный кодекс РФ.
3. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
4. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 (в редакции от 14.09.2024г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
5. Федеральный закон РФ от 06 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

При проведении ревизии были представлены следующие материалы и документы:

- 1) Устав, бюджет (смета) дома ТСЖ «На Гражданском» на 2025г.;
- 2) Учетная политика;
- 3) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2025 г.;
- 4) Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ в 2025г;
- 5) Договора с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями;
- 6) Договора с собственниками и арендаторами нежилых помещений;

- 7) Сметы, акты на выполнение работ по капитальному и текущему ремонтам;
- 8) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2024 г. (банковские выписки, кассовые документы и авансовые отчеты, акты списания материалов за период с 01.01.2025г. – 31.12.2025г.)
- 9) Налоговая отчетность, представляемая в ИФНС и Социальный фонд РФ.
- 10) Штатное расписание, расчетно-платежные ведомости, приказы по персоналу и производственной деятельности, должностные инструкции;
- 11) План помещений, сдаваемых в аренду;
- 12) Договора по хозяйственной деятельности ТСЖ на размещение рекламы, коммунальные услуги и прочие договора.

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 ТСЖ исполнял

Бондарь Александр Николаевич

Члены правления

Левашов Александр Игоревич

Малахов Борис Михайлович

Косолапов В.Н.

Трофимова Л.Г.

Главный бухгалтер ТСЖ Сазонова Елена Петровна

Главный инженер ТСЖ Мирошниченко Геннадий Геннадьевич

ТСЖ «На Гражданском» в своей работе руководствуется Уставом ТСЖ, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ «На Гражданском» (протокол № 1 от 03.05.2020г.), а также учетной политикой.

Разработаны Правила внутреннего распорядка для работников ТСЖ и Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «На Гражданском» (протокол б/н и даты).

Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ «На Гражданском» на 2025 год утвержден Общим заочным собранием собственников жилья.

ТСЖ ведет учет по упрощенной системе налогообложения (Доходы минус Расходы).

Информация об остатках денежных средств на счетах ТСЖ, материальных ценностях и состоянии дебиторской и кредиторской задолженности за 2025г.

=====

ОСТАТОК

=====

	на 01.01.2024г.	на 01.01.2025г.	на 01.01.2026г.
Расчетный счет ДОМ	1 606 204	425 447	870 286,06
Расчетный счет ГАРАЖ	184 878	152 229	165691,09
Оборотные материальные ценности	916 895	916 895	916 895
Материалы	489 491	557 980	143 940,18

В течение 2025 года приобретено материалов на сумму 51 749,00 руб., списано материалов на собственные нужды на сумму 465 788,54 руб..

Кроме того, следует отметить, что в 2025 году допускалось перераспределение денежных средств между банковскими счетами ТСЖ и ГАРАЖА. Это происходило в основном за счет ошибочных зачислений при оплате коммунальных услуг.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД ПОСТАВЩИКАМИ

=====

	на 01.01.2025г.	на 01.01.2026г.
Ресурсопоставляющие организации	3 319 155,33	2 390 265,67
ГУП Водоканал	308 017,42	309 644,10
ПСК	-	82 495,73
ГУП ТЭК	3 011 137,91	1 998 125,84

Задолженность перед ресурсопоставляющими организациями значительно снизилась по состоянию на 01.01.2026 года, это является положительной устойчивой тенденцией последних лет.

НЭО	310 521,10	291 522,95
ЧОО «Грифон»	123 072,00	-

По состоянию на 01.01.2026 г. дебиторская задолженность в сумме 304 090,46 является текущей и образовалась из-за несвоевременного представления поставщиками работ (услуг) актов выполненных работ (КС-2, КС-3).

Кредиторская задолженность по сравнению с началом года значительно снизилась с 3 890 893,79 до 2 828 180,38 руб.

При проведенном анализе задолженности перед ТСЖ следует отметить, что сумма задолженности значительно снизилась с 3 631 137,11 рублей по состоянию на 01.01.2025 года до 863 651,20 руб. по состоянию на 01.01.2026 года.. В 2025 году решением Правления ТСЖ (Протокол заседания №9 от 23.12.2024 г.) было заключено соглашение об отступном с ПК «Выбор», а также списана задолженность в сумме 330 000 рублей в связи с истечением срока давности. В течение 2025 года не принято необходимых мер к реализации основных средств, предоставленных в виде отступного по соглашению сторон, и погашению долга в размере 2 439 384,00 руб.

Задолженность по коммунальным платежам остается высокой, по состоянию на 01.01.2026 года составила 2 468 403,31 рублей, в основном она является текущей и не отражает реального состояния, при сроке оплаты 10.01.2025 многие собственники оплатили коммунальные услуги в течение января. По ряду квартир задолженность составляет более 50 тысяч рублей (по квартирам №№ 4, 31, 70, 103, 175, 332, 404). Следует отметить, что работа по взысканию задолженности активизирована.

Правлением ТСЖ проводилась работа по передаче дел в судебные инстанции. По квартирам 70 и 332 дела выиграны и документы переданы и ведется работа по взысканию..

Имеет место значительное недопоступление платежей:

- от размещения рекламоносителей в размере 77 465,58 рублей.

от другой деятельности (мусор) в размере 69 080,49 рублей.

Вместе с тем, следует отметить, что общая сумма недопоступлений значительно снизилась за счет перевыполнения плана поступлений от сдачи помещений а аренду в размере 1 086 781, рублей.

В результате проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу, банковских выписок, платежных поручений, авансовых и кассовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование и ФСС значительных нарушений выявлено не было.

Заработная плата за 2025 год начислена и выплачена в полном объеме и перечисляется на банковские карты. Отчетность в налоговый и пенсионный органы представлялась по

телекоммуникационным каналам связи с использованием средств криптографической защиты информации и электронной цифровой подписи.

Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует усилить контроль за целевым использованием средств по счету 71, устранить замечания, сделанные в ходе проверки.

ПРОВЕРКА ДОГОВОРНОЙ БАЗЫ (ВСЕ ТИПЫ ДОГОВОРОВ).

В результате проверки договоров установлено: 1.
Замечания предыдущего акта ревизионной комиссии отработаны не полностью т.к. нет приказа, определяющего ответственного за оформление и ведение договоров, устранение ранее отмеченных недостатков.

Практически вся договорная база имеет недостатки. Договора скреплены степлерами и подписи проставлены только на последнем листе, в то время как каждый лист должен быть подписан сторонами и договор должен быть сшит, а листы пронумерованы.

Многие договора действуют с 2020. 2021, 2022 года, но ежегодно доп. Соглашения не оформляются.

Заключение:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «На Гражданском» в 2025 году велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой расходов и доходов, утвержденных работ в плане развития ТСЖ.
2. В проверяемом периоде заработная плата начислялась в соответствии с утвержденным штатным расписанием и соблюдением законодательства, кредиторская задолженность поставщикам услуг –текущая.
3. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.
4. Устав ТСЖ «На Гражданском» соответствует требованиям надзорных органов и отражает деятельность ТСЖ.
5. Учетная политика утверждается ежегодно, в действующей учетной политике отражены правила учета операций проводимых ТСЖ и вопросы налогообложения. В ТСЖ «На Гражданском» действует новая редакция учетной политики.

Настоящий Отчет составлен на 5-ти листах в трех экземплярах, два из которых переданы в Правление ТСЖ, а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Комиссия:

Члены ревизионной комиссии  Федотова М.Н.

 Морозова И.Г.