

Акт
реvisions хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»
за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года включительно

Ответственное за отчетный период лицо: Председатель ТСЖ – Рыжих А.А.

Ревизоры: ревизор – Бестужев К.П., Председатель ревизионной комиссии – Елтышев А.В.

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовые ведомости по расчетному счету ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024, с 01.01.2025 по 20.02.2025	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2024 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомости должников ТСЖ (2025)	6.	Кассовые документы за 2024 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2024 год	7.	Утвержденная смета на 2024 год и проект сметы на 2025 год
4.	Скрин-шоты системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающие поступление и возврат денежных средств в/из депозиты/депозитов по состоянию на 01.01.2025	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2024 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетный счет ТСЖ, открытый в ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2025 составила **10 281 705,68** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2024 – **681 705,68** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», на конец дня 31.12.2024 – **9 600 000,00** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2024 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	5 753 316,26 р.	5 782 383,94 р.	29 067,68 р.
февраль	7 597 663,55 р.	6 370 577,27 р.	- 1 227 086,28 р.
март	7 837 283,35 р.	5 851 310,42 р.	- 1 985 972,93 р.
апрель	8 848 442,42 р.	6 476 709,51 р.	- 2 371 732,91 р.
май	6 253 915,43 р.	5 943 092,51 р.	- 310 822,92 р.
июнь	3 792 962,50 р.	5 820 024,68 р.	2 027 062,18 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	6 761 360,84 р.	6 535 912,22 р.	- 225 448,62 р.
август	3 241 143,95 р.	6 977 058,60 р.	3 735 914,65 р.
сентябрь	6 205 092,90 р.	7 002 850,99 р.	797 758,09 р.
октябрь	6 575 297,62 р.	6 500 602,58 р.	- 74 695,04 р.
ноябрь	5 640 773,85 р.	8 024 773,88 р.	2 384 000,03 р.
декабрь	6 965 885,19 р.	8 377 637,85 р.	1 411 752,66 р.
	75 473 137,86 р.	79 662 934,45 р.	4 189 796,59 р.

Операции по расходованию денежной наличности для нужд ТСЖ и оформления авансовых отчетов по произведенным расходам в 2024 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма возмещения	Сальдо оборотов за месяц
январь	6 827,24 р.	0,00 р.	- 6 827,24 р.
февраль	7 133,00 р.	0,00 р.	- 7 133,00 р.
март	27 010,00 р.	0,00 р.	- 27 010,00 р.
апрель	79 732,20 р.	0,00 р.	- 79 732,20 р.
май	53 703,00 р.	167 305,44 р.	113 602,44 р.
июнь	25 154,08 р.	0,00 р.	- 25 154,08 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма возмещения	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	15 686,97 р.	0,00 р.	- 15 686,97 р.
август	13 195,00 р.	0,00 р.	- 13 195,00 р.
сентябрь	3 334,00 р.	0,00 р.	- 3 334,00 р.
октябрь	0 р.	64 570,05 р.	64 570,05 р.
ноябрь	0 р.	0,00 р.	0 р.
декабрь	0 р.	0,00 р.	0 р.
	231 775,49 р.	231 875,49 р.	100,00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2024 году, но фактически оплаченным в 2025 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2025 сумму в размере **3 503 988,68** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступили только в 2025 году.

Поступления на расчетный счет ТСЖ

Поступления складываются из платежей жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений за ЖКУ, невыясненных сумм, полученных возмещений, а также дополнительных доходов ТСЖ от реализации услуг (платежи от провайдеров) и внебюджетных доходов (проценты по размещенным депозитам, пени за несвоевременную оплату). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2023-2024 годы и планируемые доходы на 2025 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2023 год	Факт за 2024 год	Изменение к 2023 году	План на 2025 год [*]	Изменение к факту за 2024 год
1	Доходы от реализации услуг	3 447 968 р.	3 573 232 р.	▲ 3,6 %		
2	Внереализационные доходы – проценты	554 038 р.	378 853 р.	▼ - 31,6 %		
3	Внереализационные доходы – пени	822 220 р.	897 741 р.	▲ 9,2 %		
ИТОГО:		4 824 237 р.	4 849 826 р.	▲ 0,5 %	2 861 757 р.	▼ - 41,0 %

* - разделение прогнозных объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внереализационные) Правлением не осуществляется

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2023-2024 годы, а также планируемые расходы на 2025 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2023 год	Факт за 2024 год	Изменение к 2023 году	План на 2025 год	Изменение к факту за 2024 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	13 741 780 р.	15 196 355 р.	▲ 10,59 %	18 141 685 р.	▲ 19,38 %
2	Охрана	14 296 986 р.	15 918 672 р.	▲ 11,34 %	18 186 564 р.	▲ 14,25 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	17 841 312 р.	18 185 145 р.	▲ 1,93 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	4 823 013 р.	4 426 142 р.	▼ - 8,23 %	5 280 000 р.	▲ 19,29 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	5 457 266 р.	5 921 486 р.	▲ 8,51 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	4 148 513 р.	4 789 577 р.	▲ 15,45 %	4 371 113 р.	▼ - 8,74 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 578 601 р.	2 908 698 р.	▲ 12,80 %	3 193 892 р.	▲ 9,80 %
8	Вывоз мусора	2 013 935 р.	2 039 039 р.	▲ 1,25 %	Не планируется	
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, обслуживание ворот и шлагбаумов	1 222 100 р.	1 181 232 р.	▼ - 3,34 %	1 432 800 р.	▲ 21,30 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	2 399 871 р.	1 578 967 р.	▼ - 34,21 %	1 578 967 р.	■ 0,00 %
11	Ведение бухгалтерского учета	1 288 000 р.	1 307 068 р.	▲ 1,48 %	1 561 475 р.	▲ 19,46 %
12	Судебные/юридические услуги и госпошлины	207 426 р.	485 094 р.	▲ 133,86 %	276 000 р.	▼ - 43,10 %
13	Озеленение двора	96 800 р.	0 р.	-	84 000 р.	-
14	Коллективная антенна	203 060 р.	224 900 р.	▲ 10,76 %	Не планируется	
15	Комиссии	56 257 р.	30 806 р.	▼ - 45,24 %	Не планируется	
16	Прочие разовые расходы, всего	9 889 579 р.	3 990 639 р.	▼ - 59,65 %	263 039 р.	▼ - 93,41 %
	<i>в том числе:</i>					
	Замена дверей в подъездах, на паркинг, на лестницах	2 812 228 р.	924 941 р.			
	Обустройство подъездов (зеркала)	0 р.	295 768 р.			
	Новый керамогранит в подъезды	1 312 075 р.	0 р.			
	Ремонт в подъездах и во дворе	4 302 567 р.	1 545 162 р.			
	Прочие расходы	1 462 709 р.	1 224 768 р.	▼ - 16,27 %	263 039 р.	▼ - 78,52 %
ИТОГО:		80 264 498 р.	78 183 820 р.	▼ - 2,59 %	54 369 535 р.	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2024 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Расходы на обслуживание и ремонт лифтов (превышение на **584 064** рубля, причина: внеплановый ремонт лифтов, проведение модернизации грузовых лифтов);
2. Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **59 659** рублей, причина: внеплановый ремонт и замена оборудования);
3. Судебные расходы (превышение на **245 094** рубля, причина: дополнительные издержки на взыскание задолженности по ЖКУ);
4. Прочие расходы (превышение на **3 500 219** рублей, причина: проведение внепланового ремонта в доме, включая замену дверей на лестницах, обустройство в подъездах (установка зеркал), ремонт вентилируемого фасада дома, проведение ремонтных работ на придомовой территории, другие непредвиденные расходы).

При этом по отдельным статьям сметы (техобслуживание дома, охрана, электроэнергия, зарплата и платежи в фонды, расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, озеленение двора) наблюдается экономия в общей сумме **1 360 580** рублей. Анализ сверхплановых расходов 2024 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями.

Расходование средств из кассы

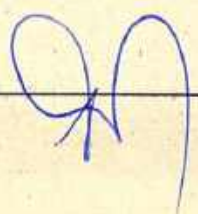
¹ Фактические расходы/суммы превышений и экономии в настоящем разделе Акта указаны по периодам, к которым они относятся, вне зависимости от даты оплаты (для обеспечения сопоставимости данных)

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 2

Общие суммы расходования денежной наличности на нужды ТСЖ и суммы выданных авансов представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение услуг – **36 473,27 рублей**;
2. Оплата текущих расходов на приобретение строительных и расходных материалов, оборудования для ремонта помещений ТСЖ, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **188 911,22 рублей**;
3. Озеленение во дворе – **6 391,00 рублей**.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2024 году не установлено. Установлены отдельные случаи неправильного и/или небрежного оформления документов, исправленные в ходе проверки.

Дебиторская задолженность

Состав и структура задолженности представлены в таблице (в рублях):

	на 01.01.2024	на 01.01.2025	Изменение к 01.01.2024
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	12 993 821 р.	13 982 472 р.	▲ 7,6 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	9 245 680 р.	10 510 970 р.	▲ 13,7 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	3 748 141 р.	3 471 602 р.	▼ - 7,4 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2024 года по сравнению с ее размером на конец 2023 года **увеличился на 7,6 %**. Основное увеличение долга произошло по оплате за жилые помещения (на **13,7 %**), по машиноместам, кладовкам и офисам задолженность немного снизилась (на **7,4 %**). Несмотря на снижение объема дебиторской задолженности, ее размер остается высоким (превышает средние двухмесячные поступления на счет ТСЖ). В целях дальнейшего сокращения задолженности Правлению необходимо продолжить работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2024 составляет **152 343 рубля** и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2024 году, выставлены в I квартале 2025 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2025 года. Общая сумма таких расходов составила **6 777 717 рублей**. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2025 году.

Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2024 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями, одобренные Правлением ТСЖ.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2024 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - 2.1. продолжить изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ;
 - 2.2. продолжить дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории;
 - 2.3. продолжить работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пени;
 - 2.4. усилить контроль за корректным оформлением документов по расчетам с использованием банковской карты (денежная наличность ТСЖ).

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 3