А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2025 год.

Московская область г. Мытищи ***«10» марта 2026года.***

Решением общего собрания членов ТСЖ «Строитель» ревизором Товарищества Собственников Жилья «Строитель» (далее ТСЖ) была избрана Пацкевич Алла Борисовна (протокол №1 от 25.04.2025 г). В соответствии с п.12.4 Устава Товарищества ревизор обязан: проводить ревизию финансово-хозяйственной деятельности не реже одного раза в год, предоставлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам годовой проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, предоставлять общему собранию. Членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. В случае выявления нарушений выдавать предписание для их устранения в заданные сроки.

В присутствии Председателя Правления Миловановой О.В., Главного бухгалтера ТСЖ «Строитель» Жуковской Н.Ю., была проведена проверка финансовой деятельности и достоверности учета и отчетности ТСЖ «Строитель» за период с 01.01.2025 г. по 31.12. 2025 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ, для выдачи заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде.

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 ходе проверки были охвачены следующие документы: уставные документы, кадровые документы (приказы, трудовые договоры, доп.соглашения к трудовым договорам, штатное расписание), первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ(услуг),смета доходов и расходов на 2025 год, товарные накладные, кассовые документы, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, подтверждающие финансово-хозяйственную деятельность, расчетные и платежные ведомости по заработной плате и оборотные ведомости по жилищно-коммунальным услугам, отчеты по налогам и взносам в ИФНС, СФР, ФОМС, ФСС, другие финансовые документы необходимые для проверки.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла: Милованова Ольга Владимировна (протокол Правления №8 от 04 апреля 2024 г.) Члены правления, избранные общим собранием (протокол общего собрания от 01 апреля 2024 года), Авдеева Галина Афанасьевна, Котлова Елена Анатольевна, Силенкова Марина Александровна, Тигай Елена Пантелеевна.

Обязанности Главного бухгалтера за этот период выполняла Жуковская Наталья Юрьевна.

Всего за 2025 год проведено 22 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- об организации уборки придомовой территории от снега и наледи;
- о проведении очистки кровли и козырьков от снега;
- подготовлен и закуплен необходимый инвентарь для проведения субботника с привлечением жителей МКД;
- об организации ежегодного субботника по благоустройству территории с привлечением жителей МКД;
- о проведении работ по окраске элементов, расположенных на территории МКД;
- об организации осуществления озеленения придомовой территории;
- об организации регулярной уборки придомовой территории, покоса травы; прополки, полива палисадников;
- о своевременном устранении аварийных ситуаций (ремонт стояков холодного и горячего водоснабжения подъездах № 5, 6) с применением сварки,
- об очистке подвального помещения подъезда № 4 вследствие неправильного использования системы канализации жителями данного подъезда,
- о ремонте пускателя ВРУ в подъезде № 2;

– о проведении работ по подготовке к сдаче многоквартирного дома к отопительному периоду 2025-2026 гг. (промывка системы теплоснабжения и горячего водоснабжения МКД, очистка грязевиков, заменена манометров, проверка всех кранов инженерных систем, осуществлена замена кранов, вышедших из строя, и др.);

– об организации очистки приямков МКД;

– об осуществлении информирования жителей МКД об окончании межповерочных интервалов индивидуальных приборов учета;

– об организации плановых и сезонных осмотров мест общего пользования МКД (крыша, подвалы, подъезды);

– о проведении дополнительной независимой земельно- строительной экспертизы земельного участка, на котором расположен МКД;

– о принятии решения в участии в судебных заседаний по делам (№2-135/2025, №33-39665/2025);

– о принятии решения подачи заявлений мировым судьям о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги (квартиры № 42, 66, 193);

– о подаче заявления в Мытищинское РОСП ГУФССП по Московской области для исполнения судебных приказов;

– об организации работ по уборке и мойке площадки для сбора твердых коммунальных отходов;

– об организации своевременной работы по заявкам жителей МКД;

– об организации работ на постоянной основе по заполнению информационных систем (ГИС ЖКХ, ЕИАС ЖКХ, АИС МО, СКПДИ), официального сайта ТСЖ «Строитель», деловая переписка с Администрацией города Мытищи, ГЖИ г. Мытищи, РО «Сергиево-Посадский региональный оператор», ООО «ВКС».

1.Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

В ходе проверки управленческой деятельности ТСЖ была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. Для полноты проверки и обоснованности отражения расходов ревизором были проведены следующие мероприятия:

- Проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Проверка авансовых отчетов;
- Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка заключенных договоров с подрядными организациями на выполнение работ услуг, а также договоров гражданско-правового характера;
- Проверка документов поступления материалов и услуг;
- Проверка кадровых документов;
- Проверка правильности начисления заработной платы;
- Проверка правильности и своевременности исчисления налогов и взносов в ФНС, ПФР и т.д.

1.1. Доходы

В результате проверки финансовой деятельности ТСЖ за 2025 год определена доходная и расходная часть бюджета. Фактическое поступление денежных средств (доходная часть) на расчетный счет ТСЖ, отражено в таблице.

За 2025 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные и прочие услуги – .22 846 840 рублей, оплачено населением **21 792 467** рублей, с учетом взносов на капитальный ремонт.

№ п/п	Виды услуг	Начислено населению за оказание услуг в 2025 году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2025 году(смета)	% собранности в 2025 г.	Недоплата в руб.
1	Техобслуживание (взносы жителей)	7 371 147.00	7 270 304.00	98.63%	-100 843.00
2	Обращение с ТКО	1 431 443.00	1 416 396.00	98.95%	-15 047.00
3	Домофон	141 239.00	140 964.00	99.81%	-275.00
4	Вода и стоки	3 140 400.00	3 089 660.00	98.38%	-50 740.00

5	Тепловая энергия	7 196 788.00	6 405 368.00	89.00%	-791 420.00
6	Кап.ремонт	2 895 686.00	2 859 847.00	98.76%	-35 839.00
7	ОАО «Центральный телеграф»	15372.00	19 216.00	125.01%	3 844.00
8	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	138637	114 88500	82,87%	-23 752.00
9	Поступление за услуги оказанные населению	27620.00	27 620.00	100.00%	0.00
	Проценты от размещения средств на депозите	260024.00	260 024.00	100.00%	0.00
10	Поступления за использование общедомового имущества	181000.00	215 000.00	118.78%	34 000.00
	ИТОГО	***22 799 356.00***	***21 819 284.00***	**95.70%**	**-980 072.00**

Из таблицы видно, что в 2025 году за коммунальные услуги оплачено меньше, чем начислено. Связано с ухудшением платежной дисциплины у ряда жителей и ООО «ДСК-ИНВЕСТ». Наибольшей удельный вес за неоплаченные коммунальные услуги приходится на статью «тепловая энергия».

По состоянию на 01.01.2026 год к регулярным (сумма долга свыше 10 тыс. рублей, и сумма долга превышающая начисления более, чем за три месяца) неплательщикам относятся:

№п/п	№ кв.	Сумма задолженности на 01.01.2025	Сумма задолженности на 01.01.2026	"+"Увеличение задолженность руб, "-" уменьшение
1	12	**0**	**28 075**	28 075
1	42	158 356	320 077	161 721
2	66	439 459	549 109	109 650
3	76	0	105 178	105 178
4	106	0	29 191	29 191
5	125	11 282	0	-11 282
6	142	45 042	43 540	-1 502
7	151	39289	29 651	-9 638
8	157	14 646	0	-14 646
9	167	38 058	22 074	-15 984
10	171	71 474	0	-71 474
11	172	13 208	32 847	19 639
12	176	26 770	31 243	4 473
13	193	93 735	123 296	29 561
14	196	20 783	37 034	16 251
Итого		**972 102**	**1 351 315**	**379 213**

Из таблицы видно, что общая сумма составляет 1 351 315 рублей. На 31.12.2025 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла **972 102** рублей. Сумма задолженности населения увеличилась на **39,01%**, количество неплательщиков не изменилось. Но работа с неплательщиками очевидна. По ряду квартир задолженности нет, а также наблюдается уменьшение суммы задолженности по нескольким квартирам.

Отмечается увеличение задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги у собственника нежилого помещения.

2.РАСХОДЫ

В 2025году в ТСЖ «Строитель» были израсходованы средства на проведение технического обслуживания, ремонтных и ряда других работ, а также на оплату производственных услуг сторонними организациями в размере **14 346 199** руб. Работ капитального характера не проводилось.

На оплату труда с учетом налогов и взносов в размере израсходовано **6 223 966** рублей . В общей сумме затрат наибольший удельный вес составляют расходы на: текущую деятельность Товарищества и заработную плату. Расходы на оплату труда произведены в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Налоги, страховые взносы и прочие отчисления составили **1 443 654** тыс. рублей.

2.1 РАСХОДЫ по поставщикам, оказывающих услуги ТСЖ «Строитель»

№ п.п	Поставщик	Долг(+)/переплата на 01.01.2025	Обороты за 2025г.		Долг(+)/переплата на 31.12.2025
			Оказано услуг	Оплачено	
1	ООО "ВКС"	225253.97	3 175 186.00	3 140 399.00	260 040.97
2	Алком		78 600.00	72 000.00	6 600.00
3	ООО "Все инструменты"(хозтовары)		20 456.00	20 456.00	0.00
4	ООО Геометрия"(тротуарная плитка)		4 000.00	4 000.00	0.00
5	ООО "ДРСУ"	5400	6 000.00	5 400.00	6 000.00
6	ИП Зайцев (оргтехника)		9 900.00	9 900.00	0.00
7	ИП Зайцев (расчет и обновление ИС)		400000	400 000.00	0.00
8	ООО "ИК"(ключи д/домофона)		6 444.00	6 444.00	0.00
9	ИП Комаров (заправка картриджей)		2 200.00	2 200.00	0.00
10	ООО "КОМУС"		28 012.06	28 012.06	0.00
11	ООО "Контур" ЭДО		15 100.00	15 100.00	0.00
12	ИП Крючков (тротуарная плитка)		46 211.00	46 211.00	0.00
13	ИП Крючков (подготовка к ОЗП)		47 000.00	47 000.00	0.00
14	ИП Крючков (ППР электрооборудования)		120 000.00	120 000.00	0.00
15	ИП Крючков (Покраска детской площадки)		25 306.00	25 306.00	0.00
16	ИП Крючков (ремонт входных кгрупп)		150 000.00	150 000.00	0.00
17	ИП Крючков (ремонт детской)		20 000.00	20 000.00	0.00
18	ИП Крючков (ремонт кровли МКД)		45 155.00	45 155.00	0.00
19	ИП Крючков (ремонт подъездов)		387 975.00	387 975.00	0.00
20	ИП Крючков (ремонтные работы)		73 400.00	73 400.00	0.00
21	ИП Крючков (очистка кровли МКД)		25 000.00	25 000.00	0.00
22	ООО "Мегагрупп" (сайт ТСЖ)		7 600.00	7 600.00	0.00
23	ООО "Московия-эксперт" (независимая экспертиза лифтов)		26 992.68	26 992.68	0.00
24	ООО "НТК" (интернет)		12 600.00	12 600.00	0.00
25	ООО "РЕСО-Гарантия"		4 600.00	4 600.00	0.00
26	ПАО "Ростелеком	73.33	1 584.07	1 582.74	74.66
27	Рыченков ИП (покраска металлических дверей)		68 000.00	68 000.00	0.00
28	ООО "Сатурн-центр" (строй.материалы)		103 183.44	103 183.44	0.00
29	Сергиево-Посадский РО	59447.04	1 437 604.00	1 431 443.00	65 608.04
30	ООО "Спектор ЦСЭ" судебная экспертиза		65 000.00	65 000.00	0.00
31	АНО "Талант"		7 500.00	7 500.00	0.00
32	АО "Мытищинская теплосеть" (теплоэнергия)		7 920 703.00	7 196 788.00	723 915.00
33	АО "Мытищинская теплосеть" (обслуживание ИТП)		62 040.00	51 700.00	10 340.00
34	ПАО "Центральный телеграф"	1125.32	16 435.56	16 502.00	1 058.88
35	ООО "ЦСМ"(песок)		16 800.00	16 800.00	0.00
36	Чесноков ИП(рассада)		8 880.00	8 880.00	0.00
37	АО "Электросеть"	4668.41	279 543.82	266 919.90	17 292.33
38	ООО "ЭРТЛ"		453 981.34	416 150.02	37 831.32
	Итого по текущему счету		**15 178 992.97**	**14 346 199.84**	**832 793.13**

2.2 *Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2025году:*

№ п/п	Вид работ	Периодичность	**Общая сумма руб.**
1	Юридические услуги	5	**35 500.00**
2	Ликвидация засора в подвале	1	**11 500.00**
3	Уборка кровли и ливневок	1	**11 500.00**
4	Уборка и погрузка растительного мусора и спила после субботника	1	**15 000.00**
5	Разбор мебели, сбор КГ и строительного мусора, растительных остатков , находящихся на площадке для сбора ТКО, а также доставка до места погрузки в специализированный автомобиль	7	**79 000.00**
6	Сварочные работы после ремонта отмостки	1	**5 000.00**
7	Изготовление и установка защитных экранов на слаботочные каналы	1	**12 000.00**
	Итого		**169 500.00**

2.4. Вознаграждение членам Правления и ревизору- **132 000** руб.

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленные на ГПХ, ФОТ- **1 494 842** руб.

2.6. Расчетно-кассовые услуги составили- **461 678, в том числе банковские расходы по ведению счетов 112 248** руб.

2.7. Налог при УСН **-33 383**;

2.8. Выплаты социального характера не облагаемые налогом -_____.

Итого расходы составляют: **21 264 900 руб.**

3.Финансовое состояние.

Остаток средств на расчетных счетах:	*19 010 962.23*
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	**217 213.74**
б) депозитный (резерв)	**1 000 000.00**
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2025	**32 622.08**
Капитальный ремонт:	**17 761 126**
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	**1 598 126.41**
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	**16 163 000.00**

4.Выполнение выданных рекомендаций по результатам работы за 2024 год.

Рекомендация	*Отметка о выполнении*
Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2025 год. В процессе работы стараться свести к минимуму перераспределения средств между статьями сметы, по возможности полностью исключить	*частично*
При согласовании стоимости и вида работ членами Правления, необходимо продолжать указывать статью затрат.	*выполнено*
Удержания равновесия за счет пополнения собственных средств: повышения тарифа за обслуживание, и/или оптимизации затрат посредством поиска более дешевых аналогов, поставщиков товаров и услуг.	*частично*
Обращать особое внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, уровень инфляции и учитывать данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год. Учесть повышение МРОТ более чем на 16%, удорожание ряда товара и услуг. Заложить предстоящие повышение тарифов на коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, а также возможные риски от изменений ситуации на рынке труда.	*частично*
Разработать и провести мероприятие на поддержание финансового равновесия.	*не выполнено*
Не допускать нарушений трудового законодательства РФ. Следить за своевременным предоставлением отпусков. Погасить имеющуюся задолженность перед сотрудниками.	*частично*
Обеспечить ежеквартальный мониторинг за ростом дебиторской задолженности населения перед ТСЖ «Строитель». Членам Правления определить ответственных лиц за предоставления данных отчета о мероприятиях направленных на снижение задолженности. Осуществить мероприятия направленные на уменьшение задолженности населения перед ТСЖ.	*выполнено*
Уменьшить количество и суммы работ по договорам гражданско-правового характера. Использовать договоры гражданско-правового характера только для краткосрочных и едино разовых работ, или когда экономическая выгода от заключения договора данного типа оправдана. Во всех остальных случаях заключать договоры на выполнение работ с юридическими лицами, или с лицами имущими статус самозанятый.	*Выполнено, сумма по ГПХ снижена на 33,81%, количество на 19,05%*
Осуществлять запланированные и утвержденные общим собранием членов ТСЖ работы по содержанию общедомового имущества в полном объеме.	*выполнено*
При выборе товаров, материалов, подрядных организации осуществлять анализ и мониторинг рынка, для возможного снижения затрат.	*выполнено*

5.Заключение:

1.Остаток денежных средств расчетного счета по основной деятельности на 31.12.2025 года с учетом средств на депозите составляет **1 249 835** руб., средства специального счета капитального ремонта составляют **17 761 126 руб**. Имеющиеся денежные средства на расчетном счете позволяют вести финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде, но имеется высокий риск

возникновения неплатежеспособности. Финансовое состояние ТСЖ «Строитель» на 31.12.2025 года можно отнести как условно-устойчивое, так как запасы, сформированные за счет собственных средств, не смогут покрыть обязательства перед поставщиками и сотрудниками в случае увеличения количества недобросовестных плательщиков.

2.Использование средств ТСЖ носит целевой характер, учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно, в полном объем.

3.В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата в 2025 году начислена и выплачено в полном объем в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ штатным расписанием. Правильность своевременность уплаты налоговых платежей подтверждается.

4.Выявлена задолженность предприятия перед сотрудниками за неиспользованные отпуска.

5.Кассовая книга пронумерована, прошнурована и скреплена печатью.

6.При проверке платежных документов, банковских выписок, авансовых отчетов нарушений не выявлено.

7.В ходе проверки договоров с подрядными организациями нарушений выявлено не было. Расчеты производятся безналичным расчетом, если иные условия не прописаны в договоре, суммы перечислений соответствуют сумам указанных в договорах.

8.При проверке бухгалтерской, управленческой и кадровой документации установлено, что в ТСЖ организован автоматический бухгалтерский и кадровый учет на базе специализированных программ 1С: Предприятие – бухгалтерия и ЗУП.

9.Налоговая отчетность прочие отчеты в государственные внебюджетные фонды осуществляется через систему Контур Экстерн.

10.При проверке трудовых договоров, приказов по кадрам, штатного расписания нарушений не выявлено.

11.Расчеты с поставщиками производились в полном объеме. На момент проверки задолженности не имеется, за исключением текущей, в зависимости от условий договоров.

12.Выявлено невыполнение запланированных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.*Рекомендации:*

1.Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2026 год. В процессе работы стараться свести к минимуму перераспределения средств между статьями сметы, по возможности полностью исключить. При необходимости расширить список статей.

2.При согласовании стоимости и вида работ членами Правления, необходимо продолжать указывать статью затрат.

3. Обращать особое внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, уровень инфляции и учитывать данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год. Учесть повышение МРОТ более чем на 16%, удорожание ряда товара и услуг. Заложить предстоящие повышение тарифов на коммунальные услуги , потребляемые на общедомовые нужды.

4. Разработать и провести мероприятие на поддержание финансового равновесия.

5. Не допускать нарушений трудового законодательства РФ. Следить за своевременным предоставлением отпусков. Погасить имеющуюся задолженность перед сотрудниками.

6. Продолжать ежеквартальный мониторинг за ростом дебиторской задолженности населения перед ТСЖ «Строитель». Осуществить мероприятия направленные на уменьшение задолженности населения перед ТСЖ.

7. Осуществлять запланированные и утвержденные общим собранием членов ТСЖ работы по содержанию общедомового имущества в полном объеме.

Ревизор ТСЖ «Строитель» **Пацкевич А.Б.**

Председатель ТСЖ «Строитель» **Милованова О.В.**

Гл. бухгалтер ТСЖ «Строитель» **Жуковская Н.Ю.**