

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г.**

г. Санкт-Петербург

« 16 » марта 2026 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семеновой Г.Ю., Медведевой Е.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.

Проверка проводилась в период с «04» марта 2025г. по «16» марта 2025г.

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- Исполнение финансово-хозяйственного плана;
- Использование средств по целевому назначению;
- Полнота и своевременность расчетов с бюджетом
- Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами
- Правильность начисления коммунальных платежей.

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ «Лыжный, 2».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2025-31.12.2025.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2025г, книга доходов и расходов за 2025г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

В результате проверки установлено следующее:

ТСЖ «Лыжный, 2» управляет многоквартирным домом по адресу Лыжный пер., д. 2. Жилая площадь- 45049,9 кв.м. – 719 квартир, кроме того имеются встроенные помещения - нежилая площадь – 2431,9 кв.м.

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии требованиями Закона РФ от 06.12.11г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 02.07.10г № 66н, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ).

Расчет заработной платы в проверяемом периоде осуществлялся программе «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом.

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям сметы. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования начислений и расходы по статьям ФХП.

ТСЖ «Лыжный, 2» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы.

За 2025г было получено доходов на сумму **1 283 320,06руб.**, а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (венткамеры в подвале ООО «ТК ПРОГРЕСС») – **201 600,00руб.**
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (Электрон Телеком – сети интернет) – **55 000,00 руб.**
- Проценты по депозиту -**341 074,93 руб.**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 20% - **175 272,06 руб.**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- **57708,00 руб.**
- Размещение наружных информационных конструкций- **302 500,00руб.**
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты –**132 165,07 руб.**

В соответствии с действующими положениями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

Тарифы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга: Распоряжение от 15.12.2017г № 201-р, Информационное письмо от 24.12.2024 № 01-13-1047\24-0-0 распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); от 29.11.2024 № 193-р (электрическая энергия); от 20.12.2024 № 281-р водоснабжение и водоотведение(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»). Применяемые в ТСЖ тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги полностью соответствуют распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

В 2025 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.25-30.06.25)	126,68 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.25– 31.12.25)	145,55руб./ (м.куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.25- 31.12.25)	42,42 руб./ (м.куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.25-30.06.25)	2111,40 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.25-31.12.25)	2425,79 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.25-31.12.25)	42,42 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.25-30.06.25)	5,30руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (С 01.07.25-31.12.25)	5,98руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.25-30.06.25)	2,90руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.25-31.12.25)	3,26руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирного дома, согласно постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домом коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «Лыжный,2», Протокол № 1 от 13.05.2025 г. п.3, установлены тарифы на 2025 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах - квитанциях - не выявлено.

В 2025 г изменялись тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 139,50 руб. до 154,86руб. с 01.07.2025 г. на основании приказа № 327 от 22.05.2025 утвержденного АО РСВО
Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимися членами ТСЖ) выставляются по единым тарифам.

Доходная часть Товарищества состоит:

- Вступительных и иных взносов;
- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходов от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2025г по 31.12.2025г рассчитывались исходя из тарифов, установленных собранием членов ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **53 117 854 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	12 507 641р.
Текущий ремонт общего имущества	5 513 553 р.
Техническое обслуживание лифтов	3 041 749р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	227 911 р.
Кабельное телевидение	869 063 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	864 940 р.
Мойка остекленных лоджий	495 141 р.
Домофон	398 888 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 238 156 р.
Администраторы	4 822 220 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	100150 р.

Вступительный взнос	2 500 р.
Итого начислено на обслуживание дома:	32 081 912 р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 325 438 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 704 918 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 005 586 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	21 035 942р.
Итого начислено:	53 117 854р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2025г по 31.12.2025г произведено расходов –53 228 490 рубль.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	12 392 634р.
Текущий ремонт общего имущества	5 654 080 р.
Техническое обслуживание лифтов	3 158 521р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	274 289р.
Кабельное телевидение	869 063р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	864 940 р.
Мойка остекленных лоджий	438 300р.
Домофон	396 000р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 278 511 р.
Администраторы	4 794 210р.
Прочее	
Целевой сбор на брелоки	72 000р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	32 192 548р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 325 438 р.

Холодное водоснабжение и водоотведение	5 704 918 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 005 586 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	21 035 942 р.
Всего израсходовано:	53 228 490 р.

За проверяемый период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. нарушений положений Устава ТСЖ «Лыжный,2» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Лыжный,2» не обнаружено. В процессе проверки не выявлены случаи использования средств, членов ТСЖ на цели, не предусмотренные Уставом. Услуги и работы сторонних организаций оформлены соответствующими документами.

Бухгалтерская отчетность и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета.

Учет и расходование денежных средств, поступивших в виде целевых взносов за техническое обслуживание и административно-управленческие расходы, проведены в строгом соответствии с требованиями нормативно-правовой базы бухгалтерского учета и налогового кодекса РФ.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

Общий баланс «сборы- расходы» по ФХП за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. является положительным.

Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потреблённые услуги на основании действующих положений Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г., поэтому отрицательное сальдо по коммунальным услугам не является перерасходом (задолженностью, просроченной задолженностью) и будет начислено собственникам в последующий месяц.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	51 992 299,64	51 992 299,64	0	
2	От коммерческой деятельности	574 808,00	574 808,00	0	Аренда, размещение информ. конструкций
3	Прочие поступления	341 074,93	341 074,93	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	84820,48	84820,48	0	Возврат от поставщиков Не подошло качество материала.
	Итого:	52 993 003,05	52 993 003,05	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	37 048 089,99	37 048 089,99	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	5 438 500,00	5 438 500,00	0,00	
3	З/плата	10 825 131,50	10 825 131,50	0,00	
4	Под отчет	123 054,80	123 054,80	0,00	
5	Расходы на услуги банков	73 484,62	73 484,62	0,00	
	Итого	53 508 260,91	53 508 260,91	0,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2025г. – **3 513 048,45руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2025г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2025г	Примечание
1	Р/счет	3 513 048,45	52 993 003,05	53 508 260,91	2 997 790,59	
2	Касса		0,00	0,00	0	
	Итого:		52 993 003,05	53 508 260,91	2 997 790,59	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025 года остаток денежных средств составил: **2 997 790,59руб**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60.1 «расчеты по расходам, не принимаемые для НУ».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице

№ п/п	Поставщики и подрядчики	Задолженность на 01.01.2024	с 01.01.2024 по 31.12.2024		Задолженность на 31.12.2024	в т.ч. Прсроч.
			Оплачено	Начислено		
1	Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	271 090,26	3 077 216,35	3 080 723,94	274 597,85	0,00
2	Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	167 097,42	1 934 683,63	1 937 021,94	169 435,73	0,00
3	ПСК	184 269,27	1 902 717,95	1 888 079,52	169 630,84	0,00
4	ТЭК СПб ГУП	1 983 322,48	13 313 707,23	13 038 042,84	1 707 658,09	0,00
5	АНИЛЭНД ООО	24 000,00	56 000,00	32 000,00	0,00	0,00
6	Дезинфекция	0,00	31 620,00	34 380,00	2 760,00	0,00

7	КВАРТА-С	1 504,00	40 521,60	39 017,60		0,00
8	ЛИНДСТРЕМ ООО	18 764,04	118 213,56	120 090,00	20 640,48	0,00
9	ОБИТ ООО	1 643,40	38 015,16	37 707,36	1 335,60	0,00
10	ФГУП РСВО (Радио)	3,00	755 522,64	755 519,64		0,00
11	ПРОЧИЕ	-87 432,88	3 101 392,05	3 133 152,92	-55 672,00	0,00
	Итого	2 564 260,99	4 141 285,01	4 151 867,52	2 290 386,59	

Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2025г составляет **2 290 386,59 руб.**
Просроченной задолженности нет.

Все расчеты с собственниками производятся бухгалтерией ТСЖ «Лыжный, 2»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

Собственники	Сальдо 01.01.2025	Обороты за период		Сальдо на конец периода 31.12.2025
		Начислено	Оплачено	
	3 145 110,87	50 935 348,62	50 507 890,98	3 572 568,51

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2025 составила: **3 572 568,51 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления от аренды части нежилого помещения, аренды части общего имущества дома для размещения терминала приема платежей, размещение наружных информационных конструкций, вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио, пени.

Все полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

Ревизионная комиссия оценивает состояние бухгалтерского учета как удовлетворительное.

Организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья.

По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Лыжный,2» за период 2025 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:


_____ Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:


_____ Семенова Г.Ю.



_____ Медведева Е.И.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:


_____ Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:


_____ Шостаковская Л.А.