

Акт
ревизии хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»
за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 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 01.01.2025 по 31.12.2025, с 01.01.2026 по 20.02.2026	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2025 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомости должников ТСЖ	6.	Кассовые документы за 2025 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2025 год	7.	Утвержденная смета на 2025 год и проект сметы на 2026 год
4.	Скрин-шоты системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающие поступление и возврат денежных средств в/из депозиты/депозитов по состоянию на 01.01.2026	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2025 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 01.01.2026 составила **13 263 242,63** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2025 – **263 242,63** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», на конец дня 31.12.2025 – **13 000 000,00** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2025 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	10 889 081,62 р.	6 304 124,41 р.	↘ - 4 584 957,21 р.
февраль	5 171 833,46 р.	6 027 540,75 р.	↗ 855 707,29 р.
март	7 479 954,43 р.	7 925 555,82 р.	↗ 445 601,39 р.
апрель	8 711 052,58 р.	7 465 437,93 р.	↘ - 1 245 614,65 р.
май	7 128 487,02 р.	6 900 507,17 р.	↘ - 227 979,85 р.
июнь	4 395 449,70 р.	6 773 278,43 р.	↗ 2 377 828,73 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	7 762 503,69 р.	8 347 766,76 р.	↗ 585 263,07 р.
август	5 260 317,82 р.	7 435 323,47 р.	↗ 2 175 005,65 р.
сентябрь	6 415 344,63 р.	9 095 077,95 р.	↗ 2 679 733,32 р.
октябрь	6 884 851,62 р.	8 034 720,77 р.	↘ 1 149 869,15 р.
ноябрь	7 109 748,80 р.	7 712 457,48 р.	↘ 602 708,68 р.
декабрь	10 380 239,36 р.	8 548 610,74 р.	↘ - 1 831 628,62 р.
	87 588 864,73 р.	90 570 401,68 р.	↗ 2 981 536,95 р.

Операции по расходованию денежной наличности для нужд ТСЖ и оформления авансовых отчетов по произведенным расходам в 2025 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма возмещения	Сальдо оборотов за месяц
январь	5 512,00 р.	0,00 р.	↘ - 5 512,00
февраль	0,00 р.	0,00 р.	0,00
март	4 837,00 р.	0,00 р.	↘ - 4 837,00
апрель	4 617,00 р.	11 256,00 р.	↗ 6 639,00
май	19 795,00 р.	0,00 р.	↘ - 19 795,00
июнь	4 491,50 р.	0,00 р.	↘ - 4 491,50
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма возмещения	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	7 383,00	32 889,50 р.	↗ 25 506,50
август	0,00	0,00 р.	0,00
сентябрь	0,00	0,00 р.	0,00
октябрь	2 855,00	0,00 р.	↘ - 2 855,00
ноябрь	590,00	0,00 р.	↘ - 590,00
декабрь	14 693,00	20 628,00 р.	↗ 5 935,00
	64 773,50 р.	64 773,50 р.	0,00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2025 году, но фактически оплаченным в 2026 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2026 сумму в размере **8 669 972,63** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступили только в 2026 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 2024-2025 годы и планируемые доходы на 2026 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П. 

Елтышев А.В. 

Страница 1

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2024 год	Факт за 2025 год	Изменение к 2024 году	План на 2026 год*	Изменение к факту за 2025 год
1	Доходы от реализации услуг	3 573 232 р.	2 986 032 р.	⬇ - 16,4 %		
2	Внерезидентские доходы – проценты	378 853 р.	1 114 644 р.	⬆ 194,2 %		
3	Внерезидентские доходы – пени	897 741 р.	1 329 055 р.	⬆ 48,0 %		
ИТОГО:		4 849 826 р.	5 429 731 р.	⬆ 12,0 %	3 577 196 р.	⬇ - 34,1 %

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

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2024-2025 годы, а также планируемые расходы на 2026 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2024 год	Факт за 2025 год	Изменение к 2024 году	План на 2026 год	Изменение к факту за 2025 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	15 196 355 р.	17 514 485 р.	⬆ 15,25 %	20 776 136 р.	⬆ 18,62 %
2	Охрана	15 918 672 р.	18 614 087 р.	⬆ 16,93 %	20 648 676 р.	⬆ 10,93 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	18 185 145 р.	21 565 892 р.	⬆ 18,59 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	4 426 142 р.	4 868 577 р.	⬆ 10,00 %	6 000 000 р.	⬆ 23,24 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	5 921 486 р.	8 131 894 р.	⬆ 37,33 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	4 789 577 р.	3 871 904 р.	⬆ - 19,16 %	4 953 905 р.	⬆ 27,94 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 908 698 р.	2 880 168 р.	⬆ - 0,98 %	3 439 400 р.	⬆ 19,42 %
8	Вывоз мусора	2 039 039 р.	2 192 391 р.	⬆ 7,52 %	Не планируется	
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, обслуживание ворот и шлагбаумов	1 181 232 р.	1 245 600 р.	⬆ 5,45 %	1 335 936 р.	⬆ 7,25 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	1 578 967 р.	1 047 388 р.	⬆ - 33,67 %	1 668 967 р.	⬆ 59,35 %
11	Ведение бухгалтерского учета	1 307 068 р.	1 536 813 р.	⬆ 17,58 %	1 531 664 р.	⬆ - 0,34 %
12	Судебные/юридические услуги и госпошлины	485 094 р.	482 685 р.	⬆ - 0,50 %	276 000 р.	⬆ - 42,82 %
13	Озеленение двора	0 р.	0 р.	-	84 000 р.	-
14	Коллективная антенна	224 900 р.	255 500 р.	⬆ 13,61 %	Не планируется	
15	Комиссии	30 806 р.	51 530 р.	⬆ 67,27 %	Не планируется	
16	Прочие разовые расходы, всего	3 990 639 р.	1 145 504 р.	⬆ - 71,30 %	1 169 519 р.	⬆ 2,10 %
	<i>в том числе:</i>					
	Замена дверей в подъездах, на паркинг, на лестницах	924 941 р.	0 р.			
	Обустройство подъездов (зеркала)	295 768 р.	0 р.			
	Новый керамогранит в подъезды	0 р.	0 р.			
	Текущий ремонт	1 545 162 р.	388 061 р.			
	Прочие расходы	1 224 768 р.	757 443 р.	⬆ - 38,16 %	1 169 519 р.	⬆ 54,40 %
ИТОГО:		78 183 820 р.	85 404 418 р.	⬆ 9,24 %	61 884 203 р.	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2025 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Расходы на охрану (превышение на **427 523** рубля, причина: расторжение/заключение договоров с частными охранными предприятиями в марте-мае 2025 года);
2. Судебные расходы (превышение на **206 685** рублей, причина: дополнительные издержки на взыскание задолженности по ЖКУ и отстаивание интересов ТСЖ);
3. Прочие расходы (превышение на **882 465** рублей, причина: проведение внепланового ремонта в доме, другие непредвиденные расходы).

При этом по отдельным статьям сметы (техобслуживание дома, электроэнергия, обслуживание и ремонт лифтов, зарплата и платежи в фонды, расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, обслуживание системы контроля доступа, ведение бухгалтерского учета, озеленение двора) наблюдается экономия в общей сумме **2 678 997** рублей. В целом, экономия по смете на 2025 год существенно превышает образовавшийся перерасход, итог сметы превышен не был. Анализ сверхплановых расходов 2025 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

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 – **3 587,00** рублей;

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

2. Оплата текущих расходов на приобретение строительных и расходных материалов, оборудования для ремонта помещений ТСЖ, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **61 186,50 рублей**.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2025 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 01.01.2025	на 01.01.2026	Изменение к 01.01.2025
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	13 982 472 р.	14 382 637 р.	▲ 2,9 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 510 970 р.	10 412 976 р.	▼ - 0,9 %
• дебиторы по оплате за паркинг, складовые, офисы на конец периода	3 471 602 р.	3 969 661 р.	▲ 14,3 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2025 года по сравнению с ее размером на конец 2024 года **увеличился на 2,9 %**, увеличение долга произошло, в основном, за счет роста задолженности по нежилым помещениям (на **14,3 %**), при этом задолженность по оплате за жилые помещения, напротив, **снизилась (на 0,9 %)**. В целом объем дебиторской задолженности остается высоким (значительно превышает средние ежемесячные поступления на счет ТСЖ). В целях сокращения задолженности Правлению необходимо продолжить работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2025 составляет **357 144** 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 2025 году, выставлены в I квартале 2026 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2026 года. Общая сумма таких расходов составила **4 593 270** 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 2026 году.

Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2025 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 2025 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) и отражением операций в авансовом отчете в рамках периода авансового отчета, исключить отражение операций в авансовых отчетах за более поздние периоды.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П. 

Елтышев А.В. 