

## **Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Композиторов, 4» по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2025 год**

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2025 год представлены следующие документы:

**I.** – первичные и прочие документы, в т.ч.:

- авансовые отчеты подотчетных лиц;
- банковские документы – выписки с расчетного счета ТСЖ, платежные поручения и т.д.

**II.** - журнал-ордера:

Сч. 50 «касса»

Сч. 51 «расчетный счет»

Сч. 70 «заработная плата»

Сч. 71 «подотчетные лица»

Сч. 76 «дебиторы, кредиторы»

Сч. 86 «средства ТСЖ»

Установлено следующее:

На 01.01.2025 года остаток денежных средств на расчетном счете: 179 306 рублей 17 копеек.

За 2025 год поступило на расчетный счет: 63 222 128 рублей 56 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2025 год составили 63 256 443 рублей 78 копеек, в том числе 8 953 167 рублей 18 копеек - взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2026 года остаток денежных средств на расчетном счете составляет: 144 990 рублей 95 копеек.

На 01.01.2026 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил: 61 554 116 рублей 60 копеек.

На 01.01.2026 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2025г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 2 259 743 рубля 26 копеек.

На 01.01.2026 года общая задолженность перед ТСЖ по данным бухгалтерского учета составляет 8 910 787 рублей 45 копеек, в том числе задолженность собственников по квартплате (включая начисление за декабрь 2025г в размере 4 592 071 рубль 08 копеек) составляет 8 689 117 рублей 51 копейка.

Примечание: задолженность собственников перед ТСЖ значительно уменьшилась - на 2 151 352 рубля, т.е. уменьшение составило на 19,9% по сравнению с показателями предыдущего 2024 года. Является наилучшим уменьшением задолженности за прошлые годы.

### ДОХОДЫ/РАСХОДЫ:

| №<br>п/п | Наименование<br>статьи                                              | Тарифы<br>(Руб. м2)<br>до 1.12.2025г/<br>с 1.12.2025г | Начислено<br>в 2025 г.<br>(рублей) | Расходы -<br>оказания услуг,<br>работ в 2025 г<br>(рублей) |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1.       | Содержание общего имущества                                         | 9,43 / 10,26                                          | 6 382 441                          | 12 398 158                                                 |
|          | Уборка лестничных клеток                                            | 2,63 / 3,63                                           | 1 609 163                          |                                                            |
|          | Содержание придомовой территории                                    | 2,73 / 5,25                                           | 1 997 055                          |                                                            |
|          | Итого:                                                              |                                                       | 9 988 659                          |                                                            |
| 2.       | Текущий ремонт общего имущества                                     | 8,33 / 8,33                                           | 5 261 608                          | 968 797                                                    |
| 3.       | Работа с конт. Мех. уборка, снег                                    | 2,72 / 2,72                                           | 1 846 418                          | 962 000                                                    |
| 4.       | Отопление, циркуляция                                               | По тарифам<br>ресурсоснабж<br>ающей<br>организации    | 9 839 633                          | 13 331 228                                                 |
|          | ГВС                                                                 |                                                       | 3 624 560                          |                                                            |
|          | ГВС ОДН                                                             |                                                       | 11 477                             |                                                            |
|          | Итого:                                                              |                                                       | 13 475 671                         |                                                            |
| 5.       | Содержание охраны и<br>сбор за паркоместа                           | 6,35                                                  | 4 310 592                          | 5 802 116                                                  |
|          |                                                                     | 734 с парко -<br>места                                | 2 658 796                          |                                                            |
|          | Итого:                                                              |                                                       | 6 969 388                          |                                                            |
| 6.       | Кабельное телевидение                                               | 149р с<br>квартиры                                    | 672 735                            | 675 864                                                    |
| 7.       | ХВС;<br>Водоотведение;<br>ХВС ОДН;<br>Водоотведение ОДН;            | По тарифам<br>ресурсоснабж<br>ающей<br>организации    | 4 291 757                          | 3 719 989                                                  |
| 8.       | Техническое обслуживание, ремонт лифтов и<br>лифтового оборудования | 2,08/2,8                                              | 1 263 109                          | 1 143 293                                                  |
| 9.       | ПЗУ (переговорно-замочное устройство)                               | 0,53                                                  | 314 332                            | 321 476                                                    |
| 10.      | АСПС                                                                | 0,44                                                  | 413 604                            | 406 523                                                    |
| 11.      | Видеонаблюдение                                                     | 0,5                                                   | 339 415                            | 407 003                                                    |
|          | СКУД                                                                | 0,25                                                  | 166 040                            |                                                            |
|          | Итого:                                                              |                                                       | 505 456                            |                                                            |
| 12.      | АУР                                                                 | 4,68 / 5,19                                           | 3 222 303                          | 4 688 910                                                  |
| 13.      | Аренда земли                                                        | 1,9                                                   | 1 289 778                          | 1 541 033                                                  |
|          | Аренда земли под парковочное место                                  | 266 руб. с<br>парк. места                             | 963 542                            |                                                            |
|          | Итого:                                                              |                                                       | 2 253 320                          |                                                            |

|             |                                                                                                                |                                                                    |             |            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 14.         | Эл/Эн МОП                                                                                                      | По тарифам ресурсоснабжающей организации                           | 1 148 323   | 1 148 323  |
| 15.         | Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход) | Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д. | 204 068     | 0          |
| 16.         | Прочие расходы (тех. испытания, непредвиденные расходы, страхование, усн, материалы для нового года и т.д.)    | В квитанциях не начисляются                                        |             | 585 161    |
| Общий итог: |                                                                                                                |                                                                    | 51 626 681* | 48 099 875 |

\*- без п.15

### Вывод:

Установлено, что затраты (расходы) произведены на законном основании в соответствии с действующим законодательством РФ, решениями Общих собраний членов ТСЖ, решений Правления, календарных планов мероприятий, в т.ч. предыдущих годах, которые определяли общий порядок и основания для заключения договоров, а также, на основании, обследований, экспертиз и т.д. Остаток денежных средств по бух. балансу подтверждается банковскими выписками по счету. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. Расходы имеют документальное подтверждение. В ТСЖ имеется аудиторское заключение по результатам проведенной независимой аудиторской проверки деятельности ТСЖ за 2025год. Для начисления платы по жилищно-коммунальным услугам применялись тарифы, утвержденные общими собраниями членов ТСЖ и законодательством РФ.

Определено, что расходы превысили средства начисления по следующим статьям:

1. Содержание общего имущества, уборка лестниц и содержание придомовой территории (в размере 2 409 499 руб.);
2. Кабельное телевидение (3 129 руб.);
3. АУР (в размере 1 466 607руб.);
4. ПЗУ (в размере 7 144руб.).

В 2025году до 01.12.2025г тарифы на жилищные услуги, изменение которых зависит от решений органов управления ТСЖ оставались неизменными. Исключением было повышение на 0,98 руб. тарифа на текущий ремонт с 01.07.2025года по решению общего собрания членов ТСЖ. Тарифы на услуги ЖКУ, которые устанавливает органы власти были подвержены с 01.07.2025г значительному росту на 14,7% (с 01.07.2024года в среднем на 4,9%). Таким образом, в течение 5 (пяти) месяцев 2025г собственники оплачивали услуги ЖКХ в ТСЖ по более низким тарифам - 2024года.

Из-за вышеупомянутых фактов в 2025году был недостаток средств по некоторым статьям жилищных услуг. Начисления по суммам средств в квитанциях ЖКУ по таким статьям и согласно тарифам ТСЖ оставались ниже, чем заложенные суммы в заключенных договорах по обслуживанию дома.

Это подтверждают пункты таблицы «Начислено/Расходы», такие пункты как Пункт 1, Пункт 6, Пункт 9, Пункт 12.

По пункту 1 таблицы – “Содержание общего имущества, придомовой территории и т.д.”

Имеется перерасход, произошедший вследствие применения ставок начисления по статьям “содержание придомовой территории” и “уборка лестничных клеток” значительно ниже, чем расходы по действующим договорам. ТСЖ продолжило содержать, с учетом внутри дворовой территории, земельные участки на порядок больше площадью, чем площадь придомовой территории для расчета размера платы комитетом по тарифам СПб. Принятые решения общего собрания ТСЖ по увеличению с декабря 2025года данных тарифов не смогут полностью

компенсировать в дальнейшем увеличивающийся перерасход из-за роста стоимости оказываемых услуг. Данные статьи расходов продолжили оставаться дотационными за счет экономии других статей.

По пункту 12 таблицы - «АУР» - тариф является дотационным, т.к. собираемых средств недостаточно для компенсации необходимых расходов. Городской тариф на АУР (Управление домом) устанавливается для управления МКД общей площади от 100 000 кв.м., что означает отставание размера тарифа в ТСЖ от городского в 2,1 раза по абсолютным цифрам начислений. Помимо страховых взносов и заработной платы (90% от АУР) из начислений по данной статье осуществлялось финансирование расходов: связанных с оплатой услуг по взысканию задолженности, судебных, госпошлин, получение выписок, а также, техническое сопровождение программы АРМ «Паспортист», расчет и печать квитанций, услуг банка по РКО, электронной отчетности, почтовых отправлений, полиграфии, канцелярских товаров, обслуживания и расходных материалов оргтехники, получение сертификатов электронных ключей, проведения собраний, модернизация/содержание сайта и т.д. По данным расходам наблюдается ежегодное повышение цен поставщиков услуг, товаров, а также, на расходные материалы, сопровождение программ и т.д.

По пункту 6 и 9 таблицы – «ПЗУ» и «Кабельное телевидение» небольшой перерасход связан с заменой, ремонтом оборудования и перерасчетами по оказанию услуг абонентам.

Средства для проведения работ и финансирования обязательств по договорам с поставщиками услуг, работ по указанным выше пунктам перерасхода и «прочие», в рамках перекрестного субсидирования были взяты с других статей доходов/расходов ТСЖ и имеющих экономию. За счет использования общего имущества ТСЖ в 2025 году поступило дополнительно 204 068 рублей 00 копеек. Данные средства не полностью компенсировали «прочие» затраты.

Общие расходы в этом году показали меньшую величину чем средства, начисленные за отчетный год и суммы поступивших средств на расчетный счет. В этом году не проводились масштабные ремонтные работы, что позволило ТСЖ с учетом экономии по другим статьям произвести полные взаиморасчеты с ресурс снабжающей организацией при переходе на прямые платежи между собственниками и ООО «Пром Импульс», по коммунальной услуге – «Отопление». Стоит отметить, что правление ТСЖ фактически выполнило все рекомендации, обозначенные в отчете ревизионной комиссии за 2024год.

Положительным фактором явилось улучшение платежной дисциплины. Задолженность собственников перед ТСЖ значительно уменьшилась - на 2 151 352 рубля, т.е. уменьшение составило на 19,9% по сравнению с показателями предыдущего 2024 года. Данный показатель является наилучшим уменьшением задолженности за прошлые годы.

### **Заключение:**

В следующем отчетном периоде, учитывая значительный рост цен на работы, услуги контрагентов, планируемого значительного повышения органами власти с 01.10.2026года тарифов на ЖКХ (прогнозируемый индекс роста 14,7%), повышения МРОТ до 27 093 рублей в РФ и во избежание сокращения объема работ, обновления объектов общего имущества, понижения качества услуг, правлению ТСЖ рекомендовано:

1. Скорректировать тарифы (ставки) начисления по статьям затрат для соответствия будущим реалиям роста стоимости услуг, тарифов на рынке ЖКХ и представить соответствующую смету планируемых поступлений средств на общее собрание;
2. Определить, какие тарифы (ставки) по статьям расходов в ТСЖ целесообразно приравнять к плате за жилищные услуги и их дальнейшее изменения, утверждаемыми комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга;
3. Не понижать достигнутый уровень платежной дисциплины.
4. Принять план мероприятий на 2026/2027год, согласно финансовым возможностям ТСЖ.

ТСЖ «Композиторов. 4»

Ревизор:

