

## ОТЧЕТ

### Ревизионной комиссии (РК) от 30 апреля 2026 года Общему собранию членов ТСЖ «Покровский берег» о финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год.

Ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Покровский Берег" за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. проводилась членами ревизионной комиссии, Идигов Д.Х., Засимов В.Л., Снопковская И.И. с 24.04.2026 по 30.04.2026.

В проверяемом периоде в состав членов правления входят:

Бартельс А.А., Буробин В.Н., Герман Н.Р., Гомес И.А., Карташова О.А., Сухой С.В., Мартиросян С.Г., Овсянников С.В., Третьяков Л.В., Чулкова М.А., председатель правления Рыжов С.Н. (протокол № 1 ООС членов ТСЖ «Покровский берег» от 26 июня 2025 г.).

Обязанности управляющего в период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. исполняла Рихтер В.К. (протокол № 2 от 9 марта 2022г.)

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2025 года по 31.12.2025 года выполняла Митяева Е.В (приказ №1 от 05.05.2014)

Цель ревизии: осуществление контроля над финансовыми операциями ТСЖ, их обоснованностью, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами, сметами.

Основной задачей ревизии является проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов
- соблюдение финансовой дисциплины и отчетности
- обоснованность операций с денежными средствами

- правильность расчетов по оплате труда
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью

ТСЖ

Объекты проверки:

- Устав ТСЖ «Покровский берег»
- Протоколы заседаний правления ТСЖ «Покровский берег»
- Штатное расписание, положения об оплате и премировании труда.
- Платежные и расчетные документы, служащие основанием для движения денежных средств через банковский счет и кассу.
- Авансовые отчеты подотчетных лиц.
- Договоры на осуществление подрядных работ и оказание услуг.
- Акты выполненных работ.
- Акты сверок с контрагентами.
- Ведомости начисления заработной платы.
- Анализ дебиторской и кредиторской задолженности.

Членам ревизионной комиссии представлено:

За период 01.01.2025 г.– 31.12.2025 г.

Протоколы заседания правления ТСЖ:

- Протокол № 1 заседания правления от 26.03.2025г.
- Протокол № 2 заседания правления от 16.05.2025г.
- Протокол № 3 заседания правления от 04.07.2025г.
- Протокол № 4 заседания правления от 20.11.2025г.

Протоколы общего собрания

- Протокол №1 очередного ежегодного собрания от 26 июня 2025 г.
- Протокол №1 внеочередного общего собрания от 23 декабря 2025г.

Проверка Устава ТСЖ "Покровский Берег"

В 2025 году изменения в Устав не вносились.

Смета доходов и расходов товарищества на 2025 год была утверждена общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 внеочередного общего собрания от 24.12.2024 г.) проведенного в очно-заочной форме.

Сметой предусмотрены - взносы на содержание и техническое обслуживание в размере 111 рублей в месяц за 1 кв.м. от собственника помещений (за исключением машино-мест) в кор.1-5, 10, в размере 69,90 рубль в месяц за 1 кв.м. от собственника помещений в кор.6-9, в размере 101,7 рублей в месяц за 1 кв.м. от собственника машино-мест в кор.1-5, 10.

Выборочная проверка начислений взносов на содержание и техническое обслуживание собственникам помещений подтвердило правильность начислений и надлежащее их отражение в бухгалтерских документах.

#### Расчеты ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг.

##### Энергоснабжение.

ПАО «Мосэнергосбыт» предоставило услуг за 2025 год на сумму 5 493 021,88 руб. Оплачено ТСЖ – 5 485 151,86 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 328 659,42 руб, задолженность ТСЖ перед ПАО «Мосэнергосбыт» на конец года составила 336 529,44 руб., которая является долгом за декабрь месяц, и подлежит оплате в январе 2026 года.

##### Холодное водоснабжение и водоотведение.

"Хайнс Покровский 1, Лимитед" предоставило услуг за 2025 год на сумму 3 567 417,49 руб. Оплачено ТСЖ - 3 404 783,75 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 186 366,73 руб. задолженность ТСЖ перед "Хайнс Покровский 1, Лимитед" на конец года составила 349 000,47 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2026года.

##### Горячее водоснабжение и водоотведение.

КП "МЭД" предоставило услуг за 2025 год на сумму 3 088 747,72 руб. Оплачено ТСЖ 3 066 635,30 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 283 944,24 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД" на конец года

составила 306 056,66 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2026 года.

#### Отопление.

КП "МЭД" предоставило услуг за 2025 год на сумму 15 709 516,90 руб. Оплачено ТСЖ – 14 774 422,93 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 2 681 365,57 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД" на конец года составила 3 616 459,54 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2026 года.

#### Вывоз и утилизация ТКО.

АО «ЭКОТЕХПРОМ» предоставило услуг за 2025 год на сумму 4 034 200,92 руб. Оплачено ТСЖ – 3 987 590,40 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 312 848,15 руб. задолженность ТСЖ перед ООО «Спецтранс» на конец года составила 359 518,67 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2026 года.

#### Антенна.

Услуги предоставляла компания ООО "Телеком ТЗ". За 2025 год предоставлено услуг на сумму 204 250 рублей, оплачено 185 550 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме 300 рублей. Задолженность на конец 2025 года составила 19 000 руб., стоимость услуг последнего месяца года, которая была оплачена в январе 2026 года.

#### Комплексное обслуживание территории.

С ООО "Клинтаун Сервис" был заключен договор на обслуживание инженерного оборудования, системы диспетчеризации, вентиляции, кондиционирования, ремонт оборудования, клининг, организация и обслуживания системы контроля доступа на сумму 42 757 800 руб. в год. Работы выполнены на сумму 42 157 800 руб. и. Задолженность на конец 2025 года составила 600 000 рублей, которая была оплачена в январе 2026 года.

Таким образом, расчеты с поставщиками коммунальных услуг осуществляются в соответствии с заключенными договорами и выставленными

счетами, свои обязательства ТСЖ исполняет должным образом и в полном объеме.

#### Проверка расчетов по оплате труда.

Согласно проверке начислений сотрудникам администрации и обслуживающего персонала ревизионная комиссия подтверждает соответствие начислений утвержденному штатному расписанию, решениям правления ТСЖ и находится в рамках статьи по смете расходов на 2025 год. Просроченная задолженность по заработной плате перед работниками у ТСЖ отсутствует.

#### Проверка исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ:

Сметой доходов и расходов товарищества на 2025 год были предусмотрены доходы (без учета резервного фонда) в размере 73 642 578,32руб., фактически доход составил 71 329 577,34 руб., разница составила 2 313 000,98 руб. Резервный фонд составляет 1 500 000,00 рублей, за отчетный год не расходовался и остался неизменным.

Ревизионная комиссия особо обращает внимание, что как и в 2024г. продолжается тенденция по увеличению задолженности собственников по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей. Задолженность собственников перед ТСЖ по состоянию на конец 2025 года составила 21 175 566,51 руб. , в то время как задолженность на начало 2025 года составляла 19 399 955,85 руб., т.е. задолженность увеличилась более чем на один миллион семьсот тысяч рублей, хотя при утверждении Сметы планировалось уменьшение задолженности на 807 702,08 руб.. В связи с этим Ревизионная комиссия считает допустимым перерасход по следующим статьям: "Оплата гос. пошлины по судам" на сумму 30 594,24 руб. При этом работа по взысканию задолженности ведется, так в 2025 году получено по исполнительным листам (дело А40-58353/2024, А40-292411/24, №2-0695/23, №2-3912/24, 2-6897/23, №2-0747/23, а так же судебный приказ ) сумма в размере 5 490 921 рубль 16 копеек., а так же в работе производство по делам А40-313274/25, А40-143227/2025, 02-3912/2024, 02-5693/2025, о взыскании задолженностей в размере 7 331 039 рублей.

Но несмотря на проделанную работу по взысканию задолженности, идет тенденция по увеличению задолженности собственников по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, в связи с чем Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ взять этот вопрос под жесткий контроль, чтобы активизировать работу по взысканию просроченной задолженности, особенно с систематическими «неплательщиками», и добиться снижения абсолютных показателей задолженности перед ТСЖ.

В связи с тем, что сумма в размере 2 313 000,98 руб. не поступила в ТСЖ и, соответственно, не могла быть использована из-за неисполнения некоторыми собственниками своей обязанности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, ТСЖ вынуждено было перенести оплату на 2026 год и сократить расходы по ряду статей. Следующие работы за 2025 год были оплачены в начале 2026 года: Техническая эксплуатация лифтов в сумме 110 549,23 руб.; Комплексное техническое обслуживание систем ОПС (охранно-пожарной сигнализации) - 60 500,00 руб.; Услуги по очистке кровли от снега 93 750,00 руб.; Содержание зданий -155 000,00 руб.

В результате несвоевременных оплат собственниками помещений коммунальных и эксплуатационных платежей «экономия» по смете доходов и расходов составила: «Административно-управленческие расходы» – 122 378,74 руб., «Санитарное содержание зданий и территорий. Озеленение» - 388 007,93 руб – 155 000,00 руб. = 233 007,93 руб., «Лифтовое хозяйство» - 256 027,81 руб.- 110 549,23 руб = 145 478,58 руб.; «Вывоз снега зимой и услуги специалиста высотника по очистке снега и наледи со скатных кровель зданий в зимний период» - 689 400,00 руб. – 93750, 00руб.= 595 650,00руб. «Обслуживание систем безопасности» - 187 927,66 руб. – 60 500,00 руб. = 127 427,66 руб.,. В остальном, расходование средств производилось согласно утвержденной смете доходов и расходов, отклонения незначительные.

Перечисления с расчетного счета соответствуют суммам заключенных договоров и имеющимся двухсторонним актам выполненных работ.

Выборочная проверка стоимости работ и приобретаемых материалов соответствует средним рыночным ценам.

## **ВЫВОДЫ**

Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «Покровский Берег», ревизионная комиссия пришла к следующим выводам:

За проверяемый период 2025 год финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации. Фактов злоупотребления и/или хищения средств товарищества выявлено не было. Сомнительных операций, связанных с использованием средств ТСЖ, не установлено.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

Ревизионная комиссия считает хозяйственную деятельность Правления, а также персонала ТСЖ - удовлетворительной.

## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

1. Утвердить финансовый отчет за 2025 год.
2. Признать работу Правления и сотрудников ТСЖ удовлетворительной.

Ревизионная комиссия:

Идигов Д.Х. \_\_\_\_\_

Засимов В.Л. \_\_\_\_\_

Снопковская И.И. \_\_\_\_\_

30 апреля 2025г.