

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2025 год

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Н. А.

Члены ревизионной комиссии: Брагинский И. Л.

Дата начала ревизии: 19 марта 2026 года

Дата окончания ревизии: 27 марта 2026 года

г. Тверь

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Ермохиной Н. А. и членом ревизионной комиссии Брагинским И.Л. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 19 марта 2026 года по 27 марта 2026 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 26 марта 2026 года по 27 марта 2026 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции, согласия на обработку персональных данных;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: договора, акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые для составления отчета документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы оформлены должным образом и предоставлены в полном объеме;
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде;
3. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСЖ, в отдельном шкафу, закрывающемся на ключ.

1.3 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору и оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим документах.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период.

3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на соответствие законодательству РФ.

4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38»

5. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.

2. Ведение бухгалтерского учета.

3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

1.5 Органы управления ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г.

Председатель правления: Львович Ольга Владимировна

Члены правления:

1. Ковригин Сергей Васильевич

2. Лопин Георгий Александрович

3. Лабынин Алексей Сергеевич

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Надежда Александровна

Член ревизионной комиссии: Брагинский И.Л.

Основание: протокол собрания №1 от 27.02.2025 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в «ТСЖ Скворцова-Степанова, 38» в период с 01.01.2025-31.12.2025 гг. возложена на бухгалтера ТСЖ: **Львович М. Г.**

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №12 по Тверской области б/н от 21.07.2014 г.).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение 1С.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2024 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.2 Анализ банковских операций

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)- для ведения основной деятельности,
- ПАО «Сбербанк России» - для средств на капитальный ремонт.

Для проверки банковских операций ревизионной комиссии были представлены банковские выписки за весь период с 01.01.2025 по 31.12.2025 гг.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на **01.01.2025** г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – 316 553,43 руб.
- ПАО «Сбербанк России» (капремонт) - 12 095 036,07 руб.

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. составило **2 479 100,72** руб., из них:

- взносы жильцов – 2 367 435,33 руб.;
- поступления от сторонних орг-ций – 99 576,84 руб.;
- возврат пошлины – 1 763 руб.
- возврат от поставщиков -10 325,55 руб.

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил **2 722 116,66** руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на **31.12.2025** г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **73 537,49** рублей. (Таб. 1)
- ПАО «Сбербанк России» - **14 124 781,16** рублей (**средства на капитальный ремонт**).

Сводная таблица банковских операций:

Таб. 1

Сальдо на 01.01.2025	316 553,43
Получено денежных средств всего	2 479 100,72
Израсходовано денежных средств всего	2 722 116,66
Остаток денежных средств всего на 31.12.25	73 537,49

2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: приходные и расходные кассовые ордера, авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2025 год составил 0 (ноль) руб.

2.4 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.

Анализ отчетности во внебюджетные фонды. Ведение кадрового учета.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В настоящее время количество работников составляет 7 человек, на зимний период взят дополнительный дворник.

Инженер по обслуживанию тепло узла работает в статусе ИП.

Таб. 2

Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1 Председатель	168 000	164 000
2 Бухгалтер	204000	198 000
3 Паспортист (догов. подряда)	27 600	27 600
4 Сантехник (догов. подряда)	84 000	87 450
5 Электрик (догов. подряда)	62 400	58 900
6 Дворник (догов. подряда)	195 398	247 706
7 Дворник (догов. подряда) допол		22 988
Всего за год:	741 398	806 644

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – 806 644,00 руб.

- Общая сумма взносов (ПФР+НДФЛ), уплаченная в бюджет составила – 319 919,00 руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2025 года, договора подряда, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2025 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.

2. Задолженность по уплате налогов и взносов во внебюджетные фонды отсутствует.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. Информация по тарифам:

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией города Твери для жилого фонда.

2. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2025 год для содержания помещений составила: **3 654 585,96** рублей (Три миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять рублей 96 копеек), в том числе:

- на содержание дома = 1 660 656,32 руб.;
- Капремонт = 1 230 157,01 руб.;
- ОДН на электроэнергию = 264 730,28 руб.;
- Уплотнители для ремонта теплообменников = 100 244,75 руб.;
- Ремонт асфальтового покрытия = 86 650,37 руб.;
- Ремонт КНС = 271 147,23 руб.;
- Ремонт теплоузла = 31 000,00 руб.;
- Вывоз снега = 10 000 руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. составило **2 479 100,72** руб. (Два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч сто рублей 72 копейки), без учета денежных средств на капремонт.

- взносы на содержание дома – 2 367 435,33 руб.
- поступления от использования общедомового имущества – 99576,84 руб.
- возврат пошлины – 1763,00 руб.
- возврат от поставщика – 10325,55 руб.

1.3 Оплачено на 31 декабря 2025 года **2 722 116,66** руб. (Два миллиона семьсот двадцать две тысячи сто шестнадцать рублей 60 копеек):

- на содержание дома по смете = 1 646 876,22 руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (резервный фонд) = 141 498,58 руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт общедомового имущества) = 661 616,53 руб.;
- расходы на ОДН = 264 148,18 руб.;
- перевод средств на счет капремонта (получено по решению суда) - 7 977,15 руб.

3. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2025 составил:
 - содержание дома = 33 047,00 руб.;
 - капремонт = 20 940,00 руб.
- на 01.01.2026 составил:
 - содержание дома = 25 863,05 руб.;
 - капремонт = 14 048,67 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2025 г. сократился.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Проводить мониторинг задолженности по платежам. По результатам мониторинга необходимо выявлять задолженности свыше трех месяцев.
2. Продолжать регулярно информировать жильцов и собственников об их задолженности (путем уведомления или помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, отключение электроэнергии согласно ФЗ-261, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо

отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

2.6 Анализ договорной деятельности

За отчетный период действовали постоянные договоры на поставку работ(услуг),
таблица 3: Таб. 3

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Соколов Е.А.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Оценка соответствия лифта
5	САК «Энергогарант»	Страхование лифта
6	ИП Петров С.В.	Обслуживание теплоузла
7	ИП Черняев А.Ю. (совместно с д 34,36)	Обслуживание КНС

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Поступления и начисления по договорам общего имущества, таблица 4:

Таб. 4

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/аренда		
1	ООО «Фаст Линк»	12 000,00
2	АО «ЭР-Телеком»	3 619,10
3	ООО "Наука-Связь"	12 000,00
4	ПАО МТС	6 000,00
5	ПАО «Мегафон»	14 000,00
6	ОАО «Ростелеком»	4 750,00
7	ООО «Горсеть»	2 400,00
8	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	27 000,00
9	Бонусы за использование программы 1С	8 000,00
10	Банк ВТБ (% по депозиту)	9 807,74
	Итого по разделу:	99 576,84

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

3. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.

2.7 Анализ расходов и их соответствия смете расходов на 2025 г.

Фактическое расходование денежных средств в соответствии со сметой расходов ТСЖ

отражено в таблице 5:

Таб. 5

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	По смете	Фактически и оплачено	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	7 человек	741 398,00	673 001,00	-68 397,00
2	ИФНС	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 7 чел.	222 699,40	349 919,00	127 219,60
3	ИФНС	Налоги по УСН (доходы)	3 000,00	4 768,00	1 768,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	211 200,00	211 175,00	-25,00
5	САК «Энергогарант»	Страхование лифта	3 000,00	2 090,00	-10,00
6	ООО Инженерный центр «Лифт»	Оценка соответствия лифта	15 000,00	16 000,00	1 000,00
7	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	80 000,00	71 127,23	-8 872,77
8	ИП Соколов Е.А.	Клининговые услуги	162 600,00	160 140,00	-2 460,00
9	Фил-л «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	16 000,00	18 653,00	2 653,00
10	Расходные материалы	Канцтовары	6 000,00	1 794,99	-4 205,01
11	ООО «Октоника»	ГИС ЖКХ	5 600,00		
12	ООО «Тиражное решения 1с-Рарус»	Поддержка программы 1С	16 400,00	17 250,00	-4 750,00
13	ИП Петров С.А.	Обслуживание теплоузла	72 000,00	66 000,00	-6 000,00
14	ИП Болясов Ю.О.	Размещение сайта	4 600,00	3 600,00	-1 000,00
15	ООО «РЕГ.РУ»	Продление домен. имени		1 358,00	1 358,00
16	ООО «ОКТОПУС»	Проект замены теплообменников	50 000,00	50 000,00	0
17	Обслуживание вентканалов	Обслуживание вентил. каналов	50 400,00	0	-50 400,00
	ВСЕГО:		1 659 897,40	1 646 876,22	- 13 021,18
		В т.ч. Резервный фонд, расходы не включенные в смету за 2025 г. (таб. 6)	51 000,00	141 498,58	
		В т.ч. расходы не включенные в смету за 2025 г. (таб. 7)		661 616,53	
	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия		264 148,18	
	Перевод средств на счет капремонта	Перевод средств на счет капремонта		7 977,15	
	ИТОГО:		1 710 897,40	2 722 116,66	

Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2025 год. Несмотря на небольшие отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась ниже запланированных по

7

5	ИП Черняев А.Ю.	Обслуживание КНС	62 901,98	доп.соглаш. 11.03.23 Догов. №14-04 от 14.04.25
	Итого:		661616,53	

8