

Заключение Ревизора ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» за 2025 год, финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025 год, сметы доходов и расходов ТСЖ на 2026 год, размеров обязательных платежей и взносов членов ТСЖ и собственников помещений в МКД на 2026 год.

г. Санкт-Петербург

«14» апреля 2026 г.

Избранный в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» (далее по тексту – Товарищество) от 12 мая 2025 г. (Протокол №1/ОСчТСЖ Шуваловский-51, к3-2025 от 12.05.2025 г.) ревизор Макушкина М.М. провела проверку годовой бухгалтерской отчетности и финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025г., годового отчета о деятельности правления ТСЖ за 2025г., сметы доходов и расходов ТСЖ на 2026 г., размеров обязательных платежей и взносов членов ТСЖ и собственников помещений МКД на 2026 год. Ревизор товарищества собственников жилья «Шуваловский-51, корпус 3» по итогам проведенной проверки финансовой деятельности Правления Товарищества за отчетный 2025 год, докладывает Общему собранию членов Товарищества следующее:

На проверку Ревизору были представлены следующие оригиналы документов:

- * Устав ТСЖ;
- * Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Шуваловский-51 корпус 3» за прошлые годы;
- * Должностные инструкции, бухгалтерские и финансовые документы;
- * Платежные документы;
- * Авансовые отчеты;
- * Оборотно-сальдовые ведомости;
- * Акты выполненных работ;
- * Расчетные ведомости по зарплате;
- * Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ за 2025 г. Таблица 1.
- * Смета доходов и расходов ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» многоквартирного дома по адресу СПб, Шуваловский пр. дом 51, корпус 3 (далее МКД) на 2025г. Таблица 2.
- * Смета доходов и расходов ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» многоквартирного дома по адресу СПб, Шуваловский пр. дом 51, корпус 3 (далее МКД) на 2026г. Таблица 3.
- * Размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ и собственников помещений в МКД за жилое помещение на 2025 год (Таблица 4) и на 2026 год (Таблица 5).
- * Папка с Договорами.

Заключение в отношении оценки финансовой деятельности ТСЖ.

На основании представленных документов проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025 год.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Шуваловский-51 корпус 3» осуществлялась в 2025 году на основании Жилищного Кодекса РФ, Устава ТСЖ и условий договора управления многоквартирным домом, сметы доходов и расходов ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3» на 2025 год.

В течение 2025 года финансовая деятельность ТСЖ производилась в рамках основной хозяйственной деятельности - управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в размерах полученных доходов от собственников квартир (квартплата), а также иных платежей (коммерческих договоров, пеней). При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносились поступления (доходы) за период, в том числе:

- * Поступление от собственников квартир в виде платы за управление, содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные платежи;
- * Внерезервационные доходы (платежи поставщиков интернет-услуг, за предоставление линий радио и телевидения, пени, резервный фонд, взыскания Федеральной службы судебных приставов).

Ревизором при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции: банковские документы (таблица 6, 7), авансовые отчеты, акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры и накладные, договоры с подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг, трудовые договоры, приказы.

По результатам проверки предоставленных документов была проведена проверка и составлены следующие аналитические материалы:

Сплошная проверка актов выполненных работ по договорам за 2025 год, и составлена сводная информация по договору с обслуживающей организацией ООО «Северная Пальмира», самому объемному по материальным затратам и объему выполняемых работ фактически выполненным работам приведена в Таблице 8. Все работы и услуги выполнены в соответствии с предоставленными актами выполненных работ.

Платежи за услуги и материальные ценности, совершенные помимо оплат по заключенным договорам 2025 г. (Таблица 9).

Перечень договоров, заключенных ТСЖ на обслуживание дома и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных ресурсов и др. в 2025 году (Таблица 10);

Проведена проверка первичных документов по расчетным счетам, их соответствие бухгалтерскому учету.

Анализ движения денежных по специальному счету оплаты в фонд капитального ремонта. Таблица 11.

В результате проверки не выявлено нарушений при расходовании денежных средств ТСЖ. Нецелевых и необоснованных платежей проверкой не установлено.

Финансовые решения (в расходной части бюджета ТСЖ), принимались Правлением ТСЖ в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ, процесса планирования с учетом сравнительного анализа уровня цен на услуги, товары, материалы, имеющиеся на рынке, при условии надлежащего качества услуг, товаров, материалов, что позволило оптимизировать (минимизировать) расходы и максимально эффективно использовать имеющиеся в распоряжении ТСЖ финансы.

Ведение документооборота первичных бухгалтерских (финансовых) документов осуществляется в установленном законодательством порядке, вся документация аккуратно подшивается в отдельные папки, которые пронумерованы, надписаны и хранятся в надлежащем порядке. Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

По итогам проведенной проверки, ревизор считает необходимым доложить Общему собранию членов Товарищества следующее:

Ревизор проверила размеры ежемесячных начислений и платежей, поступавших в 2025 году от собственников и членов ТСЖ, также изучила документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, и пришла к следующим выводам:

- размер начислений за содержание и техническое обслуживание общего имущества дома соответствует утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов ТСЖ на 2025 год и позволял обеспечивать техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и конструкций дома на должном уровне;
- размеры обязательных платежей членов ТСЖ и собственников помещений в МКД на 2025 г., указанные в Таблице 4 настоящего заключения соответствовали рекомендованным Правительством Санкт-Петербурга и утвержденным общим собранием членов ТСЖ от 30.06.2025 г.

Заключение:

В 2025 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой. Часть статей расходов, предусмотренных сметой на 2025 г. не выполнена в связи с переносом работ на 2026 год и другие будущие периоды, также были выполнены аварийные работы, которые не были включены в смету, выполнение которых диктовалось необходимостью поддержания инженерных систем и конструктивных элементов МКД в исправном и работоспособном состоянии. Не израсходованные денежные средства предложено перевести в резервный фонд. Просроченная задолженность по квартплате по дому на 31.12.2025 г. составила – 3 547 800 руб. в т.ч. кв. кв. 39 - 1 620 097 руб.; кв. 45 – 154 351 руб.; кв. 82 - 1 083 159 руб.; кв. 95 – 535 680 руб.;

Итого по четырем должникам задолженность составляет – 3 393 287 руб.

Взыскано долгов через Федеральную службу судебных приставов 18 210 руб

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат за 2025 год, а также учитывая размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2025 и 2026 гг. и планируемые работы по содержанию и ремонту общего имущества на 2026 год, Ревизор рекомендует Общему собранию членов ТСЖ (пп. 3 п. 1 ст. 137 ЖК РФ) принять предложенные Правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, собственников и нанимателей помещений МКД за жилое помещение на 2026 г. (таблица 5).

В отношении сметы доходов и расходов на 2026 год:

В представленной смете на 2026 год отражены необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на текущий ремонт, расходы на другие установленные законом (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ) и уставом ТСЖ цели. На основе сметы рассчитаны размеры обязательных платежей и взносов для каждого собственника помещений, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме на 2026 год.

Ревизором дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. В деятельности Правления Товарищества с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- проводился обзвон собственников имеющих задолженность, досудебное урегулирование споров о задолженности;
- в адрес должников направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;
- проводилось судебное взыскание задолженности.

Начислено за ЖКУ в 2025 году: 9 568 004 (в том числе пени 378 847) руб., поступило в 2025 году: 8 987 829 (в том числе пеня 63 426 руб.

Начислено собственникам в 2025 году в фонд капитального ремонта 1 394 750 а также % от банка 975 257 руб.

Начислено в фонд капитального ремонта на 31.12.2025 года 11 724 719 руб.

Остаток на спецсчете на 31.12.2025 11 530 361 руб.

Задолженность 199 688 руб.

Выполняются рекомендации Ревизора по взысканию задолженности с привлечением специализированной юридической организации. Однако, в доме имеются квартиры, по которым принимаемые в соответствии с законодательством меры по взысканию долга не дали должного результата, это квартиры 39, 82, 95 (в отношении некоторых собственников), также проблемными по соблюдению регулярной оплаты за ЖКУ являются квартиры 10, 45, 124. В связи с чем, суммарная задолженность собственников квартир (помещений) остается значительной и требует от Правления ТСЖ продолжить работу по взысканию задолженности, в том числе активнее применять все имеющиеся законные меры по взысканию просроченной задолженности.

Выводы Ревизора:

1. Основная задача ТСЖ - обеспечение надлежащего содержания, обслуживания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг в 2025 году была выполнена .
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ за 2025 год признать удовлетворительной.

Ревизор рекомендует Общему собранию членов Товарищества:

1. Утвердить годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ за 2025 год (Табл. 1).
2. Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2026 год (Табл. 3).
3. Утвердить размеры обязательных платежей членов ТСЖ, собственников и нанимателей помещений в МКД на содержание жилья на 2026 год (Табл. 5).

Приложения:

Таблица 1. Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ "Шуваловский-51, корпус 3" за 2025 год .

Таблица 2. Смета доходов и расходов многоквартирного дома по адресу СПб, Шуваловский пр. дом 51, корпус 3 на 2025 г.

Таблица 3. Смета доходов и расходов многоквартирного дома по адресу СПб, Шуваловский пр. дом 51, корпус 3 на 2026 г.

Таблица 4. Размер обязательных платежей членов ТСЖ, собственников и нанимателей помещений в МКД на содержание жилья на 2025 год.

Таблица 5. Размеры обязательных платежей членов ТСЖ и собственников помещений в МКД на 2026 г.

Таблица 6. Движение денежных средств на расчетном счете за апрель 2025 года.

Таблица 7. Движение денежных средств на расчетном счете за сентябрь 2025 года.

Таблица 8. Выполнение работ по обслуживанию дома за 2025 г. ООО «Северная Пальмира» согласно актов выполненных работ.

Таблица 9. Платежи за услуги и материальные ценности, совершенные помимо оплат по заключенным договорам 2025 г.

Таблица 10. Перечень договоров, заключенных ТСЖ на обслуживание дома и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных ресурсов в 2025 году.

Таблица 11. Анализ движения денежных средств по специальному счету оплаты в фонд капитального ремонта за 2025 год.

Ревизор ТСЖ «Шуваловский-51, корпус 3»



Макушкина М.М.