

Акт (отчет)

ревизора по проверке

финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Кировское—2» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025

г. Самара

«30» июня 2026г.

Ревизор Товарищества собственников жилья «Кировское-2» Мокан (Нефедьева) Наталья Геннадьевна, избранная общим собранием членом ТСЖ «Кировское-2» № 1 от 07 апреля 2025г.) провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г.

Проверка проводилась в период с 01.06.2026г по 29.06.2026 по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной деятельности;
- соблюдение законодательных и нормативных актов;
- законность и целесообразность совершаемых финансовых и хозяйственных операций в интересах товарищества;
- достоверность отражения в документообороте данных финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Ревизором проведена проверка по следующим разделам:

- наличие утвержденной сметы;
- наличие договоров хозяйственной деятельности;
- состояние документооборота;
- ведение кассовых операций;
- ведение банковских операций;
- расчеты с подотчетными лицами;
- начисление заработной платы персоналу ТСЖ;
- расчеты с поставщиками товаров и услуг;
- учет материальных ценностей;
- начисление за содержание жилья, коммунальные услуги в т.ч. капитальный ремонт;
- анализ начислений и расходования средств по статьям затрат сметы;
- проверка отчетности;
- наличие протоколов заседаний правления товарищества;
- прочее.

В ходе проверки деятельности ТСЖ проверялись следующие документы:

- авансовые отчеты;
- банковские выписки;
- кассовые документы;
- договоры, заключенные с поставщиками и акты выполненных работ;
- протоколы заседаний правления Товарищества;
- протоколы ОСС и ОСЧ ТСЖ;
- расчеты по квартплате;
- документы кадрового делопроизводства;
- ведомости начисления и выплаты заработной платы, расчеты исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- прочая первичная бухгалтерская документация за 2025 год;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам учета, журнал хозяйственных операций;
- бухгалтерская и налоговая отчетность.

Нарушений в порядке ведения документооборота за отчетный период не выявлено.

На основании изучения ревизором представленных документов установлено следующее:

В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Кировское-2» исполняли Андрищенко Галина Викторовна (Протокол № 1 Заседания правления ТСЖ «Кировское-2» от 07.04.2023); Свирщевская Елена Геннадьевна (Протокол № 2 внеочередного заседания правления ТСЖ «Кировское-2» от «26» марта 2025 г.) Ответственными за ведение бухгалтерского, налогового учета, прихода и расхода денежных средств в проверяемый период являлись ИП Дэрр Валерия Александровна, ООО «63 Регион», Коренченко Ольга Александровна, Сизова Анна Викторовна.

1. Кассовые операции

Кассовые документы в отчетном проверяемом периоде не оформлялись, так как движения денежных средств по кассе нет. Остатков денежных средств по кассе нет.

2. Банковские счета.

Движение денежных средств на расчетном счете ТСЖ отражаются на счете 51 и подтверждены банковскими выписками и платёжными поручениями.

Остаток денежных средств на расчетном счете в Поволжском банке на 01.01.2025г. - 217 765,78 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете в Поволжском банке на 31.12.2025г. - 2 466 336,86 руб.

Поступление денежных средств за 2025 составило 98 040 973,67 руб. в том числе:

- Средства, полученные от собственников помещений – 96 458 425,41 руб.
- Пени от собственников помещений за просроченную задолженность – 273 548,36 руб.
- Оплата от покупателей по коммерчески договорам - 739 704,88 руб.
- Возмещение затрат на теплоэнергию от ООО «Агроторг» по договору – 165 058,68 руб.
- Возврат денежных средств поставщиком - 154 404,24 руб.
- Возврат госпошлины и других судебных выплат по выигранным судебным процессам – 35 605,92 руб.
- Ошибочные платежи от физических лиц – 214 226,18 руб.

Оплачено с расчетного счета за 2025 год - 95 792 402,59 руб.,

Денежные средства ТСЖ "Кировское-2" поступившие на р/сч от собственников помещений	95 792 402,59
были израсходованы на:	
оплату коммунальных услуг РСО за	64 122 451,12
теплоэнергию -	46 428 992,82
водоснабжение -	14 075 146,46
электроэнергию МОП -	3 618 311,84
фонд оплаты труда с учетом страховых взносов	10 627 030,76
Сумма дохода, полученная физическими лицами в т.ч. НДФЛ -	7 495 337,08
Сумма страховых взносов, подлежащая уплате за расчетный период -	2 246 932,87
Взносы на страхование от несчастных случаев на производстве -	14 860,31
Бухгалтерские услуги по договору обслуживания -	382 000,00
Юридические услуги по договору обслуживания -	487 900,5
текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества	21 042 920,71
обслуживание и текущий ремонт лифтов (в том числе):	
ТО лифтов -	2 872 166,04
Техническое освидетельствование лифтов -	87 220,00
Страхование лифтов -	15 000,00
ремонт редуктора главного привода Отиз (замена подшипников в кол-ве 3 шт) по адресу ул.	17 000,00
ТО домофонов (в том числе прочие работы) -	781 980,00
ТО системы видеонаблюдения (в т.ч. платеж за 4 квартал 2024 года) замена аварийных проводов -	1 398 883,00
Охранная сигнализация -	67 241,97
ТО ВДГО -	557 687,91
Поверка работоспособности вентканалов перед отопительным сезоном -	334 560,00
дезинсекция от насекомых -	70 968,00
ТО и ремонт теплоузлов (в том числе):	
сервисное и абонентское обслуживание -	45 800,00
источник электропитания, манометр МТП -100 -	7 100,00
разборная очистка пластинчатых теплообменников -	307 120,00
промывка отопительной системы в рамках подготовки к отопительному сезону -	487 000,00
Текущий ремонт трубопроводов регуляции ГВС и обратного трубопровода в ТУ Ст.204 -	92 232,20
- Демонтажные/Монтажные, сварочные работы по замене стальных труб ду 159 подземных	1 049 476,00
Сварочные работы (устранение аварийных -	264 122,00
Гидродинамическая промывка канализации -	177 000,00
Механическая прочистка канализационных стояков -	368 000,00
Ремонт кровли (Машинное отделение) М 25 -	240 000,00
Текущий ремонт кровли С.204, п.1,2,3,4 -	190 000,00
Текущий ремонт кровли С.202 -	210 000,00
ремонт температурного шва по адресу ул.Ставропольская,202 -	25 000,00
Текущий ремонт кровли Кромская 4 -	210 800,00
Ремонтные работы (крыльца по Кромской 4 (под. 1, 3, 4, 5, 6,) -	1 249 800,00
Ремонт кровли Нагорная 143 -	220 000,00
Информационно-вычислительные услуги (обслуживание программы по начислению квартплаты)	21 020,00
Электронная отчетность -	14 500,00
Обслуживание сайта (домен, хостинг, лицензия) -	30 433,00
Благоустройство территории и МОП	
Уборка МОП в подъездах -	230 000,00
Уборка придомовой территории ТСЖ -	2 661 271,94
Ручная уборка территории двора -	141 000,00
Благоустройство территории, вырубка порослей, опиловка аварийных веток, покос и т.д. -	916 456,00
Карточный ремонт асфальта (вся территория ТСЖ) и частичный ремонт отмостки Нагорная 143 -	1 811 375,00
Изготовление и монтаж КП (Кр./Ст., Мин/Став), навес, поручни М.25 -	566 060,00
услуги погрузчика -	47 000,00
Кировское отделение № 6991 Сбербанк России (комиссия банка за ведение счеета, прием и перечисление	638 134,70
Обучение персонала -	46 700,00
Проведение праздников для детей -	48 000,00
Услуги связи -	22 110,80
Возмещение ущерба собственникам -	695 371,61
Электроматериалы -	225 832,62
Сантехнические работы, сантехматериалы -	331 250,20
Инвентарь для дворников, уборщиц, хознужды -	159 945,30
Расходные материалы для мелкого текущего ремонта, -	384 199,14
Административные и технические расходы на содержание офиса -	298 300,00
Оплачена госпошлина при обращении в суд по взысканию задолженности -	257 084,79
Возврат ошибочных платежей -	150 710,40

3. Специальные счета.

ТСЖ «Кировское-2» имеет 5 специальных счетов для формирования фонда капитального ремонта: специальные счета открыты по одному для каждого многоквартирного дома, входящего в состав ТСЖ, на основании п.4 статьи 175 главы 16 ЖК РФ.

По закону (ч. 3 ст. 172 ЖК РФ) в установленные сроки в ГЖИ направляются сведения:

- о размере начисленных взносов на капитальный ремонт;
- о размере поступивших взносов;
- о размере израсходованных средств;
- о размере остатка средств на счёте на дату отчёта;
- о заключении договора займа или кредитного договора на проведение капремонта — с приложением заверенных копий таких договоров

Остаток денежных средств на специальных счетах Товарищества на формирование фонда капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» составляет:

№п/п	Адрес МКД	Остаток на 01.01.2025	Поступления	Списания	Остаток на 31.12.2025
1	Кромская, 4	21 278 230,09	4 067 660,25	3 868,03	25 342 022,31
2	Минская, 25	19 866 246,72	3 913 055,74	101 554,97	23 677 747,49
3	Нагорная, 143	17 303 551,24	3 504 477,20	0,00	20 808 028,44
4	Ставропольская, 202	16 945 705,13	3 083 777,39	4 641,00	20 024 841,52
5	Ставропольская, 204	13 920 787,89	2 584 195,13	26 422,97	16 478 560,05
Итого:		89 314 521,07	17 153 165,71	136 486,97	106 331 199,81

В том числе:

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме — 15 030 327,28 руб. (Комиссия банка составила 143 772,50 руб.)

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете — 1 925 848,08 руб.

Ошибочные платежи собственников, подлежащие возврату — 167 229,00 руб.

Пени, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт — 29 761,35 руб.

Оплачено со специальных счетов 136486,97, в том числе услуги банка 136 486,97 руб.

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». Документы подобраны в хронологическом порядке и подшиты в папки. Нарушений в ведении банковской документации не выявлено. Поступления на расчетный счет и расходование средств ТСЖ отражаются своевременно и в полном объеме

4. Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений.

Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги ведется в электронном виде и сохраняется на бумажном носителе.

Ежемесячно формируются ведомости начислений и оплат, оборотно-сальдовые ведомости по жилищно-коммунальным услугам.

Начислено всего за 2025 год: обязательные и коммунальные платежи 93 27 7421,18 руб.

Начислено всего за 2025 год: капитальный ремонт 12 836 999,86 руб.

Начисление платы на содержание общего имущества произведено строго в соответствии со сметой затрат на управление и эксплуатацию домовладения ТСЖ.

Долги собственников на начало деятельности правления по коммунальным услугам составили:

	Коммунальные услуги на 01.01.2025	Коммунальные услуги на 31.12.2025	Капитальный ремонт на 01.01.2025	Капитальный ремонт на 31.12.2025
Минская 25	5 352 692,20	4 242 979,27	1 778 824,26	1 197 885,57
Кромская 4	5 593 682,23	4 508 385,86	2 002 530,27	1 413 995,52
Ставропольская 204	3 574 871,30	2 798 507,14	1 120 163,42	804 408,56
Ставропольская 202	3 956 016,35	3 417 832,58	1 668 010,96	1 362 917,08
Нагорная 143	3 751 342,74	3 183 221,71	2 312 528,4	1 697 153,21
ИТОГО	22 228 604,82	18 150 926,59	8 882 057,31	6 476 359,94

Начисление квартплаты производилось по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. Плата за коммунальные услуги начислялась строго в соответствии с документами поставщиков, показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета.

5. Расчеты с поставщиками.

Все произведенные расходы на текущее содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги подтверждены договорами с поставщиками и подрядчиками, актами выполненных работ, товарными накладными и другими подтверждающими расходы документами. Стоимость выполненных работ и приобретенных услуг, инвентаря, материалов и прочего, соответствует уровню рыночных цен на момент приобретения товаров либо выполнения работ и не превышает средний по городу уровень.

6. Учет заработной платы.

Штат ТСЖ утвержден в количестве 23,5 единиц: председатель правления – 1, управляющий домами – 1, бухгалтер – 2, юрист – 1, сантехник по обслуживанию жилых помещений – 3, сантехник по обслуживанию нежилых помещений – 1, слесарь-сантехник с совмещением профессии электросварщик ручной сварки – 1, электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования - 1, дворник – 7, уборщик служебных помещений – 5, уборщик подсобных помещений 0,5.

фонд оплаты труда с учетом страховых взносов	10 627 030,76
Сумма дохода, полученная физическими лицами в т.ч. НДФЛ -	7 495 337,08
Сумма страховых взносов, подлежащая уплате за расчетный период -	2 246 932,87
Взносы на страхование от несчастных случаев на производстве -	14 860,31

За счет запланированных сметой средств на оплату труда оплачивались юридические услуги по договору обслуживания – 487 900,50 руб. и Бухгалтерские услуги по договору обслуживания – 382 000,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договора ГПХ с физическими лицами на следующие работы: замещение электромонтёра на время отпуска, ремонт инвентаря, газонных ограждений с использованием сварки, мелкий текущий ремонт, благоустройство территории. По договорам подряда с физическими лицами в 2025 году было начислено 233 909,89 руб. Данные начисления облагаются налогами в соответствии с действующим законодательством.

Проверка начисления заработной платы и уплаты страховых взносов расхождений с действующим законодательством не выявлено.

7. Авансовые отчеты.

В 2025 году подотчетными лицами приобретались необходимые для ТСЖ материалы, инвентарь и прочие хозяйственные приспособления. Оплата приобретенных товарно-материальных ценностей производилась с банковской карты Товарищества, либо за наличные средства подотчетных лиц с последующим возмещением.

Подотчетными лицами приобретались и оплачивались следующие покупки и услуги:

- покупка инвентаря и хозяйственных принадлежностей
- покупка материалов (хозтовары, материалы для ремонта, благоустройства территории, расходные материалы для офисной техники, сантехнические, электротехнические материалы и материалы для обслуживания МОП)
- покупка общехозяйственных материалов (канцтовары, моющие средства, спецодежда, защитные приспособления и проч.)
- почтовые услуги, услуги мобильной связи
- были приобретены генераторы инверторные для передачи в зону СВО (согласовано с правлением ТСЖ) (количество 10 штук на общую сумму 153 626,00 руб.).

Проведение и организация праздничных мероприятий для собственников и помощь участникам СВО утверждены общим собранием членов ТСЖ.

К авансовым отчетам прилагаются кассовые и товарные чеки, счета, накладные.

Подотчетные лица за проверяемый период: Андрющенко Галина Викторовна, Кожух Георгий Владимирович, Лозовский Валерий Васильевич, Свирщевская Елена Геннадьевна.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом Андрющенко Галина Викторовна на 01.01.2025 составила 31 746,00 руб. По состоянию на 31.03.2025 года перерасход по авансовым отчетам возмещен в полном объеме.

За 2025 год выдано под отчет и возмещено подотчетным лицам 541 987,14 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 556 097,02 руб.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом Свирщевская Елена Геннадьевна на 31.12.2025 составила 45 855,88 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

8. ВЫВОД:

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2025 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников жилых и нежилых помещений, а также средств, полученных от коммерческой деятельности.

Все финансово-хозяйственные операции, произведенные в ТСЖ в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами.

Полученные доходы и произведенные расходы отражаются в бухгалтерском учете своевременно и в полном объеме.

Денежные средства Товарищества используются по целевому назначению и отвлечения денежных средств не выявлено.

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ «Кировское-2» в 2025 году велась в пределах компетенции Товарищества. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено. Все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами-фактурами и имеют достоверное основание.

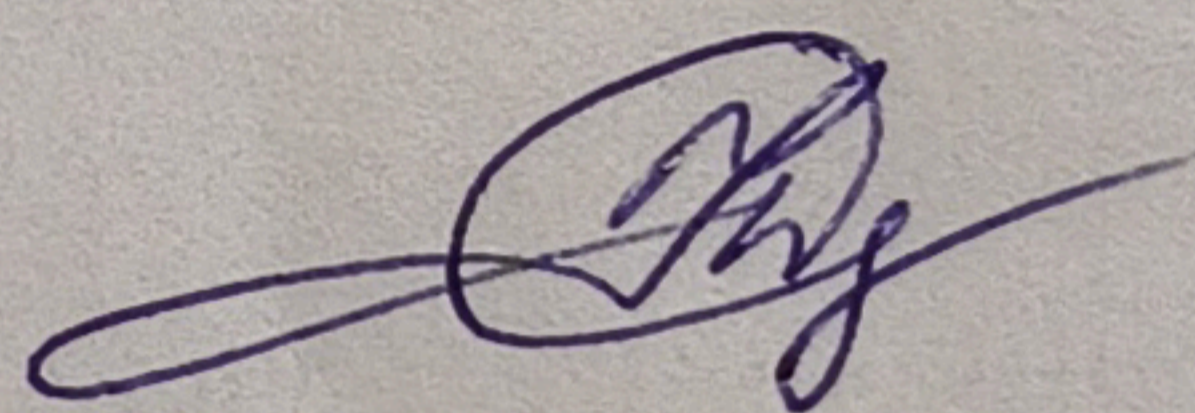
Выполненные в 2025 году дополнительные (непредвиденные) и аварийные работы, полученные услуги, приобретение дополнительных материалов, не предусмотренных сметой, оплачены за счет экономии по другим статьям сметы, а также за счет работы по взысканию задолженности собственников перед ТСЖ.

Необходимость проведения дополнительных работ и приобретения дополнительных услуг экономически обосновано, обусловлено реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеет направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ.

На основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер. Рекомендовано, несмотря на то, что дебиторская задолженность уменьшается, продолжать активно работать в направлении взыскания задолженности собственников перед ТСЖ.

В целом, на основании анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и организации бухгалтерского учета можно признать деятельность ТСЖ в проверяемый период удовлетворительной.

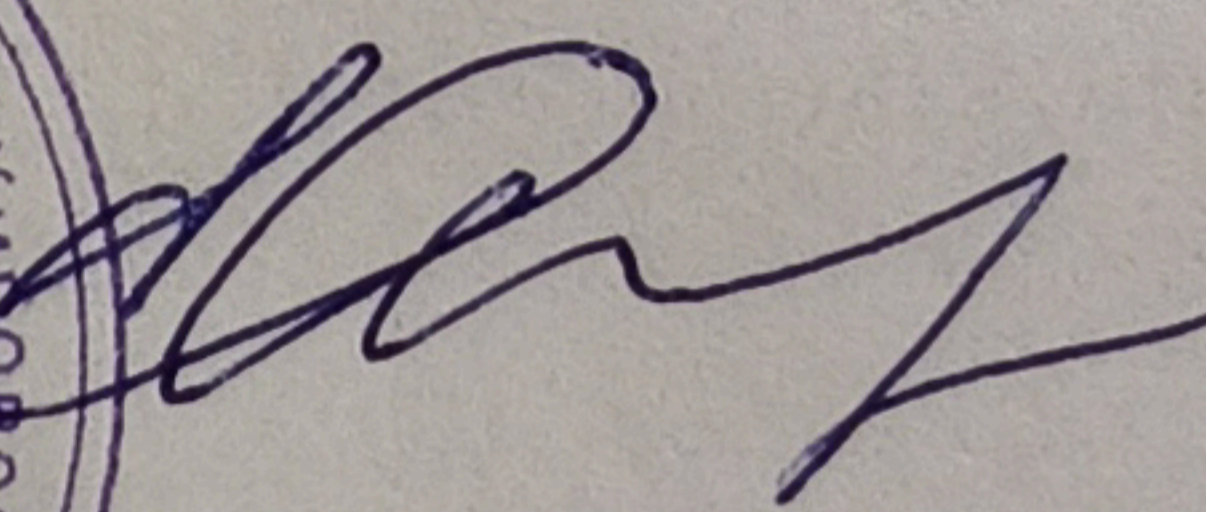
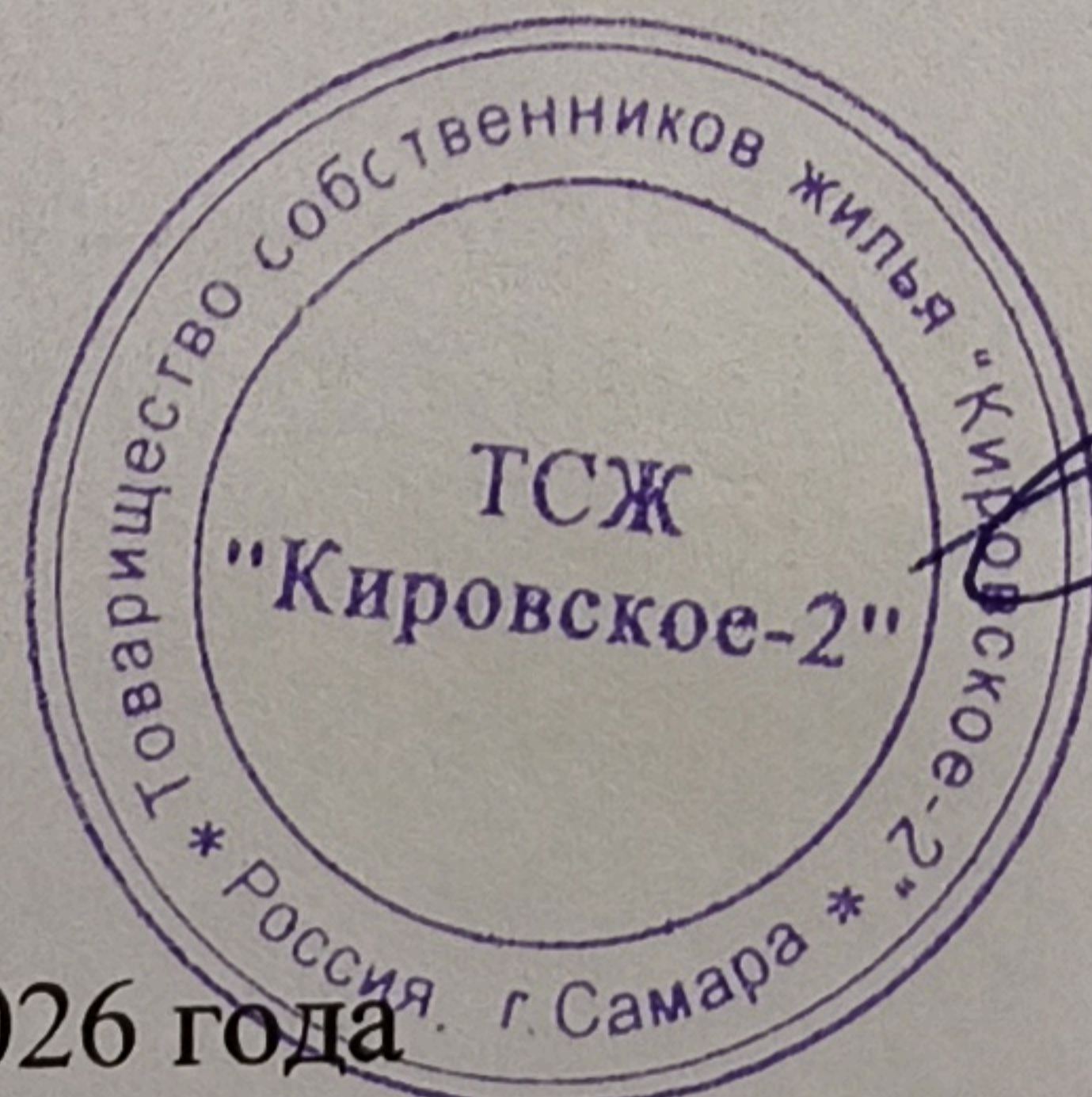
Ревизор ТСЖ «Кировское-2»



Мокан Н.Г.

С актом ревизии ознакомлены:

Председатель правления
ТСЖ «Кировское-2»



Свирищевская Е.Г.

« 30 » июне 2026 года