

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 год

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п. Краснообск, март 2026

На основании ст.16.5 Устава Товарищества и ст. 150 пп. 1 п. 3 Жилищного Кодекса РФ проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Арина» за период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии Давыдовой Татьяны Геннадьевны; членами комиссии: Шустова Людмила Николаевна; Дурнецова Татьяна Васильевна.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ очно-заочным голосованием (протокол №01 от 30 июля 2025 г).

Ревизия проведена в срок с «11» марта 2026 г. по «15» марта 2026г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г*
3. *Исполнение сметы ТСЖ.*

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождение (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, Микрорайон 2, дом 203, помещение 362 «а».

Общая площадь дома 35829,69 кв.м

В том числе жилых помещений 25155,14 кв.м

(из них в муниципальной собственности 243,20 кв.м

Нежилых помещений 6188,50 кв.м

Год постройки 1986

Площадь лестничных клеток 3178,00 кв.м

Площадь МОП 6188,50 кв.м

Количество этажей -9, подъездов – 12, квартир 440, среднегодовая численность проживающих в доме 1082 человек.

Согласно п. 2.1 Устава, ТСЖ «Арина»- основано на членстве в добровольное объединение собственников помещений в МКД № 203 рп. Краснообск для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1 Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде председателем Правления являлся Бердников Николай Николаевич.

Члены правления, избранные общим собранием: Петренко Д.Д., Щербакова Н.А., Бердников Н.Н., Медведева Н.М., Давыдов Н.И., Бисник А.В., Марочкина Л.Д., Дубов Е.П., Растрепяева Е.А., Кондаурова С.П.

Объем ревизионной проверки

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Трудового кодекса, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период 01.01.2025 по 31.12.2025.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приеме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчетные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчеты по страховым взносам, выписки по банковским счетам, авансовые отчеты, договоры подряда, регистры бухгалтерского и налогового учета.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ «Арина» применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением бухгалтерской программы «1С-НКО», что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учета сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Денежные средства выдаются подотчет только после представленного отчета за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм перечислением на банковскую карту подотчетного лица.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц за 2025 год, составили: затраты на оплату труда списочного состава: 3 666 098,27 рублей, суммы отпускных выплат 264 824,28 рублей, удержанный НДФЛ 512 550,00 руб. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 68,69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчетах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1, 2-НДФЛ, 6-НДФЛ за 2025г. Расхождений не выявлено. Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учету доходов, налога на доходы физических лиц и отчета 6 НДФЛ, 2 НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчеты 6-НДФЛ, 2 НДФЛ и по страховым взносам представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. бухгалтерский учет Товарищества ведется обеспечивая достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетный счет ТСЖ Арина

ТСЖ «Арина» имеет три банковских счета: в банке «Акцент» - основное движение денежных средств № 40703810700300000128; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта № 40703810344050000439 и капитальный ремонт лифтов № 40703810844050099270.

В ходе ревизии были проверены операции по расчетным счетам за вышеуказанный период. К ведению расчетного счета у ревизионной комиссии претензий нет.

Р/счета	Остаток средств
Остаток на расчетном счете в банке Акцент на 01.01.2026г, руб	0,00
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (439) на 01.01.2026г, руб	11 370 361,55
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (270) на 01.01.2026г, руб	44 128,72

Примечание: Остаток средств на специальном счете в Сбербанке по капитальному ремонту на 31.12.2025г. составил 11 370 361 руб. 55 коп.

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Касса ТСЖ

Кассовых операций в Товариществе за проверяемый период не было.

1.3. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ состояния расчетов

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД являются:

МУП «Горводоканал» - по холодной воде и водоотведению;

ОАО «Новосибирскэнергосбыт» - по электроэнергии на содержание мест общего пользования;

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры.

Многоквартирный дом № 203 оснащен общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается актами допуска в эксплуатацию.

Техническое обслуживание ОДПУ осуществляет по договору с ООО «Энергомонтажсервис» с оплатой услуг в размере 2500 руб. в месяц.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих индивидуальных электросчетчиков. Оплата за электроэнергию, холодную воду и водоотведение на содержание мест общего пользования с 01.07.2017г включается в раздел «Ресурсы для содержания общего имущества» и рассчитывается по нормативу. Таким образом, сумма начислений по нормативу и фактически уплаченной суммы за 2025 год составило:

По холодной воде и водоотведению:

По Нормативу на СОИ – 45 200,22 Р руб.

Фактически потребленный ресурс – 373 841,14 руб.

Фактически было потреблено больше, чем оплачено на 329 078,14 руб.

По электроэнергии:

По нормативу на СОИ – 346 506,37 руб.

Фактически потребленный ресурс – 140 002,66 руб.

По нормативу было заплачено больше, чем фактически использовано в сумме 206 503,71 руб.

Правлению ТСЖ «Арина» рекомендовано периодически производить проверку ИПУ в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ, а также выявлять те жилые помещения, в которых не установлены ИПУ, собственникам таких помещений произвести начисления в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, в рамках действующего законодательства выйти с инициативой на общее собрание собственников с вопросом начисления ресурсов на СОИ по факту, что в свою очередь ежемесячно показания на СОИ будут корректны согласно приборам учета.

Состояние расчетов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг полностью подтверждается актами сверки расчетов. Задолженность перед МУП «Горводоканал» по состоянию на 01.01.2025 составила 17 715,76 руб., на 01.01.2026 имеется задолженность 351 224,76 рублей.

По состоянию на 01.01.2026 у ТСЖ имеется текущая задолженность по заработной плате, по расчетам со сторонними организациями за выполненные работы и услуги, включая техобслуживание лифтов, и др.

В качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2026г. имеется дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества в сумме: 147 280,00 (руб, коп)

Просроченная задолженность собственников составила (по состоянию на 01.01.2026г.) **873 088,37 руб.** По сравнению с 2025 годом сумма задолженности увеличилась. Рекомендовано привлечь к взысканию задолженности стороннему юристу, с проработкой оплаты, которая будет возложена на должников.

Наименование услуги	Задолженность на 01.01.2026	Просроченная задолженность на 01.01.2026
ВЗНОС НА КАП. РЕМОНТ	848 813,67	367 466,16
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	1 341 722,80	505 622,21
ИТОГО	2 190 536,47	873 088,37

Ранее представленные рекомендации по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, в частности по следующим коммунальным ресурсам и услугам: холодное водоснабжение, водоотведение, услуги по вывозу ТКО, председателем ТСЖ выполнены.



Исполнение сметы доходов и расходов за 2025 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Арина" (протокол № 01 от 30 декабря 2024 г).

Данные в таблице указаны согласно начислениям, на основании первичных документов по работам и услугам исполненным в полном объеме.

Доходы	Остаток на 01.01.2025	Планируемое поступление	Фактическое поступление	Дефицит	Превышение	% исполнения
08 Содержание общего имущества и текущий ремонт	631 780,44	9 661 470,16	9 641 549,57	19 920,59		99,81 %
Итого	631 780,44	9 661 470,16	9 641 549,57	19 920,59		99,81 %

Расходы	Планируемый расход	Фактический расход	Не израсходовано	Перерасход	% исполнения
Затраты на оплату труда	4 820 069,64	5 118 081,16	126 870,85	424 662,37	108,18 %
ОТ01 Председатель правления	690 000,00	782 018,64		92 018,64	113,34 %
ОТ02 Управляющий	393 750,00	405 231,17		11 481,17	102,92 %
ОТ03 Паспортист	273 000,00	257 751,30	15 248,70		94,41 %
ОТ04 Уборщик дворовых территорий	827 400,00	929 681,58		102 281,58	112,36 %
ОТ06 Уборщик лестничных клеток	588 000,00	582 788,85	5 211,15		99,11 %
ОТ07 Сантехник	283 500,00	306 455,47		22 955,47	108,10 %
ОТ08 Электрик	283 500,00	327 771,26		44 271,26	115,62 %
ОТ09 Инженер лифтового оборудования	75 000,00	74 400,00	600,00		99,20 %
ОТ10 Отпускные выплаты	370 435,28	264 824,28	105 611,00		71,49 %
ОТ11 Страховые взносы	1 030 167,36	1 179 276,76		149 109,40	114,47 %
ОТ13 Взносы в ФСС от НС и ПЗ	5 317,00	7 861,85		2 544,85	147,86 %
Оплата больничного		11 800,44		11 800,44	
Содержание общего имущества	2 123 400,52	2 483 401,46	28 745,21	388 746,15	116,95 %
СОИ01 Вывоз и уборка снега	290 000,00	314 250,00		24 250,00	108,36 %
СОИ02 Техническое обслуживание лифтов	612 000,00	719 724,75		107 724,75	117,60 %
СОИ03 Ежегодное освидетельствование лифтового хозяйства	32 400,00	32 400,00			100,00 %
СОИ04 Страхование лифтов	6 000,00	6 200,00		200,00	103,33 %
СОИ05 Бухгалтерское обслуживание	480 000,00	480 000,00			100,00 %
СОИ06 Обслуживание сайта		3 530,00		3 530,00	
СОИ07 Размещение информации, взаимодействие с ГИС ЖКХ	30 000,00	30 000,00			100,00 %
СОИ08 Информационное взаимодействие с АНП ОРС	260 000,00	250 373,89	9 626,11		96,30 %
СОИ09 Приобретение инвентаря и моющих средств	48 000,00	85 138,70		37 138,70	177,37 %
СОИ10 Дератизация и дезинсекция	14 400,00	43 828,70		29 428,70	304,37 %
СОИ11 Обслуживание общедомовых приборов учета	27 000,00	46 272,00		19 272,00	171,38 %
СОИ12 Расходы на пожарную безопасность	6 000,00		6 000,00		
СОИ13 Канцелярские товары	36 000,00	35 717,45	282,55		99,22 %
СОИ14 ЭЦП, облачное хранение данных, расходы на сетевую безопасность	58 800,00	64 100,00		5 300,00	109,01 %
СОИ15 Платежи по содержанию офиса	25 000,00	42 350,88		17 350,88	169,40 %

СОИ16 Расходы на обучение	12 000,00		12 000,00		
СОИ17 Банковское обслуживание	36 000,00	35 163,45	836,55		97,68 %
СОИ18 Обслуживание компьютерной техники	20 000,00	36 992,00		16 992,00	184,96 %
СОИ19 Непредвиденные расходы	129 800,52	257 359,64		127 559,12	198,27 %
Текущий ремонт	2 718 000,00	2 222 270,78	495 729,22		81,76 %
ТР01 Мелкий текущий ремонт	658 000,00	638 637,94	19 362,06		97,06 %
ТР02 Ремонт подъездов	1 500 000,00	1 131 084,94	368 915,06		75,41 %
ТР03 Ремонт межпанельных швов	100 000,00		100 000,00		
ТР04 Благоустройство	100 000,00	92 547,90	7 452,10		92,55 %
ТР08 Установка видеонаблюдения	360 000,00	360 000,00			100,00 %
Итого	9 661 470,16	9 835 533,84	651 145,28	825 208,96	101,80 %

Рекомендация правлению ТСЖ постараться изыскать возможность в привлечении дополнительного финансирования, для проведения капитального ремонта инженерных сетей в доме, с целью приведения их в порядок и минимизации расходов по статье текущий ремонт таких сетей.

Пояснения по отклонениям от сметы полученные от председателя правления:

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года перерасход по заработной плате в размере 424 662,37 руб. связан со следующими факторами: 1. Один из факторов это – неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина» в 2025 году. 2. Во-вторых, проведение ремонтных работ в доме, что повлекло за собой выход сотрудников в выходные и праздничные дни для осуществления ряда работ и контроля их выполнения. 3. В-третьих, в целях бесперебойной работы, при устранении незначительных аварий на инженерных сетях (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление) в выходные и праздничные дни, обязанность оплаты привлеченному сотруднику осуществлялась в соответствии с ТК РФ. 4. В-четвертых, в зимний период времени для уборки осадков в выходные дни привлекался уборщик дворовых территорий, в связи с этим возникала обязанность по доплате за выходные и праздничные дни в соответствии с ТК РФ.

Тем не менее, исходя из того, что все документы по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования подписывает и несет ответственность председатель ТСЖ, считаю правильным сократить ставку инженера лифтового оборудования, для дальнейшей экономии по зарплатному проекту.

Небольшой перерасход по оплате за механизированную уборку снега связан с тем, что в начале января 2025 года была произведена оплата за уборку выполненную в конце декабря 2024. Тем не менее в общей картине по механизированной уборке за минусом декабря 2024, была бы экономия, это связано с тем, что 2025 год в общем не был снежным.

Большой перерасход по техническому обслуживанию лифтов связан с повышением тарифа на обслуживание лифтового хозяйства. В свою очередь при формировании следующей сметы будем ориентироваться на ставку повышения тарифа, для того, чтобы избежать перерасхода.

По статье приобретение инвентаря и моющих средств перерасход связан с покупкой дополнительных дезинфицирующих средств, в том числе при обработке от насекомых (тараканов) и отравы от крыс и мышей, а так же приобретением спецодежды для электрика, сантехника и дворника.

Большой перерасход по статье дератизация и дезинсекция связан с частыми обработками от насекомых общедомового имущества, в связи с большим количеством жалоб на протяжении 2024-2025 гг. С учетом того, что в последние пару лет вне зависимости от обработки общедомового имущества более трех раз в год, жалобы поступают периодически на насекомых в районе мусорокамер и мусоропроводов, целесообразно рассмотреть вопрос о закрытии мусоропроводов и вынесения сбора мусора в мусорные контейнеры на улице на общее собрание собственников.

Перерасход по оплате за обслуживание общедомовых приборов учета, связано с оплатой ремонта вышедших из строя общедомовых приборов учета по отоплению ввода №1 (подъезды 1-6).

Экономия по пожарной безопасности возникла в связи с ранее выполненными требованиями по приобретению средств пожаротушения.

Платежи по содержанию офиса в связи с повышением тарифов на коммунальные услуги.

Перерасход по обслуживанию компьютерной техники возник в связи с тем, что оргтехника устаревает и соответственно необходимо ее ремонтировать, модернизировать, в частности принтер отдавали на ремонт не сколько раз за год.

Непредвиденные расходы, связанные с устранением аварийных ситуаций по восстановлению водоснабжения, отопления, электроснабжения, в том числе приобретение дополнительных (запчастей) комплектующих для ремонта лифтов, вне рамок договора на обслуживание лифтов, для восстановления бесперебойной работы лифтов. Одна из самых

больших поломок у лифтового хозяйства произошла в связи с изнашиванием троса в подъезде №11, замена которого обошлась в 112 059,64 руб.

Небольшая экономия образовалась по статье мелкий текущий ремонт по которому выполнялись планово-ремонтные работы по замене канализации и запорной арматуры водоснабжения и отопления. Тем не менее запорная арматура заменена, которая находилась в аварийном состоянии, так же имеется запорная арматура в предаварийном состоянии, которая так же нуждается в замене.

В 2025 году произвели ремонт подъезда №3 с полным демонтажем окрашенных стен до бетона, в последствии, с отделкой и покраской фасадной краской до потолка и укладкой керамогранита первого этажа от входа почтовых ящиков.

По ремонту межпанельных швов экономия, в связи с тем, что на единичные мелочные случаи проверенные подрядчики не выходят. Тем не менее межпанельные швы как и сам фасад нуждаются в восстановительном ремонте, кроме того, так же поступают жалобы жителей 9-х этажей на протекание козырьков балконных. Вызов специалиста на ремонт балконного козырька выходит в большую стоимость, так как этими работами занимается аттестованный специалист-высотник имея разрешения на высотные работы. На сегодняшний день прорабатываем вопрос о проведении капитального ремонта фасада с включением всех необходимых работ относящихся к фасадным работам с учетом предпочтений собственников нашего дома, после проработки вопроса по работам, технически их выполнения, а так же поиска подрядных организаций, выйдем с инициативой на общее собрание собственников.

По статье благоустройства в 2025 году была не большая экономия. Работы относящиеся к благоустройству, связанные с поддержанием порядка и мелким ремонтом МАФов на придомовой территории в том, числе детская и спортивная площадки.

По статье установка видеонаблюдения: закрыли часть контракта в 2025 году согласно графика по оплатам.

Остаток на счете капитального ремонта по состоянию на 01.01.2026 года составил 11 370 361,55 руб.

Следует отметить, что доходы и расходы отражены в смете по начислению.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Расходы на содержание жилья и мест общего пользования частично не соответствуют смете, все отклонения от сметы были выполнены в связи с острой необходимостью и в интересах собственников МКД 203, выполнение сметы соответствует 101,80%.

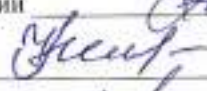
4. Периодически производить проверку ИПУ по водоснабжению в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ. Кроме того, в рамках действующего законодательства выйти с инициативой на общее собрание собственников с вопросом начисления ресурсов на СОИ по факту, что в свою очередь ежемесячно показания на СОИ будут корректны согласно приборам учета.

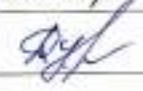
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности как по содержанию жилья и капитальному ремонту, так и по арендаторам ведется достаточно положительно, но необходимо усилить меры по ее взысканию, либо привлечь стороннюю организацию или специалиста с учетом возложения оплаты таких услуг на должников.

6. Рекомендация правлению ТСЖ постараться изыскать возможность в привлечении дополнительного финансирования, как вариант рассмотреть возможность участия в государственных программах, а так же проработать вопрос по капитальному ремонту фасада. Дальше продолжать проводить ремонты подъездов по новой программе, которая зарекомендовала себя положительно.

7. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии  / Давыдова Т.Г.

Члены ревизионной комиссии  / Шустова Л.Н.

 / Дурненова Т.В.

Настоящий отчет составлен на 7 листах в трех экземплярах, прошит и пронумерован; один экземпляр передан в правление ТСЖ; один остается в материалах ревизионной комиссии; один находится у председателя правления ТСЖ «Арина» Бердникова Николая Николаевича.



«16» марта 2026 г.

и скреплено печатью

2

приобщенным

CE Mb

Микрофон

