

Председатель правления

Боридько А.Н.

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г.

г. Санкт-Петербург

10 Февраля 2026 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Союзный, 10», в составе председателя Татенко Г.В., членов: Ермакова Г.И., Гордиенко Д.А. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 г.

Проверка проводилась в период с «01» Февраля 2026г по «10» Февраля 2026 г.

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 «Союзный, 10».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание многоквартирных домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на 2025 г;
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.
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:

В состав ТСЖ «Союзный, 10» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, по адресу Союзный пр., д. 10, стр. 1; Жилая площадь-28053,9 кв.м. – 489 квартир.
2. Жилой дом, по адресу Складская ул., д. 5, стр. 1; Жилая площадь – 14089,4 кв. м – 252 квартиры.

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

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия, ред. 3.0
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1

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, ред. 3.1.

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 «Союзный, 10» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы.
За 2025 г. было получено доходов на сумму **413 806,65** руб., а именно:

- Агентское вознаграждение ПРВ 10%— 44 102,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор денежных средств 7% – 63 277,20 руб.;
- Диспетчерское обслуживание и размещение оборудования
Оператора в ТП и МОП – 72 000 руб.;
- Прием и обработка сигналов, передаваемых автоматической
пожарной сигнализацией – 18 000 руб.
- Размещение наружной информационной конструкции— 36 000 руб.
- Услуги по размещению устройств самообслуживания - 18 000 руб.
- Вознаграждение за доступ к местам общего пользования 5 500,00 руб.
- Пени, за несвоевременную оплату - 156 926,75 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 и размеры платы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); распоряжение от 29.11.2024 № 193-р (в ред. распоряжения от 28.02.2025 № 34-р), (электрическая энергия); распоряжение от 20.12.2024 № 281-р (водоснабжение и водоотведение); Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2025г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.25-30.06.2025)	2 111,40 руб./Гкал
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.25-31.12.2025)	2 425,79 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./м ³
Холодное водоснабжение (с 01.07.25-31.12.25)	42,42 руб./м ³
Водоотведение (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./м ³
Водоотведение (с 01.07.25-31.12.25)	42,42 руб./м ³
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.25-30.06.25)	5,30 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.25-31.12.25)	2,90 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.07.25-31.12.25)	5,98 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.25-31.12.25)	3,26 руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирных домов на соответствие Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы потребленных жителями домов

коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ «Союзный, 10», протокол от 31 Марта 2025г. установлены тарифы на 2025г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах-квитанциях в отчетном периоде не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений. За прошлый год рассмотренные тарифы не изменялись.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющихся членами ТСЖ) выставляются по единым тарифам.

Доходная часть Товарищества состоит:

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

С 01.01.2025г. по 31.12.2025г. начислена собственникам к уплате сумма **46 085 024,41 руб.**

(сумма указана с учетом неиспользованных средств прошлых периодов, без учета начисленных пеней, судебных расходов и госпошлин).

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (с учетом перерасхода средств за прошлый период - 137 434,34)	10 038 869,59
Текущий ремонт общего имущества (с учетом перерасхода средств за прошлый период – 87 424,69)	4 523 195,87
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 45 576,14)	1 096 919,36
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 25 671,28)	228 335,92
Администраторы (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 85 570,45)	4 791 205,36
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 36 640,67)	3 247 623,86
Вступительный взнос в ТСЖ(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 211 124,50)	212 124,50
Прочее	
Целевой сбор на брелки	81 950,00
(Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов 82 251,00)	82 251,00.
Итого начислено на обслуживание домов:	24 302 475,46

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	11 820 874,45
Расчеты за водоснабжение	3 375 309,59
Расчеты за водоотведение	3 375 309,59
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	1 488 695,94
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	377 372,38

Итого начислено коммунальных услуг:	20 437 561,95
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	903 960,00
Радио точка	441 027,00
Итого начислено прочих услуг:	1 344 987,00
Итого начислено:	46 085 024,41

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. произведено расходов – **48 015 870,02 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	9 818 181,51
Текущий ремонт общего имущества	4 770 179,22
Обслуживание лифтов	1 032 411,79
Техническое обслуживание системы АСПЗ	223 573,36
Администраторы	4 668 994,97
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	3 226 278,74
Прочее	
Целевой сбор на брелки	81 950,00
Вступительный взнос	15 156,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	23 836 725,59
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2024г. 1 503 187,26р.)	13 388 268,76
Холодное водоснабжение (с учетом декабря 2024г. 291 697,07р.)	3 704 824,55
Водоотведение (с учетом декабря 2024г. 291 697,07р.)	3 704 824,55
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2024г. 164 410,74 р.)	2 036 239,57
Итого израсходовано коммунальных услуг:	22 834 157,43
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	903 960,00
Радио точка	441 027,00
Итого израсходовано прочих услуг:	1 344 987,00
Всего израсходовано:	48 015 870,02

За проверяемый период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. нарушений положений Устава ТСЖ «Союзный, 10» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Союзный, 10» 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 «Союзный, 10» за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в МИФНС, ПФР, ФСС и т.д.

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.

Финансовый результат деятельности

Финансовый результат деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за 2025г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	10 038 869,59 р.	9 818 181,51 р.	+220 688,08 р.
Текущий ремонт общего имущества	4 523 195,87 р.	4 770 179,22 р.	-246 983,35 р.
Обслуживание лифтов	1 096 919,36 р.	1 032 411,79 р.	+64 507,57 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	228 335,92 р.	223 573,36 р.	+4 762,56 р.
Администраторы	4 791 205,36 р.	4 668 994,97 р.	+122 210,39 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	3 247 623,86 р.	3 226 278,74 р.	+21 345,12 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	212 124,50 р.	15 156,00 р.	+196 968,50 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	81 950,00 р.	81 950,00 р.	0 р.
Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов	82 251,00 р.	0 р.	+82 251,00 р.
Итого на обслуживание домов:	24 302 475,46 р	23 836 725,59 р	+465 749,87 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС , водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования.	20 437 561,95р.	22 834 157,43р.	-2 396 595,48р.
Прочие услуги			
Кабельное телевидение	903 960,00 р.	903 960,00 р.	0 р.
Радио точка	441 027,00 р.	441 027,00 р.	0 р.
Итого прочие услуги	1 344 987,00р.	1 344 987,00р.	0 р
ВСЕГО:	46 085 024,41р.	48 015 870,02р.	-1 930 845,61р.

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы на которые регулируются собранием членов ТСЖ, за проверенный период не увеличивались.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено;

Общий баланс «сборы - расходы» по ФХП за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. по обслуживанию дома 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 денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т. ч. на р/сч	Примечание
1	По счету-извещению	45 875 507,95р.	45 875 507,95р.	
2	От коммерческой деятельности	226 181,90р.	226 181,90р.	
3	Возвраты от поставщиков	3 364,50 р.	3 364,50 р.	
	Итого:	46 105 054,35р.	46 105 054,35р.	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	28 768 938,97	28 768 938,97		
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	5 348 594,69	5 348 594,69		
3	З/плата	10 735 926,36	10 735 926,36	1 621 453,07	
4	Под отчет	185 866,86	185 866,86	1 346,93	Хоз. нужды
5	Услуги банка	101 989,95	101 989,95		
	Итого	45 141 316,83	45 141 316,83	1 622 800,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2025 г. – 2 782 656,87 руб.

Остаток денежных средств в кассе организации на 31.12.2025 г. – 1 346,93 руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2025г.	Приход 01.01.2025г.- 31.12.2025г.	Расход 01.01.2025г.- 31.12.2025г.	Остаток на 31.12.2025г.
1	Р/счет 40703810955000000457	1 818 919,35р	46 105 054,35р.	45 141 316,83р.	2 782 656,87р.
2	Касса	0 руб..	1 622 800,00р.	1 621 453,07р.	1 346,93 руб.

Таким образом, в ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2025 год остаток денежных средств составил: **2 784 003,80 руб.**

У ТСЖ «Союзный, 10» 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
Расчеты с поставщиками, подрядчиками

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад-ть на 31.12.24г	С 01.01.25 по 31.12.25		Зад-ть на 31.12.25г	В т.ч. просроч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	АКВАТЕХНИКАСТРОЙ ООО	12 868,72	240 953,36	244 973,36	16 868,72		
2	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	583 397,64	6 750 615,48	6 826 254,96	659 037,12		
3	ЛИНДЭЙЛИ ООО	9 757,44	126 605,36	116 847,92			
4	ОБИТ ООО	880,00	37 696,98	38 082,18	1 265,20		
5	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	164 402,56	1 866 067,90	1 871 828,83	170 163,49		
6	ТЭК СПБ ГУП	1 505 195,95	4 708 506,47	3 203 310,52			
7	ТЭК СПБ АО		8 763 938,22	10 333 350,29	1 569 412,07		
8	ФОРСАЖ ООО		270 813,50	294 818,60	24 005,10		
9	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕКОМ АО		1 098 938,00	1 344 987,00	246 049,00		
10	Прочие	110 142,10	6 621 027,81	6 518 945,78	8 060,07		
	Итого 60.1 счет	2386644,41	30485163,08	30793399,44	2694880,77		

Все расчеты, производятся бухгалтерией ТСЖ «Союзный, 10».

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 31.12.24г.	С 01.01.24г. по 31.12.24г.		Зад-ть на 31.12.24г.	В т.ч. просроченная задолженность
			Начислено	оплачено		
1	Собственники	2 392 362,00 в т.ч. просроченная задолженность 845 565,95	45 997 954,15	45 935 572,85	2 454 743,30	845 565,95

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.25г. по оплате услуг составляет – **2 454 743,30 руб.** Просроченная задолженность за 2025 год увеличилась незначительно.

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ «Союзный, 10» учитывает поступления: Агентское вознаграждение ПРВ 10% (сбор и перечисление средств за радиоточки), вознаграждение за сбор денежных средств 7% (кабельное телевидение), за прием и обработку сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией (салон красоты), за диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП, за размещение наружной информационной конструкции (салон красоты), за услуги по размещению устройств самообслуживания (платежный терминал).

Полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы учитываются на счетах 90 и 91

Мы провели проверку ТСЖ «Союзный, 10» за 2025 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2025г. – **45 997 954,15 руб.**

- Фактически оплачено собственниками жилья за 2025г. – **45 935 572,85руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2025г. – **2 454 743,30 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2025г. составили – **48 015 870,02 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2025г. – **2 694 880,77 руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025г. – **2 782 656,87 руб.**
- Остаток денежных средств в кассе ТСЖ на 31.12.2025г – **1 346,93 руб.**
- 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 «Союзный, 10» за период 2025 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:



/Татенко Г.В./

Члены ревизионной комиссии:



/Ермаков Г.И./



/Гордиенко Д.А./

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:



Чижова Е.А.