

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г.**

г. Санкт-Петербург

04 марта 2026 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Лепеш С.С., членов: Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.

Проверка проводилась в период с «02» марта 2026 г. по «04» марта 2026 г.

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 «Бадаева,14».
2. Договоры, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.07.2024-30.06.2025г., а также ФХП на период с 01.07.2025 по 30.06.2026г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2025 год (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, договоры, счета поставщиков, трудовые договоры с персоналом, приказы по заработной плате, договоры с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, бухгалтерская отчетность, 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.

По результатам проверки установлено следующее:

В состав ТСЖ «Бадаева,14» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14, корп.1; Жилая площадь -38772,6 кв.м. – 716 квартир.
2. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14 корп.2; Жилая площадь – 5026,2 кв. м – 101 квартира.
3. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14 корп.4; Жилая площадь – 5041,0 кв. м – 101 квартира.
4. Встроенные помещения по адресу ул. Бадаева д.14 корп.1; Нежилая площадь – 589,10 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

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии с 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 в программе «1С Предприятие-8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред.3.1.

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

ТСЖ «Бадаева,14» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы.

За 2025г было получено доходов на сумму 1 082705,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 761 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 78 836,00 руб.;
- Размещение устройства самообслуживания (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 56 325,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату ЖКУ, сборов и взносов – 156 544,00 руб.

В качестве доходов от предпринимательской деятельности, ТСЖ учитывает поступления за использование части имущества мкд, за аренду придомовой территории (установлен терминал для совершения платежей), пени, возмещение расходов за электроэнергию для терминала приёма платежей и вознаграждение за сбор и перечисление средств за радиоточки в размере 8%, за антенну в размере 5%.

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 сч.91 «Прочие доходы и расходы»

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 2025г. за 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 01.01.24-31.12.24)	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 многоквартирных домов по положениям постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. Порядок начисления таким положениям соответствует. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домами коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,14», Протокол № 1 от 18.05.2024г., Протокол № 1 от 30.04.2025г., установлены тарифы на 2025г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах-квитанциях - не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений.

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

Доходная часть Товарищества состоит:

- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности.

Фактически с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. начислено собственникам к оплате сумма:

61 353 453 ,00рублей

Порядок формирования доходной части:

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов	
Содержание общего имущества(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов- 90000,00руб по реш.собрания)	16 193 610,00
Текущий ремонт	5 275 948,00
Техническое обслуживание лифтов	1 962 752,00
Содержание и ремонт АСПЗ	290637,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	988 849,00
Телевизионная антенна	1 126 510,00
Администрирование территории	4 863 705,00

Целевой сбор на благоустройство территории ТСЖ	18 000,00
Целевой сбор на брелоки	46 663,00
Ден ср-ва за начисления расходов ХВС, ГВС с повыш.коэффициентом	123 195,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	1 620 375,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 60000,00 по решению собрания)	3 764 141,00
	0,00
Итого начислено на обслуживание дома:	36 274 385,00
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	17 485 771,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 927 829,00
Электроснабжение	1 665 468,00
	0,00
Итого начислено коммунальных услуг:	25 079 068,00
Итого начислено:	61 353 453,00

Структура расходов представлена в таблице:

Фактически с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. произведено расходов: **62 762 408 ,00 рубль.**

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов	
Содержание общего имущества	15 754 061,00
Текущий ремонт	5 593 714,00
Техническое обслуживание лифтов	3 159 215,00
Содержание и ремонт АСПЗ	257 868,00
Телевизионная антенна	1 126 510,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	985 456,00
Администрирование территории	4 764 000,00
Целевой сбор на брелоки	46 663,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	1 852 164,00
Расходы ден. ср-в за начисления расходов ГВС и ХВС с повыш.коэфф.	331 658,00
Целевой сбор на благоустройство территории.	0,00

Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 789 705,00
Досудебные расходы	22 326,00
	0,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	37 683 340,00
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	17 485 771,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 927 829,00
Электроснабжение	1 665 468,00
	0,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	25 079 068,00
Всего израсходовано:	62 762 408,00

Финансовый результат деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за 2025г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов			
Содержание общего имущества	16 193 610,00	15 754 061,00	439 549,00
Текущий ремонт	5 275 948,00	5 593 714,00	-317 766,00
Содержание и ремонт АСПЗ	290 637,00	257 868,00	32 769,00
Антенна телевизионная	1 126 510,00	1 126 510,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	988 849,00	985 456,00	3 393,00
Обслуживание лифтов	1 962 752,00	3 159 215,00	-1 196 463,00
Администрирование территории	4 863 705,00	4 764 000,00	99 705,00
			0,00
ГВС и ХВС с повышающим коэфф.	123 195,00	331 658,00	-208 463,00
Целевой сбор на благоустройство	18 000,00	0,00	18 000,00
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирным домом	3 764 141,00	3 789 705,00	-25 564,00
	0,00	0,00	0,00
Досудебные расходы	0,00	22326,00	-22326,00
Прочее			
Целевой сбор на брелоки	46 663,00	46663,00	0,00

Целевой сбор на замену вертик.уч.трубопроводов ХВС	1 620 375,00	1 852 164,00	-231 789,00
			0,00
Итого на содержание и ремонт общего им-ва мкд:	36 274 385,00	37 683 340,00	-1 408 955,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	17 485 771,00	17 485 771,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 927 829,00	5 927 829,00	По фактич.потреб.
			0,00
Электроснабжение	1 665 468,00	1 665 468,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	25 079 068,00	25 079 068,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	61 353 453,00	62 762 408,00	-1 408 955,00

За проверяемый период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. нарушений положений Устава ТСЖ «Бадаева,14» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Бадаева,14» 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 «Бадаева,14» за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. Бухгалтерская и налоговая отчетность предоставляется в ИФНС, ПФ РФ, ФСС и т.д. своевременно.

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

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. Были рассмотрены основные причины, по которым расходы превышают начисления по отдельным статьям. Основной из них является необходимость выполнения Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, и порядке их оказания и выполнения. В этом году объем и стоимость непредвиденных работ были значительно выше, чем предусматривалось планом. Следует также отметить и рост опережающими темпами стоимости работ, материалов, импортных узлов и агрегатов. Перерасход по статье «Текущий ремонт» связан с ремонтными работами с заменой основных элементов насосных станций. Перерасход по статье «Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах» связан с тем, что расходы выставляются собственникам в течение трех месяцев. Перерасход по статье «Техническое обслуживание лифтов» связан с производством работ по поставке и замене 5 (пяти) тяговых канатов, 1 (одного) канатопроводящего шкива и 5 (пяти) пружин подвеса противовеса на пассажирском лифте; с производством работ по поставке и замене 3 (трех) тяговых канатов, 1 (одного) канатопроводящего шкива и 3 (трех) пружин подвеса противовеса на пассажирском лифте.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы, которые регулируются собранием членов ТСЖ, за проверенный период не увеличивались.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

По коммунальным услугам нет результата, так как за фактически потребленные ресурсы ТСЖ начисляет месяцем позже на основании Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г.

Источники получения доходов денежных средств

№п/п	Поступления средств	сумма	В т.ч. на р/сч.	В т.ч. вознагражд. по радио	Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	61 066 341,00	61 066 341,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	959 669,00	880 833,00	78 836,00	
	Итого:	62 026 010,00	61 947 174,00	78 836,00	

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	46 943 799,00	46 943 799,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	5 492 645,00	5 492 645,00		
3	З/плата	10 709 043,00	10 709 043,00		
4	Прочее	191 373,00	191 373,00		
5	Под отчет	125 571,00	125 571,00		Хоз. нужды
	Итого	63 462 431,00	63 462 431,00	0,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2025г – 1 955 823,28руб.

№		Остаток на			Остаток на	
п/п	Источник	01.01.2025	Приход	Расход	31.12.2025г	Примечание
1	Р/счет	1 955 823,28	62 468 296,82	63 462 431,25	961 688,85	
2	Касса	0			0,00	
	Итого:	1 955 823,28	62 468 296,82	63 462 431,25	961 688,85	

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2025 года составил: - 961 688,85руб.

У ТСЖ заключены договоры на оказание услуг, выполнение работ с различными поставщиками и подрядчиками. Расчёты с поставщиками учитываются на счёте 60.01 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад/перепл. на 31.12.2024г.	Начислено с 01.01.25 по 31.12.25		Зад/переплата на 31.12.2025г.	В т.ч. просроч.	примечание
1	ГУП «Водоканал СПб»	-455 324,94	5 738 883,08	5 672 908,64	-521 299,38	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ИП Зайнулин В.М.		65 000,00	65 000,00	0,00		Гидроизоляция кровли
3	Черняев М.В.		65 000,00	65 000,00	0,00	0	Услуги адвоката
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-131 218,54	1 699 109,31	1 665 465,76	-164 862,09	0	Электроэнергия
5	ООО «Линдэйли»	0,00	147 955,06	147 955,06	0,00	0	Замена ковров
6	ООО "Невский трубочист"	0,00	31 212,00	31 212,00	0,00	0	Очистка.вентил. каналов
7	АО ТЭК СПб	-2 212 768,32	18 464 101,00	17 661 095,15	-3 015 774,17	0	Тепловая энергия
8	АО РСВО	-71 998,74	985 455,84	1 057 454,58	0,00	0	Радио
9	ООО Профлифт +"		1 419 399,07	1 419 399,07			Тех обслуживание и ремонт лифтов
10	ООО Профлифт"		2 260 795,69	2 260 795,69	0,00		Тех обслуживание и ремонт лифтов
11	ИП Козловский	0,00	262 440,00	262 440,00	0,00		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
12	АО Электронтелеком	0,00	1 126 510,00	1 126 510,00	0,00	0	Антенна
13	ООО "Акватехникастрой"	0,00	257 868,00	236 379,00	-21 489,00	0	Тех. обслуживание и ремонт АСПЗ
14	ИП Пехина О.В.	0,00	997 500,00	997 500,00	0,00		Предоставление работников
15	ООО «Обит»	-2 187,00	38 617,14	39 652,14	-1 152,00		Абонентская плата за городской телефон
16	ИП Буров А.В.	0,00	4 764 000,00	4 764 000,00	0,00		Администрирование территории
17	ООО "Гурон"	0,00	480 000,00	480 000,00	0,00		Технич.обслуж. ИТП
18	ИП Максюков	0,00	989 700,00	989 700,00	0,00		Обслуж.насосов
19	ООО УК "ЦСУ"		3 103 523,00	3 103 523,00	0,00		Предоставление работников
20	ПАО Сбербанк		174 336,43	174 336,43	0,00		Услуги банка
21	АО Станция проф.дезинфекции		44 258,28	44 258,28	0,00		Дезинфекция
22	ИП Филатов В.К.		94 820,00	94 820,00	0,00		Мойка мусоропроводов
23	ООО "СТД"Петрович"	-1 053,20	593 148,47	594 201,67	0,00		Приобрет. мат-в
24	ООО "Минимакс"		44 014,50	44 014,50			Приобрет. мат-в

25	ООО "Всеинструменты"		118 425,00	118 425,00	0,00		Приобрет. мат-в
26	ООО "Сантехкомплект"		527 043,87	527 043,87			Приобрет. мат-в
27	ООО "Ниневия Гранд"		178 780,32	178 780,32			Приобрет. мат-в
28	ООО "Борс""Вжик"		30 000,00	30 000,00	0,00		ГИС ЖКХ
29	ООО "Апаис"		91 500,00	91 500,00	0,00		Герметизация швов
30	ООО"Еврозамок Сервис"		68 538,00	68 538,00	0,00		Ремонт запорных устройств
31	ООО "Ликон"		56 408,00	56 408,00	0,00		Освид. лифтов
32	ИП Рождественская		30 000,00	30 000,00	0,00		Новогодний пр-к
33	Плательщик НПД(Самозанятый)		1 574 500,00	1 574 500,00	0,00		Работы по замене верт.учков трубопровода
34	Плательщик НПД (Самозанятый)		459 800,00	459 800,00	0,00		Сварочные работы
35	Прочие	7 220,00	876 270,94	876 270,94	7 220,00	0	Приобрет. мат-в
	Итого 60 счет:	-2 867 330,74	47 858 913,00	47 008 887,10	-3 717 356,64		

Расчеты с собственниками за ЖКУ представлены в таблице:

№	Собственники	С-до на 01.01.2025	С 01.01.25 по 31.12.2025		Зад-ть на 31.12.2025	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК Темп	-2 922 068,37	61 318 107,63	61 090 020,66	-3 150 155,34	0
	Итого:счет76.09:	-2 922 068,37	61 318 107,63	61 090 020,66	-3 150 155,34	1 047067,52

Задолженность собственников по оплате услуг за ЖКУ на 31.12.2025г. составляет – **3 150 155,34 руб.**

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2025 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:


- Начислено к оплате собственникам жилья за 2025г – **61 318 107,63,00руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2025г– **61 090 020,66 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2025г –**3 150 155,34 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества и текущему ремонту за 2025г составили – **62 762 408,00 руб.**
- Текущая задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2025г – **3 717 356,64 руб.** Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025г – **961 688,85руб.**

По результатам выборочной проверки 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.

На основании проведенной проверки отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2025 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Лепеш С.С.

Члены ревизионной комиссии:

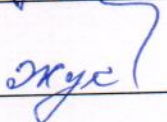
 Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

 Николихина С.А.

Главный бухгалтер:

 Жук Г.В.