

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский, 27»
за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г.**

г. Санкт-Петербург

«06» марта 2026 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Ярославский, 27», в составе членов комиссии: Балакирева А.Ю. Калягиной В.Я. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.

Проверка проводилась в период с «25» февраля 2026г. по «05» марта 2026г.

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- Исполнение финансово-хозяйственного плана;
- Использование средств по целевому назначению;
- Полнота и своевременность расчетов с бюджетом
- Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами
- Правильность начисления коммунальных платежей.

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ «Ярославский, 27».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2025-31.12.2025.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2025 г., книга доходов и расходов за 2025г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

В результате проверки установлено следующее:

В состав ТСЖ «Ярославский, 27» входят два многоквартирных дома:

1. Жилой дои по адресу Ярославский пр, д.27; Жилая площадь- 14960,7 кв.м. – 179 квартир.
2. Жилой дои по адресу Ярославский пр, д.23; Жилая площадь- 4400,3 кв.м. – 51 квартира.
3. Паркинг по адресу Ярославский пр, д.27. Нежилая площадь 4 171,80 кв.м

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия, ред. 3.0.1
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.1

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии требованиями Закона РФ от 06.12.11г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и

отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 02.07.10г № 66н, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ).

Расчет заработной платы в проверяемом периоде осуществлялся программе «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.1

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям сметы. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования начислений и расходы по статья ФХП.

ТСЖ «Ярославский, 27» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы.

За 2025г было получено доходов на сумму **129 006 руб.**, а именно:

- Диспетчерское обслуживание , информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – 27 122р.
- Аренда части нежилых помещений ТСЖ (ЭлТелеком-сети интернет) – 36 000,00 р.
- Проценты по депозиту – 65 884 р.

В соответствии с действующими положениями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

На основании Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 начисления за коммунальные услуги по ГВС, ХВС и электроэнергии производятся по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Тарифы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга: Распоряжение от 15.12.2017г № 201-р, Информационное письмо от 24.12.2024 № 01-13-1047\24-0-0 распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); от 29.11.2024 № 193-р (электрическая энергия); от 20.12.2024 № 281-р водоснабжение и водоотведение(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»). Применяемые в ТСЖ тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги полностью соответствуют распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

В 2025 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.25-30.06.25)	126,68 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.25– 31.12.25)	145,55руб./ (м.куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.25- 31.12.25)	42,42 руб./ (м.куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.25-30.06.25)	2111,40 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.25-31.12.25)	2425,79 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.25-30.06.25)	36,54 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.25-31.12.25)	42,42 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.25-30.06.25)	5,30руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.25-31.12.25)	5,98руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.25-30.06.25)	2,90руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.25-31.12.25)	3,26руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирного дома, согласно постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домом коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Ярославский, 27» протокол №1 от 28.04.2025г. установлены тарифы на 2025 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах- квитанциях - не выявлено.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимися членами ТСЖ) выставляются по единым тарифам.

Доходная часть Товарищества состоит:

- Вступительных и иных взносов;
- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности

С 01.01.2025.г по 31.12.2025г. начислена собственникам к уплате сумма **26 191 855руб.** Сумма указана с учетом неиспользованных средств прошлых периодов.

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	7 777 701р.
Текущий ремонт общего имущества	2 495 418 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 020 878р.
Кабельное телевидение	354 243 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 584 035 р.
Администраторы	3 706 470р.
	.
Итого начислено на обслуживание домов:	17 938 745р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	5 486 686 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 850451 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	915 973 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	8 253 110р.
Всего начислено:	26 191 855р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. произведено расходов – **28 242 858 руб.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	7 645 910 р
Текущий ремонт общего имущества	4 725 332 р.
Техническое обслуживание лифтов	978 965 р.
Кабельное телевидение	354 243 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 576 231р.
Администраторы	3 706 467р.
Прочие расходы	
Вступительный взнос	2600р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	19 989 748р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	5 486 686 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 850 451р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	915 973р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	8 253 110р.
Всего израсходовано:	28 242 858 р.

За проверяемый период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. нарушений положений Устава ТСЖ «Ярославский, 27» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Ярославский, 27» не обнаружено. В процессе проверки не выявлены случаи использования средств, членов ТСЖ на цели, не предусмотренные Уставом. Услуги и работы сторонних организаций оформлены соответствующими документами.

Бухгалтерская отчетность и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета.

Учет и расходование денежных средств, поступивших в виде целевых взносов за техническое обслуживание и административно-управленческие расходы, проведены в строгом соответствии с требованиями нормативно-правовой базы бухгалтерского учета и налогового кодекса РФ.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	26 914 355,78	26 914 355,78	0	
3	От коммерческой деятельности	129 006,24	129 006,24	0	Аренда, вознагражд. по депозиту
4	Прочие поступления	648 974,79	648 974,79	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	27 692 336,81	27 692 336,81	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	19 707 451,49	19 707 451,49	0,00	
2	Налоги и страховые взносы	2720 251,00	2720 251,00	0,00	
3	З/плата	5 841 732,94	5 841 732,94	0,00	
4	Выдача подотчетным лицам	55 069,08	55 069,08	0,00	Хоз.нужды
6	Услуги банка	53 925,12	53 925,12	0,00	
	Итого	28 378 429,63	28 378 429,63	0,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2025г – **776 621 77руб.**

№ п/п	Источник	Остаток 01.01.2024	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2025г	Примечание
1	Р/счет	776 621,77	27 692 336,81	28 378 429,63	90 528,85	
2	Касса	0,00			0,00	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025 года остаток денежных средств составил: - **90 528,85 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60.1 «расчеты по расходам, не принимаемые для НУ».

Задолженность (аванс) в расчетах с основными поставщиками, подрядчиками

N п/п	Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2025	01.01.2025 - 31.12.2025		Задолженность на 31.12.2025	Примечание
			оплачено	начислено		
1	Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-114 036,16	1 126 348,78	1 116 368,88	-104 056,26	
2	Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-82 392,52	751 105,66	734 082,36	-65 369,22	
3	ГУП "ТЭК СПБ"	-714 223,29	3 489 498,52	2 775 275,23	0,00	
4	ТЭК СПБ АО	0,00	2 919 607,73	3 958 264,59	-1 038 656,86	
5	Гурон	0,00	498 389,20	525 338,30	-26 949,10	
6	Кухоренков Виктор Геннадьевич	0,00	126 000,00	136 500,00	-10 500,00	
7	ПРОФИЛИФТ - УСН	0,00	1 226 221,11	1 283 226,86	-57 005,75	
8	ПРОФИЛИФТ+ ООО	0,00	153 150,00	153 150,00	0,00	
9	ПСК	-84 341,24	907 254,92	916 631,68	-93 718,00	
10	Росохрана Телеком	-4 400,00	85 800,00	85 800,00	-4 400,00	
11	РОСТЕЛЕКОМ ПАО	-6 359,80	78 661,38	78 957,78	-6 656,20	
12	СУ-ИИЗ	0,00	275 183,63	295 285,96	-20 102,33	
13	ВЖИК ООО	0,00	4 400,00	6 600,00	-2 200,00	
14						
15	прочие	46 211,81	825 763,02	852 064,94	33 419,89	
	ИТОГО	-959 541,20	12 467 383,95	12 917 546,58	-1 396 193,83	

Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2025г. – **1 396 193,83 руб.**

- Просроченной задолженности нет.

Все расчеты с собственниками производятся бухгалтерией ТСЖ «Ярослпвский,27»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.12.2025	01.01.2025 - 31.12.2025		сальдо на 31.12.2025
		начислено	оплачено	
Собственники	2 119 246,12	26 118 963,58	26 943 919,57	1 294 290,13

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное телевидение.

Все полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

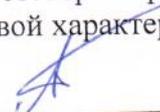
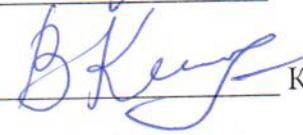
На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

Ревизионная комиссия оценивает состояние бухгалтерского учета как удовлетворительное.

Организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья.

Отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Ярославский, 27» за период 2025 года и их целевой характер.

Члены ревизионной комиссии:


_____ Балакирев А.Ю.

_____ Калягина В.Я.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:


_____ Николихина С.А.

Главный бухгалтер:


_____ Шостаковская Л.А.