

Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Колизей» за 2025 год.

1. Ревизия кассовых операций и операций по расчетному счету.

(исп. Балакирева С.В., Решетникова Т.П.)

В ходе ревизии учета кассовых операций и операций по расчетному счету рассматривались следующие вопросы:

- оформление первичной учетной документации по учету кассовых операций и их отражение в бухгалтерском учете;
- наличие договоров о полной материальной ответственности с лицами, ответственными за сохранность денежных средств;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.
- отражение в учете операций по движению денежных средств на расчетных счетах;
- наличие договоров с банками об обслуживании банковских счетов;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.
- целевое расходование денежных средств

Ревизионная проверка кассовых операций ТСЖ «Колизей» за 2025 год показала, что они велись в соответствии с требованием Центрального Банка России и в соответствии с Законодательством РФ. Акт ревизии наличных денежных средств составлен на 31 декабря 2025 года и является неотъемлемой частью ревизионной проверки. Установлено: фактическое наличие денежных средств в кассе на 31.12.2025г. в сумме 41 253,67 руб., в том числе 14 406,78 руб. в паркинге и 26 846,89руб. по ТСЖ, что соответствует данным бухгалтерского учета и отчетности.

При ревизии операций по расчетным счетам также не обнаружено никаких нарушений. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2025 года составлял 1 205 538,33 руб., остаток на 31.12.2025 года составил 2 142 115,01 руб., что соответствует выписке банка на эту дату, в том числе по ТСЖ – 1 320,4тыс. руб., по подземному паркингу – 821,7 тыс. руб.

Остаток денежных средств на депозитных счетах составил на конец 2025 года 19 800 000,00 руб., из них по ТСЖ - 15 000 000, 00 руб. и по паркингу - 4 800 000, 00 руб.

Остаток денежных средств на спец. счетах, открытых для накопления средств на капитальный ремонт на 31.12.2025 года составил 152 199 738,01 руб., в том числе по корпусам: № 1 – 37 521 036,75 руб., № 2 - 38 210 078,61 руб., № 3-37 974 124,74 руб., № 4 - 38 489 685,91 руб. 4 812,01руб. - остаток на корпоративной карточке банка.

В соответствии с четырьмя договорами между ТСЖ и подрядной организацией ООО ИЛС произведена замена всех лифтов в четырех корпусах за счет средств капитального ремонта на сумму 187 777 600 руб., оплачено 113 833 600 руб. Задолженность перед ООО ИЛС составляет 73 944 000 руб., которая в соответствии графиком платежей договоров будет погашена в течении пяти лет. В соответствии с четырьмя договорами между ТСЖ и подрядной организацией ЗАО «ДИСА» произведен капитальный ремонт внутреннего пожарного водопровода, замена задвижек в насосной станции, а также капитальный ремонт автоматики системы дымоудаления в паркинге на сумму 6 569 352,53 руб.

Остаток на 01.01.2025 года на расчетном счете и в Кассе	Жилой фонд	Подзем. автост-ка
Кассе	1 019,8 тыс. руб.	260,8 тыс. руб.
Депозит	12 800,0 тыс. руб.	4600,0 тыс. руб.
Поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ за 2025 год	87 028,2 тыс. руб. в том числе:	26045,8 тыс. руб.
платежи за квартплату/машиноместо	53 423,5 тыс. руб.	9564,1 тыс. руб.
бюджетное возмещение по законодательству РФ	1 195,4 тыс. руб.	--
выручка от коммерческой деятельности ТСЖ/ПА	3 524,6 тыс. руб.	6081,7 тыс. руб.
прочие поступления	84,7 тыс. руб.	--
возврат с депозита	28 800,0 тыс. руб.	10400,0 тыс. руб.
Выбыло с расчетного счета и из кассы ТСЖ	86 700,7 тыс. руб. в том числе:	25470,5 тыс. руб.
перечислено поставщикам	18 565,3 тыс. руб.	6838,7 тыс. руб.
перечислено налогов и страховых взносов	12 351,5 тыс. руб.	2747,0 тыс. руб.
оплачены услуги банка	47,2 тыс. руб.	37,8 тыс. руб.
выплачена заработная плата персоналу	24 210,3 тыс. руб.	5242,0 тыс. руб.
перечислено на депозит	31 000,0 тыс. руб.	10600 тыс. руб.
прочие (штрафы, гос. пошлины и т.п.)	526,4 тыс. руб.	5,0 тыс. руб.
Остаток денежных средств на 01.01 2026 года	1 347,3 тыс. руб.	836,1 тыс. руб.
В том числе в кассе	26,8 тыс. руб.	14,4 тыс. руб.
Депозит	15 000,0 тыс. руб.	4800,0 тыс. руб.

Не были выявлены случаи нецелевого использования денежных средств.

2. Ревизия расчетов с подотчетными лицами.

(исп. Балакирева С.В.)

В ходе ревизии расчетов с подотчетными лицами рассмотрены следующие вопросы:

- правильность и своевременность отражения в бухгалтерском учете расчетов с подотчетными лицами;
- правомерность расходования денежных средств, выданных под отчет.

При проверке правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов установлено:

Главный бухгалтер ТСЖ ежемесячно наличным путем получает денежные средства из банка с целью расходования их на хозяйственные расходы. Оплата хозяйственных расходов зачастую осуществляется наличными денежными средствами с предоставлением товарного и кассового чека. Основные статьи расходов по подотчетным суммам мелкий хозяйственный инвентарь для уборщиц и дворников, сантехнический и электрический инвентарь, канцелярские товары, почтовые расходы. Авансовые отчеты предоставляются в бухгалтерию по мере расходования денежных средств. Все расходы подтверждены документально. Приказом ТСЖ установлен срок выдачи денежных средств, срок предоставления авансового отчета - через 3 дня. Сроки соблюдены. У ревизионной комиссии имеются замечания по оформлению авансовых отчетов: не все отчеты утверждены председателем правления, в нескольких отчетах не было подписи подотчетных лиц отсутствует.

Остаток по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» на конец 2025 года

3. Ревизия учета основных средств.

(исп. Решетникова Т.П.)

Приобретенные основные средства не являются основными средствами, хотя имеют длительный срок использования, являются элементом общего имущества в многоквартирном доме.

На начало периода остаточная стоимость основных средств составила 1 370 тыс. руб.

На конец периода остаточная стоимость основных средств составила 1 991 тыс. руб.

Увеличение связано с закупкой систем видеонаблюдения и роллетных систем в паркинге. Все основные средства вводились в эксплуатацию на основании приказов, в которых указывались к какой амортизационной группе относится основное средство и материально-ответственное лицо, за которым закреплено данное ОС. Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета, в части основных средств, соответствует нормам законодательства и принятой Учетной политики. По приказу К25-ПР/087 проведена в период с 15.12.2025 по 30.12.2025 проведена инвентаризация основных средств, денежных средств, материальных ценностей. Результаты инвентаризации представлены для проверки.

Резюме: Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств». Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета, в части основных средств, соответствует нормам законодательства и принятой Учетной политики.

4. Ревизия учета материально-производственных запасов.

(исп. Решетникова Т.П.)

Материалы, в большей степени, приобретались через подотчетное лицо, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных и кассовых чеков. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списываются на счет учета 10 «Материалы» в количественной и суммовой оценке.

В ТСЖ материально-производственными запасами являются материалы, которые учитываются на счете 10. При ревизии учета материально-производственных запасов у ТСЖ не выявлено ошибок и искажений, которые могли бы повлиять на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности. Аналитический учет реализован через справочник «Номенклатура». Для несущественных активов предназначен специальный Вид номенклатуры — Малоценное оборудование и запасы. Бухгалтерский учет материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ.

Списание проводилось на основании актов списания материальных ценностей. Все акты подписаны членами комиссии по списанию и утверждены председателем ТСЖ.

На начало периода стоимость запасов составило 189 тыс. руб.

На конец периода стоимость запасов составило 196 тыс. руб.

Необходимое поддержание запасов на складе в соответствии с минимальным остатком.

Резюме: учет остальных материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ и материалы закупались по мере необходимости, с учетом экономии и целесообразности.

5. Ревизия расчетов по оплате с персоналом ТСЖ.

(исп. Решетникова Т.П.)

В ходе ревизии расчетов по оплате труда рассматривались следующие вопросы:

- порядок и правильность расчетов по оплате труда;
- соответствие первичных учетных документов по учету труда и заработной платы унифицированным формам первичного учета;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.

При анализе расчетов по оплате труда установлено следующее:

При проверке расчетов по заработной плате для ревизии были представлены следующие документы: трудовые договоры; трудовые книжки, штатное расписание; приказы; табеля учета рабочего времени; расчетные ведомости по заработной плате; лицевые счета; регистры учета начисления заработной платы; Положение об оплате

труда работников и приказ «Об утверждении Приложения № 9 об особенностях оплаты труда работников при суммированном учете рабочего времени к положению об оплате труда работников» № 78/7 от 03.12.2013 года.

Расхождений между данными первичных документов (расчетные ведомости по начислению заработной платы), учетных регистров аналитического и синтетического учета и соответствующими данными бухгалтерской отчетности (Бухгалтерский баланс) не установлено.

Задолженность перед персоналом по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» на 31.12.2025г. отсутствует.

За проверяемый период в ТСЖ также действовал Приказ № 61 от 31.12.2010 года «Об утверждении правил внутреннего трудового распорядка» регламентирующий взаимоотношения работодателя и работников и правила внутреннего трудового распорядка - локальный нормативный акт, регламентирующий порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя

При выборочной проверке расчетов по оплате труда проанализирован порядок начисления заработной платы работникам при суммированном учете рабочего времени. Предоставлены расчетные листки работников при суммированном учете рабочего времени.

В ходе ревизии порядка исчисления пособий по временной нетрудоспособности и расчета отпускных установлено, что расчет производился в соответствии с действующим в 2025 году законодательством.

В результате ревизии выяснено, что штатное расписание соответствует решению правления и членов ТСЖ. Количество сотрудников соответствует штатному расписанию. Табель учета рабочего времени ведется в соответствии с законодательством. Расчет налога на доходы физических лиц ведется правильно. Приказы на начисление премий, увольнения, отпуска составлены в соответствии с законодательством (все работники с приказами ознакомлены) и в полном объеме представлены для ревизии.

Резюме. Учет расчетов по оплате труда осуществлялся в соответствии с действующим законодательством.

6. Ревизия расчетов по обязательным платежам с членами ТСЖ.

(исп. Булкатова Т.В.)

Начисление обязательных платежей в 2025 году производилось в соответствии с утвержденной сметой с 01.01.2025г. по ставке 42,78 руб./кв. м, с 01.07.2025 по ставке -53,12 руб./кв. м., со ставкой в размере 7,30 руб./кв. м в месяц за обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы) Приказ ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-386/24 от 20.12.2024г.

В соответствии с последней редакцией Постановления Правительства Москвы № 2800-ПП от 06.12.2024г. (капитальный ремонт) по ставке – 29,66 руб./кв. м в месяц с 1 января 2026 года минимальный размер взноса на капремонт общего имущества установлен в размере 32,63 руб. на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2025г. № 2905-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

7. Ревизия расчетов по коммунальным платежам.

(исп. Булкатова Т.В.)

Начисление платы за содержание, коммунальные услуги

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2025 года составила 278,1 тыс. руб. за декабрь 2025 года, погашена в январе 2026 года.

Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2026 года составила 5 491,3 тыс. руб., а без учета декабря 2025 года -530,73 тыс. руб.

АО «Экотехпром» выставила счет ТСЖ за мусор в сумме 2 909,2 тыс. руб., собственникам также выставлено 2 909,2 тыс. руб.

Счета на услуги ТСЖ выставлялись по тарифам, утвержденным на общем собрании ТСЖ на 2025г. в соответствии со сметой расходов. Начисления общедомовых затрат производится исходя из показаний общедомовых приборов учета.

Собственникам предоставлялись следующие основные коммунальные услуги:

- **электроснабжение**, осуществляется на основе индивидуальных договорных отношений собственника непосредственно с АО «Мосэнергосбыт». Начисления платы производились по показаниям индивидуальных приборов учета по ставкам утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-174/24 от 14.11.2024г., вступившим в силу с 01.01.2025г.

Общедомовые затраты формируются на основании установленных общедомовых счетчиков и распределяются между жильцами и собственниками помещений за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2025г./куб. м. каждому собственнику помещения по показаниям квартирных приборов учета либо при их отсутствии по нормативу на каждого проживающего. Расчет платежей производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, в соответствии с утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-407/24 от 26.12.2024 года вступившим в силу с 01.01.2025г.

По водоотведению ХВС по ставке 45,91 руб./м3 и холодному водоснабжению по ставке 59,80 руб./м3. Услуга рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком помещении. Выставляет счета АО «Мосводоканал» напрямую каждому собственнику по ставкам, утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-399/24 от 25.12.2024 года, вступившим в силу с 01.01.2025 года.

Счета на общедомовое потребление холодной, горячей воды и водоотведение АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК» выставляет Товариществу и возмещаются за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2025 г.

- **тепловая энергия (на нужды отопления)** ПАО «МОЭК» выставлял счета за отопление по прямым договорам, заключенные непосредственно между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений. Договоры считаются заключенными по форме, утвержденной Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД. Начисления производятся в соответствии с Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР 403/24 от 26.12.2024г. и Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР 289/23 от 15.12.2023г. по ставке:

Отопление - с 01.01.2025г. в размере 3217,19 руб./Гкал; с 01.07.2025 – 3738,37 руб./Гкал

Горячая вода - с 01.01 2025г. в размере 272,14 руб./куб. м; с 01.07.2025 – 312,50руб./куб. м

Общедомовое потребление не предусмотрено.

- **содержание лифта** в соответствии с договором между ТСЖ и специализированным управлением № 5 филиалом АО «Мослифт». Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в состав которого входят лифты и лифтовые шахты) осуществляется за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2025 год.

- **вывоз ТКО**, транспортирование и обработка бытовых отходов в соответствии с договором между ТСЖ и АО «ЭКОТЕХПРОМ» по отдельно выставленной услуге исходя из фактических объемов ТКО (твердые коммунальные отходы).

Задолженность ТСЖ на 01.01.2026г. является текущей и составила:

АО «Мосэнергосбыт» -	347 024,96 руб.
АО «Мосводоканал»	11 152,62 руб.
ПАО «МОЭК» (филиал №11)	361 137,95 руб.

Выводы:

1. Все расчеты по начислению членских взносов начисляются своевременно и без нарушений. С просроченными должниками ведется досудебная работа, а также составляются иски и подаются в суд о взыскании задолженности со злостных неплательщиков.
2. Служба своевременно осуществляет все платежи с поставщиками коммунальных услуг. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Служба осуществляет контроль за своевременное исполнение договорных условий.

8. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками.

(исп. Булкатова Т.В.)

По результатам ревизии договоров ТСЖ Колизей за 2025 год сообщая следующее:

Основной целью ревизии расчетов с поставщиками и прочими кредиторами, является выражения мнения о достоверности, установление правильности определения в учете расчетов.

Договора, переданные на проверку, соответствуют основным критериям оформления договоров, а именно: дата, сроки, стороны договора, предмет договора, стоимость работ или услуг, условия оплаты, ответственность сторон.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025 года составляет 20,9 тыс. руб. по счету 60.2 Авансы выданные, из них в основном:

ООО «Техно М»/обслуживание электронной кассы - 60,4тыс. руб.

ООО «Тиражные решения 1С Рарус»/программное обеспечение по ведению начислений -6,1 тыс. руб.

T2 Мобайл/услуги мобильной связи - 4,3 тыс. руб.

АО «РСИЦ»/сопровождение сайта ТСЖ - 2,9 тыс. руб.

основными поставщиками по текущим затратам в период январь-декабрь 2025 являются:

ООО «Агрокон -Юг»/дезинсекция и дератизация мест общего пользования

ООО «Гардер-СБ»/ТО пожарной сигнализации и пожарной автоматики

АО «Мослифт»/ТО лифтового оборудования

АО «Мосэнергосбыт»/расходы по содержанию общедомовой территории

ПАО «МОЭК»/расходы по содержанию общедомовой территории

ООО «Центр СБ»/обслуживание домофонов и калиток

АО «ЭКОТЕХПРОМ»/вывоз ТКО

ООО «ЭЛЬПРО СЕРВИС»/контрольно-пропускной режим, объект 1

ООО «ЭЛЬПРО СЕРВИС»/контрольно-пропускной режим, объект 2

Анализ исполнения других договорных обязательств показал, что принятые договорные обязательства Товариществом выполняются своевременно и в полном объеме. Задолженность на 31.12.2025г. перед поставщиками является текущей, что характеризует положительно финансовую дисциплину в ТСЖ, указывает на стабильное финансовое положение и грамотное распоряжение денежными ресурсами со стороны исполнительного органа. Сказанное выше косвенно подтверждает то, что к ТСЖ отсутствуют иски со стороны поставщиков, в т.ч. ресурсоснабжающих компаний.

Рекомендации: для подтверждения рыночной стоимости договоров свыше 100 000 рублей на выполнение/оказание работ/услуг необходимо представлять не менее трех коммерческих предложений.

9. Ревизия льгот и субсидий.

(исп. Балакирева С.В.)

Льготы начислялись собственникам жилья по предоставлению соответствующих документов на льготы. Бухгалтерия ТСЖ ежемесячно подает отчеты о льготах в отдел субсидий р-на Раменки. Предоставленные собственникам льготы затем поступают из бюджета на расчетный счет ТСЖ и адресно учитываются при расчете обязательных и коммунальных платежей. В 2025 году льготы, предоставленные бюджетом, составили **1 046,5** тыс. руб. Субсидии в 2025 году так же не представлялись в связи с вводом новой методики расчета субсидий.

10. Ревизия расчетов по налогам и страховым взносам.

(исп. Булкатова Т.В.)

С 1 января 2023 года были приняты глобальные изменения в учете и налогообложении: почти все налоги, сборы и страховые взносы нужно платить единым налоговым платежом (ЕНП). Налоговая инспекция сама распределит поступившие средства в счет исполнения налоговой обязанности. Федеральный закон от 14.07.2022 № 263-ФЗ; тарифы страховых взносов на ОПС, ОСС и ОМС установлены в единых размерах (единый тариф страховых взносов): 1) в пределах установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 30 %; 2) свыше установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 15,1 %. Федеральный закон №239 от 14.07.2022 года; за временно пребывающих иностранцев придется платить взносы на ОМС. Федеральный закон № 237 от 14.07.2022 года.

В ходе ревизии установлено, что учет страховых взносов в ТСЖ ведется в соответствии с данными изменениями.

В ходе аудита расчетов по страховым взносам проанализированы порядок формирования базы для расчетов и правильность заполнения расчетов, предоставляемых в ИФНС, осуществлена выборочная проверка данных индивидуального учета сумм начисленных выплат и иных вознаграждений и сумм начисленных страховых взносов за 2025 год.

Порядок исчисления и уплаты страховых взносов осуществлялся в соответствии с новой редакцией главы 34 Налогового Кодекса РФ. Тарифы страховых взносов на застрахованных лиц и предельная величина базы для начисления страховых взносов, применяемые Товариществом в проверяемом периоде, соответствовали тарифам, установленным ст.34 НК РФ на 2025 год.

Данные синтетического учета по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» соответствуют данным аналитического учета.

Данные бухгалтерского учета соответствуют данным расчетов по начисленным и уплаченным страховым взносам за 2025 год.

При проверке мною установлено:

правильность определения налогооблагаемой базы по налогам;

- правильность применения налоговых ставок;
- правомерность применения льгот при расчете и уплате налогов;
- правильность начисления, полноту и своевременность перечисления налоговых платежей;
- правильность составления налоговой отчетности.

Выводы по разделу.

Учет, исчисление и уплата страховых взносов в бюджет и фонд социального страхования осуществляются в соответствии с требованиями законодательства.

Расчет единого налога по упрощенной системе налогообложения по коммерческой деятельности ТСЖ произведен правильно и достоверно отражен в бухгалтерской отчетности ТСЖ за 2025 год и Декларации по упрощенной системе налогообложения. Сумма единого налога по упрощенной системе налогообложения за 2025 год составила **288,3** тыс. руб.

11. Ревизия исполнения сметы расходов.

(исп. Булкатова Т.В.)

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ «Колизей» (жилая часть) за 2025 год.

Доходы ТСЖ превысили план на 1 408 992 руб.

Расходы снижены по сравнению со сметой на 1 357 268 руб. В том числе:

По разделу сметы 2.1.1. содержание общего имущества - экономия на **13 475 руб.**

По заработной плате с начислениями службы эксплуатации экономия на **83 339 руб.**

Также имеется экономия по страхованию на **3 400 руб.** и по аварийному и диспетчерскому обслуживанию лифтов на **740 431 руб.** и экономия по расходу воды для общих нужд на **24 054 руб.,**

По материалам (спецодежде) перерасход на **49 138 руб.** из-за непрочности ткани, по аттестации и допускам перерасход на **34 014 руб.** в связи с вводимыми новыми требованиями по аттестации и появлением новых работников, которые должны пройти обучение и сдать экзамен.

По подрядным работам перерасход составил **754 596 руб.** (в связи с необходимостью закупки инструментов, взамен устаревших и вышедших из строя и непредвиденных ремонтов различных систем).

По разделу сметы 2.1.2 санитарное содержание общего имущества перерасход на **45 534 руб.:**

По заработной плате уборщиц экономия на **21 607 руб.**

Экономия по дезинсекции на **1 105 руб.**

Перерасход уборочному инвентарю и моющим средствам составил **69 246 руб.** из-за роста цен.

По разделу сметы 2.1.3. Благоустройств - экономия на **698 250 руб.:**

По заработной плате с начислениями подсобных рабочих экономия на **45 497 руб.**

По материалам перерасход на **18 141 руб.** (в связи с удорожанием материалов)

И по ремонту и обслуживанию КПС, видеонаблюдения – экономия на **79 813 руб.**

Но имеется экономия по оплате электроэнергии мест общего пользования на **591 080 руб.** (связано с проведением капитального ремонта лифтового оборудования фактически работа 1-го лифта в подьезде)

По разделу сметы 2.1.6. Обеспечение деятельности ТСЖ - имеется экономия на **44 449 руб.:**

По заработной плате в целом экономия на **11 481 руб.**, по программному обеспечению экономия на **36 086 руб.**

Имеется перерасход по канцелярским расходам на **3 118 руб.**

По разделу сметы 2.2 Организация деятельности комендантской службы имеется экономия на **113 998 руб.,**

в том числе **120 000 руб.** экономия по договору с ЧОП.

По заработной плате перерасход на **6 002 руб.**

По разделу сметы 2.4. Разовые работы имеется экономия на **533 629 руб.**

И в целом экономия по расходам составила 1357,3 тыс. руб.

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ за 2025 год показал, что все средства ТСЖ экономно расходовались в течение года на нужды ТСЖ, что и позволило иметь экономию на конец 2025 года в размере **1357,3 тыс. руб.**

Превышение доходов над запланированными в сумме **1 408 992 руб.** и экономию по исполнению сметы расходов, всего **1 357 268 руб.** предлагаем направить в резервный фонд итого в сумме **2 766 261 руб.**

Рекомендация: при планировании сметы на 2026. учесть фактическое выполнение статей сметы 2025 год и галопирующую инфляцию на будущее.

Смета на 2026г. составлена на основе фактического исполнения сметы 2025г. Ставка с 01.07.2026г. составит 66,08 руб. и 11,61 руб. – за контроль территории с 1 кв. м. площади помещения собственника. Доходная часть сметы состоит: - платежи собственников, включая бюджетное финансирование – **6 229,7 тыс. руб.**, доходы от хозяйственной деятельности – **203,2 тыс. руб.** Статьи сметы расходной части те же, что и в 2025г.

Рекомендации по уставной деятельности Товарищества.

Рекомендуется экономию сметы, доходы от хозяйственной деятельности направлять в резервный фонд ТСЖ для решения текущих проблем, аварийных поломок общего имущества без сбора с собственников целевых взносов.

Продолжать интенсивную работу с должниками по взносам на капитальный ремонт и по обязательным платежам.

Вывод: признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ положительной и отвечающей целям и задачам ТСЖ.

Анализ сметы расходов по паркингу

Доход превысил планируемый за 12 месяцев на 812 847 руб.

Расходы по сравнению со сметой ниже на 317 709 руб. в том числе:

По разделу сметы 2.1.1. содержание общего имущества - экономия на **22 240 руб.**

Экономия по заработной плате составила **1 479 руб.**

Перерасход по страхованию на **1 500 руб.** и по аттестации перерасход на **5 100 руб.**

Экономия по подрядным работам **9 694 руб.**

Имеется экономия спецодежде на **11 163 руб.** и водоснабжению для общих нужд на **6 504 руб.**

По разделу сметы 2.1.2. санитарное содержание имеется экономия на **89 280 руб.**

По заработной плате с начислениями экономия составила **84 765 руб.**

По инвентарю экономия составила **4 514 руб.**

Разделу 2.1.3 благоустройство имеется экономия на **20 845 руб.**

Раздел.2.1.5. содержание автомойки - имеется экономия на **85 583 руб.**

По разделу 2.1.6 обеспечение деятельности паркинга имеется перерасход на **12 869 руб.**

Экономия по заработной плате на **5 724 руб.**, по программному обеспечению и ремонту оргтехники экономия на **7 888 руб.**

Есть перерасход на канцелярские принадлежности банковское обслуживание и другое на **26 481 руб.**

По разделу 2.2. расходы по контролю территории - имеется экономия на **91 107 руб.**

Экономия по заработной плате на **1 107 руб.**

Экономия по договору на охрану на **90 000 руб.**

По разделу 2.3. Коммерческая деятельность имеется перерасход на **124 046 руб.**

По заработной плате экономия на **206 580 руб.**, а по материалам и услугам перерасход на

14 915 руб., налог по УСН превысил планируемый на **17 558 руб.** - из-за увеличения дохода от автомойки и перерасход по водоснабжению, электроэнергии на **41 457 руб.** из-за роста тарифов.

Перерасход по ремонту оборудования на **8 604 руб.**

По решению собрания членов ТСЖ в подземном паркинге сдаются в аренду под автомобили 7 мест по цене 10 000 тыс. руб. в месяц. Под мотоциклы сдаются места по цене 3,0 тыс. руб. в месяц и под хранение колес 88 мест по цене 600,00

руб. в год. По итогам коммерческой деятельности по подземной автостоянке получен доход в 2025г. в размере **6 049,7** тыс. руб., в том числе от автомойки – 3 785,3 тыс. руб. от сдачи мест общего пользования в аренду – 1 269,4 тыс. руб. и 995,0 тыс. руб. - начислен процент по депозиту, и прочее 43,0 тыс. руб.

Доход по автомойке увеличился по сравнению с 2025г. на 1 466,9 тыс. руб. или на 12,3 процента.

Превышения фактических доходов над планируемыми в сумме 812,8 тыс. руб. плюс экономия по смете в размере 317,7 тыс. руб. (всего в сумме 1 130,5 тыс. руб.) ревизионная комиссия рекомендует направить в резервный фонд.

Расчет по коммунальным платежам:

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12 2025 года составила 441,2 тыс. руб. за декабрь 2025 года, погашена в январе 2026 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2026 года составила 1 656,2 тыс. руб., а без учета декабря 2025 года -583,3 тыс. руб.

Счета за отопительную вентиляцию и электрическую энергию выставялась собственникам по показаниям общих коллективных приборов учета.

Электрическая энергия: выставлено счетов от ПАО «Мосэнергосбыт» на сумму 623,6 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено 623,6 тыс. руб.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 1 854,3 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено – 1 854,3 тыс. руб.

АО «Экотехпром» выставила счет ТСЖ за ТКО в сумме 8,7 тыс. руб., собственникам машиномест также выставлено 8,7 тыс. руб.

Смета на 2026 год.

В 2025 году расходы на оплату услуг по отоплению и электроснабжению также будут выставляться по показаниям общедомовых приборов учета, а постоянной суммой оплаты будут являться только эксплуатационные расходы.

По итогам исполнения сметы расходов при наличии экономии и превышения доходов над планом эти средства по решению собрания либо пойдут на сокращение оплаты машиномест, либо в резервный фонд.

Рекомендации

Смету на 2026 год спланировать на основе выполнения сметы 2025 года, изменений в Налоговом законодательстве и предстоящей инфляции.

Усилить работу с должниками по коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт, содержание.

Общие выводы: признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ положительной и отвечающей требованиям уставной деятельности.

Председатель ревизионной комиссии:



Т.В. Булкатова

Члены ревизионной комиссии:



С.В. Балакирева,

Т.П. Решетникова