

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский 14»

г. Санкт-Петербург

«13» марта 2026 года

Ревизионная комиссия в составе: Казака Александра Федоровича и Ткаченко Игоря Станиславовича провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Ярославский 14» (далее Товарищество) за период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 года. Товарищество осуществляло свою деятельность в соответствии с нормативными требованиями действующего законодательства, уставом ТСЖ.

Члены правления, избранные общим собранием собственников: Калининене Виолетта Павловна, Панин Михаил Анатольевич, Удовиченко Алексей Сергеевич (Председатель Правления), Усачев Евгений Витальевич, Крисанов Константин Владимирович. Обязанности главного бухгалтера выполняла Журавлева Ольга Николаевна.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания ТСЖ и Правления и не противоречит законодательству РФ.

1. Анализ исполнения сметы ТСЖ на 2025 год

Доходы	Планируемые доходы в 2025г, руб.	Фактические доходы в 2025г, руб.	Разница, руб. (%)
Всего доходов	8 971 901,80	9 536 993,60	565 091,80 (5,9%)

Основным источником дополнительных доходов, превышающих плановые является экономия по оплате коммунальных услуг. При этом, по сравнению с предыдущим 2024 годом фактические доходы ТСЖ увеличились на 1 070 058,00 рублей с 8 529 935,60 до 9 536 993,60, то есть на 11.71% .

Расходы	Планируемые расходы в 2025г, руб.	Фактическ ие расходы в 2025г, руб.	Разница (+) превышение (-) экономия, руб.
Содержание и ремонт дома	6 909 410,0	7 192 408,68	282 998,68
Техническое обслуживание дома	479 400,00	663 270,00	183 870,00
Уборка дома и территории, услуги садовницы	899 000,00	866 500,00	-32 500,00
Уборка снега	150 000,00	121 500,00	-28 500,00
Обслуживание и ремонт СКД и в/наблюдения	162 996,00	168 083,00	5 087,00
Обслуживание АСППЗ	144 000,00	144 000,00	
Услуги связи	30 000,00	27 952,00	-2 048,00
Мытье лоджий	150 000,00	149 990,00	-10,00
Замена ковриков	155 000,00	157 248,00	2 248,00
Расходы на управление домом	1 188 000,00	1 188 000,00	
Земля, удобрения, рассада	90 000,00	100 354,00	10 354,00
Хозинвентарь	150 000,00	152 405,73	2 405,73
Ремонт фасада	257 053,00	119 200,00	-137 853,00

Материалы для ремонта инженерных систем дома, холла	200 000,00	84 915,65	-115 084,35
Ремонт системы СКД и видеонаблюдения	90 000,00		-90 000,00
Ремонт холлов (материалы)	100 000,00		-100 000,00
Замена ламп в холлах	200 000,00		-200 000,00
Ремонт холлов работы	810 000,00	918 360,00	108 360,00
Ремонт лифтов	150 000,00	164 920,00	14 920,00
Установка козырьков	150 000,00	170 000,00	20 000,00
Ремонт пандуса		212 000,00	212 000,00
Мелкие ремонтные работы	237 000,00	191 100,30	-45 899,70
Ремонт оборудования паркинга	90 000,00	170 063,00	80 063,00
ТО и ремонт котельной	636 000,00	777 711,00	141 711,00
Обслуживание лифтов	246 733,00	281 428,00	34 695,00
Обслуживание антенны	144 228,00	162 408,00	18 180,00
Возмещение ущерба собственнику (затопление)		150 000,00	150 000,00
Корректировка доходов (электроэнергия паркинг)		51 000,00	51 000,00
Диспетчеризация	942 400,00	949 800,00	7 400,00
Услуги диспетчерской службы	942 400,00	949 800,00	7 400,00
Расходы на АУР, всего	863 000,00	1 018 003,00	155 003,00
ЗП бухгалтера	540 000,00	540 171,00	171,00
Налоги на ФОТ бухгалтера	163 000,00	163 132,00	132,00
Закупка канцтоваров и оргтехники	6 000,00	3 343,00	-2 657,00
ПО по начислению ком. платежей, Информационно-консультационные услуги, сопровождение сайта и ГИС ЖКХ	100 000,00	113 416,00	13 416,00
Аренда и обслуживание ККТ	18 000,00	36 500,00	18 500,00
Банковское обслуживание	36 000,00	41 414,00	5 414,00
Налоги УСН		120 027,00	120 027,00
Итого, (-) экономия/ (+)превышение:	8 971 863,00	9 160 211,68	188 348,68

В 2025 году ТСЖ перерасходовало 188 348,68,00 рублей общих расходов относительно плановой сметы. Что составляет 2,1% от суммы всех расходов. Данный перерасход в основном сформировался из непредвиденной величины расходов на **уплату налога с упрощенной системы налогообложения, ремонт пандуса, ремонт котельной, ремонт лифтов и общего подорожания стоимости услуг на рынке в следствие высокой инфляции.** В то же время, сэкономлены денежные средства на **ремонте фасадов, мелком ремонте общедомового имущества.**

Общая экономия средств в 2025 году	Всего, руб.
Фактические доходы в 2025 году	9 536 993,60
Фактических расходы в 2025 году	9 160 211,68
Неиспользованные средства	376 781,32

Произведенные в 2025 году расходы, осуществлены на основании устава ТСЖ, сметы и исходя из срочных и плановых потребностей в ремонтных работах, работах по содержанию и уборке дома.

Расходы превысили утвержденную смету на 2,1%. С учетом непредвиденных расходов на ремонт инженерных систем дома, ремонта пандуса, лифтов, возмещения ущерба собственнику за затопление при прорыве общедомовых коммуникаций и подорожания стоимости работ и услуг сторонних организаций в течение 2025 года, это превышение представляется незначительным.

Все сэкономленные средства 2025 года предлагается направить в резервный фонд ТСЖ и в этом случае остаток Резервного фонда ТСЖ составляет на 31.12.25 г 1548544 руб.

Фонд капитального ремонта дома из средств собственников увеличился в 2025 году на 3662671 руб.

Формирование фонда капитального ремонта из средств собственников	Всего, руб.
Остаток на счете накопления на капремонт на 01.01.2025	11 586 049
Перечислено на счет накопления на капремонт собственниками и начислено процентов на остаток счета в 2025 года, всего	3 662 671
Расходы на обслуживание счета	3 600
Остаток на счете накопления на капремонт на 31.12.2025	15 245 121

2. Работа с должниками

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2025 составила 853208 руб. В течение года проведена работа по взысканию задолженностей за коммунальные платежи, в том числе в судебном порядке. К сожалению, пока дебиторская задолженность значимо не уменьшается.

3. Выводы и рекомендации

В 2025 году являются актуальными следующие вопросы: соблюдение параметров сметы расходов, четкое экономическое и техническое обоснование к проводимым и планируемым ремонтно-строительным работам; контроль за качеством и сроками выполнения работ подрядчиками.

На 2026 год особенно важной остается экономия денежных средств при выборе поставщиков, конкурсная основа выполнения работ, планирование расходов в связи с нестабильной экономической ситуацией.

Ревизионная комиссия считает, что результат деятельности Правления ТСЖ в 2025 году можно признать удовлетворительным.

Бухгалтерский учет и отражение фактов хозяйственной деятельности ТСЖ полностью соответствуют установленным требованиям.

Настоящий отчет составлен на 3 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии

Казак А.Ф.

Ткаченко И.С.