

## ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСЖ "Витебский 51/1" за 2025 год

Председатель ревизионной комиссии: Архипенкова Д.В.

Член ревизионной комиссии: Иванцова С.В.

(Черникова Ю.А. написала заявление об исключении её из состава ревизионной комиссии)

Дата начала ревизии: 10 января 2026г.

Дата окончания ревизии: 10 февраля 2026 г.

г. С.-Петербург

### Оглавление:

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| 1.1. Основания проведения ревизионной комиссии.....          | 1 |
| 1.2. Цели проверки.....                                      | 2 |
| 1.3. Объекты ревизии.....                                    | 2 |
| 1.4. Органы управления Товариществом в отчетном периоде..... | 3 |
| 2. Результаты ревизии.....                                   | 3 |
| 2.1 Ведение бухгалтерского учёта.....                        | 4 |
| 2.2 Фонд оплаты труда.....                                   | 4 |
| 2.3 Организации обслуживающие ТСЖ Витебский 51/1.....        | 4 |
| 2.4 Выполнение сметы доходов расходов.....                   | 7 |
| 3. Итоговые выводы ревизионной комиссии.....                 | 8 |

### 1. Вводная часть

#### 1.1 Основания проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Витебский 51/1" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: председателем ревизионной комиссии Архипенко Д.В. и членами ревизионной комиссии Иванцова С.В. (далее – ревизоры).

Ревизия проведена с 10 января по 10 февраля 2026 г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 05.02.26 по 10.02.26 г. по месту проживания ревизоров.

#### Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению и учету товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

## **Заключение ревизионной комиссии**

### **Условия проведения ревизии.**

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме по мере запросов.

### **1.2 Цели и задачи проверки.**

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 года.
2. Организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Витебский 51/1» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Витебский 51/1" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Витебский 51/1".

### **1.3 Объекты ревизии**

- 1 Деятельность правления ТСЖ.
- 2 Ведение бухгалтерского учета.
- 3 Ведение кадрового учета
- 4 Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- 5 Итоги проверки ревизионной комиссии

### **1.4 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г.

Председатель правления: Рубцов В.О.

Члены правления

- 1 Бошко С.И.
- 2 Лапшин А.Ю.
- 3 Барсуков В.А.
- 4 Фаррахов А.А.
- 5 Фомин С.Л.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии:

Архипенко Д.В.

Члены ревизионной комиссии:

Иванченко С.В.

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 01 декабря 2025 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. возложена на Главного бухгалтера Таратонькину С.О.

## **2. Результаты ревизии**

### **Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ**

По расстрелу в члснах ТСЖ состоят 256 собственников, с остальными собственниками нужно заключить договора о предоставлении коммунальных услуг с теми кто не хочет вступать в члены ТСЖ чтобы не нарушать пункт 5.9 Устава ТСЖ. Об этом мы писали уже и очень просим обратить на это большее внимание!

Ревизионной комиссии предоставлены протокол общего собрания ТСЖ, бюллетени очно-заочного голосования и протоколы правления.

**Представлено Протокол внеочередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 от 19.02.2025 года :**

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Решение о принятии тарифа по статье АППЗ в размере 0.85(восемьдесят пять) копеек с 1 кв.м
- 5) Решение о принятии тарифа по статье «Диспетчеризация» в размере 7(семь)рублей 45 копеек с 1 кв.м
- 6) Решение о хранении бюллетеней голосования

**Представлено Протокол очередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 : от 22.07.2025 г.**

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Отчет за 2024 г.
- 5) Смета доходов и расходов ТСЖ на 2025 г.
- 6) Отчет ревизионной комиссии.
- 7) Решение о принятии тарифа по статье АУР в размере 8(восемь) рублей 45 копеек
- 8) Решение о хранении бюллетеней голосования

**Представлено Протокол очередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 от 01.12.2025г :**

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Избрание Правления ТСЖ на 2 года
- 5) Избрание ревизионной комиссии на 2 года
- 6) Решение о хранении бюллетеней голосования

### **Протоколы Правления ТСЖ**

**Протокол №1 от 08.01.2025г.**

**Протокол №2 от 01.06.2025 г.**

**Протокол №3 от 30.10.2025 г.**

**Протокол №4 от 08.12.2025 г.**

В пользовании ТСЖ имеется сайт <http://v51k1.ru> или просто набрать в поисковике сайт Витебский 51/1, который не в полном объеме используется Правлением для информирования членов товарищества. Ревизионная комиссия считает, что на сайте необходимо вывешивать информацию: о проведении всех видов ремонта, о заключении договоров на сдачу общего имущества в аренду, о злостных неплательщиках коммунальных услуг и т.п. Рев. комиссия в предыдущие три года отчета выносила на Общее собрание ТСЖ этот вопрос, Общее собрание утверждала решение рев. комиссии, и правлению нужно прислушаться к советам ревкомиссии.

## **2.1 Ведение бухгалтерского учета**

### **1. Ведение бухгалтерского учета.**

Бухгалтерский учет ТСЖ «Витебский 51/1» ведется в электронной базе 1С. Отчетность по деятельности ТСЖ «Витебский 51/1» в контролирующие органы начисляется, сдается и оплачивается своевременно и в полном объеме.

Входящие документы от контрагентов за архивированы и хранятся должным образом.

### **Отчет ТСЖ «Витебский 51/1» за 2025 год.**

В 2025 году на расчетный счет ТСЖ поступило денежных средств в сумме **13 500 773,42** рублей, в т.ч. **246 940,26** рублей поступило от провайдеров, депозита и рекламщиков. Данные отраженные в отчете соответствуют движениям денежных средств по банковскому счету.

Данные, отраженные в отчете по расходам ТСЖ «Витебский 51/1» за 2025 год соответствуют движениям денежных средств по банковскому счету, что составляет **13 161 879,88** рубля. Остаток средств на конец 2025 года составляет **1 146 445,47** рублей. На произведенные расходы в 2025 году есть оригиналы подтверждающих документов.

## **2.2 Фонд оплаты труда ТСЖ «Витебский 51/1» за 2025 год.**

В 2025 году работникам ТСЖ «Витебский 51/1» оплачено:

- по трудовым договорам **2 344 915,48** рублей,

Единый налоговый платеж составил **1 068 561,22** рублей

Несчастный случай составил **5 294,05** рублей.

Итого : **3 418 770,75** рублей

**По смете доходов и расходов на 2025 г.,** утвержденных Общим собранием ТСЖ, ФОТ составляет:

|                     | Месяц                                 | год                 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Вознаграждение -    | Председателю в месяц 97 701,14 рублей | 1 172 413,79 рублей |
| - Глав. Бухгалтера  | 33 333,33 рублей                      | 399 999,96 рублей   |
| - Диспетчера 3 чел. | 86 250,00 рублей                      | 1 035 000,00 рублей |
| - Электрик плотник  | 18 400,00 рублей                      | 220 800,00 рублей   |

Всего с НДФЛ (13%) = **2 828 213,75** рублей.

Итого вместе с налогами утверждено **3 682 334,26** рублей

Экономия составила **263 563,51** рублей.

Это произошло из за того, что смета была утверждена позже.

Просим Правление раньше назначать дату отчётного собрания.

## **2.3. Организации обслуживающие ТСЖ Витебский 51/1**

По смете доходов расходов диспетчеризация по договору с ИП Казанцева Е.К. утверждено **360 000** рублей.

Фактически выплачено **420 000** рублей.

Таким образом то, что утверждено в смете доходов расходов не совпадает с суммой расходов по данной статье, а именно **60 000** рублей. Как объяснил Председатель ТСЖ это произошло из за того, ИП Казанцева замещала диспетчеров в отпуске.

Договор на уборку МОП(места общего пользования) и придомовой территории с 01.01.2025 года 31.12.2025 года был заключен с ИП Казанцева Е.К., стоимость работ договора 126 000 руб. в месяц(совпадает со сметой на 2025 год), за 12 месяцев выплачено 1 512 000(один миллион пятьсот двенадцать рублей). Работы по уборке выполнялись в полном объеме.

По смете доходов расходов утверждено на год сумма в размере 1 512 000 рублей.

«Выполнение работ по сантехническому обслуживанию дома» выполняет ООО «Контакт и К» стоимость работ договора 30 500 руб в месяц. За 2025 год. по счетам ТСЖ оплатила 366 000(триста шестьдесят шесть тысяч ) рублей

Сумма совпадает с утвержденной суммой по смете доходов расходов 366 000(триста шестьдесят шесть тысяч)рублей Заявки по сантехническому обслуживанию выполнены в полном объеме судя по журналу заявок.

Услуги расчетного центра ЭЛИС по смете доходов расходов утверждены на сумму 91 096 рублей. По отчету выплачено 97 303,19 рубля переплата составила 6 207,19 рубля.

Услуги связи Билайн за год составили 27 542,09 рублей

Утверждено сумма в размере 25 272,47 рублей.

Услуги программы 1С утверждены по смете доходов расходов 12 000 рублей выплачено 12 000 рублей (как объяснила бухгалтер переплата произошла из за оплаты за предыдущий год)

На хозяйственные товары утверждено по смете доходов расходов 50 000,00 рублей

По отчету израсходовано 15 726,95 рублей экономия составила 34 273,05 рублей

На канцелярские товары утверждено по смете доходов расходов 8 000 рублей

По отчету приобретено канцелярии на сумму 4 586,98 рублей(экономия 3 413,02 рубля)

Аварийное обслуживание производит фирма Профмастер/Арсенал утверждено по смете доходов расходов 180 000 рублей.

По отчету выплачено 195 000 рублей (сумма больше так как остаток за декабрь 2024 года выплачен в январе 2025года)

ПЗУ обслуживает фирма Контакт и К сумма утвержденная по смете доходов расходов составляет 84 373,80 в годовом отчете сумма 84 372,00 рублей,

АППЗ по смете доходов расходов утверждено 188 434,86 рублей

За год выплачено 125 187,88 рублей.

За услуги по вывозу твердых бытовых отходов за 2025 год было выплачено 1 515 516,06 рубль. Оплата производилась за фактический вывоз ТБО. Услуга оказывалась ежедневно, скопления мусора не наблюдалось.

### **Работы по текущему ремонту производила фирма ООО «Контакт и К».**

1. Работ выполнено на сумму 632 870,00 рублей

Виды работ: Демонтаж керамической плитки и вывоз строительного мусора на 1 этаже в 4 парадной ( 50 кв. м.), ремонт кровли крыши (129 кв.м. ), ремонт въездных и выездных ворот, сварочные работы, покраска фасада, демонтаж строительных лесов, доставка керамогранита подаренного от жителей, демонтаж старой и изготовление новой песочницы для детей, замена ОДИ ГВС на полипропилен в 67 кв., монтаж зеркал в лифтовых холлах, косметический ремонт в кв.№368 после залива, установка видеокамер, укладка керамогранита, монтаж фиксаторов входных дверей парадных.

### **Работы по текущему ремонту производила ИП Казанцева Е.К.**

1. Работ выполнено на сумму 417 151,60 рублей

Виды работ: частично выполнен косметический ремонт «чёрной лестницы» в 4 парадной, заделаны трещины, покрашены потолок и стены на площади 687,81 кв.м., также выполнялись мелкие ремонтные работы по покраске урн и клумб, ландшафтные работы, организация праздника для детей, покраска перил перед входами в парадные, мелкие косметические ремонты.

**Работы по укладке керамогранита в холле 4 парадной производила Татар А.Асамозанятая)**

1. Работ выполнено на сумму **266 940,00** рублей

Укладка керамогранита 600 x 600 на 1 этаже в холле четвертой парадной на пол и на стены.

**Работы по обслуживанию лифтов производила фирма ООО РСК-Сервис**

Оплата за год технического обслуживания составила **644 762,40** рублей (без оплаты за последний месяц)

По смете доходов расходов сумма утверждена **597 353,34** рублей

Сумма превышена в связи с оплатой за декабрь 2024 года в январе 2025 года

Освидетельствование лифтов **25 200** рублей

По смете доходов расходов **34 995** рублей

Ремонт лифтов за год оплачен в размере **108 976** рублей

По смете доходов расходов утверждено **500 000** рублей

Экономия по лифтам составила **368 409,94** рублей

**Обслуживание ИТП производилось фирмой ООО «ЕСКО»** выплачено за 2025 год **206 700**

рублей и дополнительно **19 500** рублей за ежедневный контроль замеров загазованности подвальных помещений( МКД расположен ближе 50 метров от газовой магистрали) .

Производилась промывка теплообменника и было выплачено за услугу **12 403** рублей

В парадных со стороны двора были установлены 5 входных дверей со стёклами на сумму **309 670** рублей , также оплачены двери со стороны ул.Гречко в количестве 4 двери на сумму **220 100** рублей, но они до сих пор не установлены . Председатель ТСЖ это объясняет тем, что неправильно был сварена конструкция и уже всё переделали и ждут монтаж.

**На покупку стройматериалов и комплектующих ,а также механизмов 889 729,08** рублей

(керамогранит ,клей для керамогранита, краски, грунт, песок, привод для ворот,реагенты) Сумма проверена и соответствует накладным и счетам фактурам.

За 2025 год по выставленным счетам от ТПК за ГВС на ОДН выплачено **00, 00**рублей

От Водоканала ХВС на ОДН выплачено **338 577,70** рублей

За электроэнергию на ОДН выплачено **339 935,64** рублей.

Счета выставляются на основании поданных показаний прибора учёта.

Выставленные счета от организаций совпадают с отчётом бухгалтера.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1.Председателю рассмотреть все возможные варианты для уменьшения расхода ХВС и ГВС на общественные нужды ТСЖ.

За отчетный период общая сумма расходов ТСЖ по договорам на услуги и обслуживание и составила 13 161 879,73 руб. (согласно отчету по расходам)

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в отчете по расходам ТСЖ Витебский 51/1 за 2025г. на стенде в парадных и на сайте ТСЖ Витебский 51/1, а также на сайте <http://v51k1>

2. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.

3. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

4. Договора заключать с контрагентами, которые уже положительно проявили себя в техническом обслуживании нашего дома.

#### Расходы и доходы

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Остаток средств на 01 января 2025 года                            | 807 551,78    |
| Поступление средств за 2025 год от собственников                  | 13 500 773,42 |
| Всего бюджет ТСЖ составил (руб)                                   | 14 308 325,20 |
| Расходы реальные по «Отчету по расходам ТСЖ за 2025г.» составляют | 13 618 879,73 |
| Остаток средств на 31 декабря 2025 года (руб.)                    | 1 146 445,47  |

Сумма кредиторской задолженности на 01 января 2025 года составляет 310 025,40 рублей

Сумма поступлений по договорам общего имущества совпадает с годовым отчетом за 2025 год.

Согласно оборотной-сальдовой ведомости по квартплате и коммунальным услугам на январь 2025 г. оперативная сумма задолженности по коммунальным платежам составляет 814 108,68 руб.

Ревизионная комиссия выявила злостных неплательщиков за коммунальные услуги, это квартиры 25, 38, 41, 84, 163 к которым правление ТСЖ не принимает никаких мер для погашения задолженностей и поэтому содержание дома выполняется за счет добросовестных плательщиков коммунальных услуг.

| № квартиры | Задолженность на янв. 2026 г. (руб.) |
|------------|--------------------------------------|
| 49         | 37 338,10                            |
| 38         | 43 130,23                            |
| 41         | 30 614,19                            |
| 84         | 69 914,16                            |
| 163        | 42 459,62                            |

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2025 год не убыточна. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств, даже с учетом должников.
2. Руководство ТСЖ ведет учет приобретаемых материалов и оборудования, которое в совокупности своей представляет имущество.
3. Правление ТСЖ не ведет работу с должниками коммунальных услуг, но есть собственники на которых пора подавать в суд, ведь добросовестные плательщики оплачивают услуги должников, которыми пользуются недобросовестные собственники.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. В текущем 2026 году Правлению обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения убытков.
  2. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению постоянно следить за ценами на рынке и рассматривать возможность повышения оплаты за использование общего имущества в ТСЖ с целью увеличения доходов Товарищества.
  3. Правлению ТСЖ принять все существующие меры к должникам коммунальных услуг и получать судебные приказы для блокирования счетов, дебетовых карт и ареста имущества для погашения задолженности.
  4. Правлению необходимо реально планировать расходы на содержание и ремонт, учитывая бюджет ТСЖ.
  5. Завести журнал учета закупаемых материальных ценностей ТСЖ и наладить списание используемых в ремонте и обслуживании согласно норм и правил РФ.
  6. Производить конкурсную оценку организаций и выбирать те, которые соответствуют необходимому качеству работ и бюджету ТСЖ.
  7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) не ведется. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов. (Постановление правительства РФ №354, п. 119)
  8. Председателю обратить внимание на работу сантехника, чтобы вовремя производил осмотры подвальных и чердачных помещений на предмет засора и течи.
- Разъяснить жильцам правилами пользования канализации, чтобы не выбрасывали отходы от туалетов животных в унитаз.

### **3. Итоги Ревизионной комиссии.**

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрена и проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ "Витебский 51/1" на основе представленной документации, в том числе материалов бухгалтерского учета.
2. Ревизионной комиссией выявлено, что председателем ТСЖ уделялось внимание хозяйственной деятельности, выполнены косметический ремонт в четвёртой парадной на чёрной лестнице, но не полностью, произведена укладка керамической плитки на этажах парадных, произведён частичный ремонт крыши на участках протекания, произведен ремонт лифтов, установлены новые входные двери в парадных, производился ремонт ворот, обновлена разметка парковочных мест. Подрядчик строительной компании ПРОК проводились работы по укреплению фасада здания.
3. Ревизия проводилась, чтобы проверить, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит

нодательству Российской Федерации. Однако наличие нарушений говорит о том, что некоторые меры были нарушены.

4. Начисления платежей за коммунальные ресурсы осуществлялось по тарифам Комитета по тарифам администрации г. С-Петербурга. Начисления за коммунальные услуги осуществлялось на основании решения Общего собрания ТСЖ, согласно Уставу ТСЖ п.8.2.8.

5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными. Председателем ТСЖ на некоторые виды работ не проводилась конкурсная оценка предложений в заключённых договорах

6. ФОТ по факту соответствует смете доходов расходов на 2025 год.

7. ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов. (Постановление правительства РФ №354, п. 119)

8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2025 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

9. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 5(пяти) листах, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ, размещения на сайте ТСЖ <http://vitebskiy-51.umi.ru>, и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_

Архипенкова Д.В.

Член ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_

Иванцова С.В.

