АКТ
РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ
ТСЖ «ПУЛКОВСКИЙ ОАЗИС» ЗА 2025 ГОД

г. Санкт-Петербург
2026 г.

Общая информация

Товарищество собственников жилья «Пулковский Оазис» создано: 30.07.2021 года.

ОГРН 1217800118051

ИНН 7810924405

КПП 781001001

Место нахождение: 196158, город Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 к. 2 стр. 1.

Товарищество является некоммерческой организацией, создано на основании решения общего собрания и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими законодательными актами Правительства РФ, Правительства Санкт-Петербурга и с Уставом ТСЖ.

Эксплуатационная площадь помещений составляет 13 585,7 м2, в том числе:

жилых – 12313,6 кв.м;

нежилых – 1272,1 кв.м.

Количество лифтов – 4;

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия»,

- «СБИС» – сдача отчетности через Интернет,

- «iBank2» — перечисление платежей в банк,

- расчет платы за жилищно-коммунальные услуги с применением онлайн программы Квадо.ру.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (уведомление МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу №149124А от 27.07.2021 г).

Открыты расчетные счета:

- 40703810590160000080 в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» 196066, г. Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 63, корп. 1, лит. А, БИК 044030790, кор.сч.30101810900000000790.

-40703810855710000148 в Северо-Западном банке ПАО СБЕРБАНК.

Основным источником поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества за отчётный период является плата за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт жилого фонда. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТС Ж. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете доходов и расходов.

ТСЖ «Пулковский Оазис» заключены договоры, действующие в 2025 году со следующими организациями:

а) оказание коммунальных услуг:

Исполнитель	**Предмет договора**
ООО «СКВ»	поставка электроэнергии до 31 октября 2025 г
АО «Петербургская сбытовая компания»	поставка электроэнергии с ноября 2025 г
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	отпуск холодной воды и прием сточных вод
ООО «Ориент Бридж»	подача тепловой энергии, горячей воды

а) договоры на выполнение работ, оказание услуг:

Исполнитель	**Предмет договора**
ООО «ТЕХНОСЕРВИС»	Техническое обслуживание МКД

ООО «Инфотех», ООО «Отличный связист»	Услуги радиовещания, техническое обслуживание экспл.-тех. обслуживание внутридомовой сети
ООО «КВС-Безопасность»	Охрана МКД
ООО «Связьмонтаж.»	Техническое обслуживание СКПТ
ООО «Штаймберг-Сервис»	Техническое обслуживание лифтов
ООО Квантум	Платежи за использование ККТ
ООО Квартплата онлайн	Услуги по предоставлению доступа к онлайн-программе
ООО РЦС	Оценка соответствия лифтов в течение назначенного срока службы
ООО «Хостинг Вашего Успеха»	Хостинг, аренда сервера
Ливадская Е.Н.	Оказание услуг по озеленению

в) заключены договоры по предоставлению услуг сторонним организациям:

Заказчик	Предмет договора
ООО «Инфотех»	Предоставление доступа в технические помещения и распределительные щитки для монтажа слаботочных линий и предоставления услуг связи абонентам; Договор на компенсацию расходов за начисление, сбор и обработку платежей абонентов за услугу проводного радиовещания
ООО «Пулнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования, агентский договор по вопросам предоставления услуг интернета
ООО «Скайнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования
ООО «СКВ»	Услуга по разнесению квитанций
Кондаков Андрей Игоревич	Временное использование общего имущества МКД (размещение вывески)
ИП Филиппов Сергей Анатольевич	Временное использование общего имущества МКД для размещения блока наружного кондиционера (в подвальном помещении)
ИП Филиппова Марина Владимировна	Временное использование общего имущества МКД (размещение вывески)

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья «Пулковский Оазис» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась в период с 01 марта 2025 года по 31 марта 2025 года включительно.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ «Пулковский Оазис» была избрана решением общего собрания собственников помещений (протокол № 1/2023 от 25.07.2023 г.) в составе 1 человека: Федюкина Татьяна Анатольевна.

В соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с п.14.5 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- контролировать соблюдение органами управления Товарищества установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления Товарищества;
- представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

1.2 Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

1. Учредительные и организационные документы:

– устав и регистрационные документы ТСЖ;

– смета доходов и расходов ТСЖ на 2025 год;

– протоколы правлений ТСЖ за проверяемый период;

– протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

– журнал регистрации входящих/исходящих документов;

– договоры с юридическими и физическими лицами.

3. Бухгалтерские и финансовые документы:

– банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;

– оборотно-сальдовые ведомости;

– первичная бухгалтерская документация: авансовые отчеты, акты выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры; накладные;

– начисления по квартплате;

– годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;

– налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС;

– информация по должникам ТСЖ;

– статистическая отчетность по 22-ЖКХ;

– прочие необходимые документы.

На дату проверки документов комиссией бухгалтерская отчетность не составлена. (срок ее представления собственникам и соответствующим гос. органам - до 31 марта).

Ревизионная проверка включала проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

Заключение ревизионной комиссии: документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии

Для обоснования процедур по сбору изучению оценке информации, содержащейся в предоставленных с использованием следующих проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились документального контроля, методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

1.4 Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1.5 Цели и задачи проверки

Целью ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ является объективная независимая проверка и оценка деятельности Правления ТСЖ, представление членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом, выдача заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде, выдача заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности;
- проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты содержания квартир и нежилых помещений для за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности, в том числе исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, поступивших на расчетный счет в виде коммунальных платежей, и иных поступлений,
- законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;
- состояние имущества ТСЖ и подведение итогов работы ТСЖ за год.

1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде

Высшим органом управления является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью товарищества осуществлялось Председателем Правления Хейфецем Виктором Лазаревичем.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалась на бухгалтера обслуживающей организации ООО «УК «КВС-Комфорт» на основании договора №1-КВС/ТСЖ от 30.09.2021 г. и ООО «ТЕХНОСЕРВИС» на основании договора Договору № ТО/ТСЖ/1 от 06.02.2025 г.

2 РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

В ходе проверки Ревизионная комиссия УСТАНОВИЛА:

2.1 Судебные производства

В 2025 г. в результате систематической претензионной работе с должниками в нескольких случаях задолженность погашена в досудебном порядке. Так, Досудебные претензии направлены на эл.почты должникам 42 квартир, срок добровольной оплаты до 29.11.2025 г. В добровольном порядке оплачены долги собственниками 16 квартир. В декабре 2025 г. также была проведена работа по досудебному урегулированию сложившейся задолженности, претензии направлены на эл. почты собственникам 8 квартир, из которых в добровольном порядке оплатили 3 собственника.

Кроме этого, ежемесячно в личные кабинеты КВАДО производится рассылка уведомлений о задолженности, для информирования собственников, имеющих неоплаченные платежи по ЖКУ от 2-х мес.

На собственников квартир, имеющих задолженность свыше 3-х мес., которые не оплатили задолженность добровольно в 2025 г. было подано 3 заявления на выдачу судебных приказов на сумму общую сумму 86 000 000 руб., взыскано 9 350,00 руб. По остальным делам задолженность погашена должниками добровольно до подачи заявлений судебным приставам.

Размер просроченной задолженности собственников перед ТСЖ по оплате за жилищно-коммунальные услуги составил:

на 01.01.2025 г. – 256 705,64 рублей; (справочно на ту же дату в 2024 г.: 645 501, 03)

на 31.12.2025 г. - 440 477,92 рублей. (справочно на ту же дату в 2024 г.: 256 705,64; с учетом роста стоимости коммунальных услуг процент задолженности не повысился).

Заключение ревизионной комиссии: признать работу ТСЖ по взысканию задолженности в 2025 году удовлетворительной.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном и досудебном порядке, оперативно передавать материалы по должникам в судебные органы.

2.2 Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности, наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии: Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено. Нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

2.3.1 Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов ТСЖ в 2025 г. приведена в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование статьи	Ед. изм.	с 01.01.2025 по 30.06.2025	с 01.07.2025 по 30.09.2025	с 01.10.2025 по 31.12.2025
1	Обязательные платежи – содержание и ремонт ОИ	руб/ кв.м	54,12	72,04	74,22
2	Водоснабжение	руб./куб.м	36,54	42,42	42,42
3	Водоотведение	руб./куб.м	36,54	42,42	42,42
4	Отопление	руб/ Гкал	2111,4	2425,79	2425,79
5	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	руб/ Гкал	2111,4	2425,79	2425,79

Тарифы на жилищные услуги в течение года изменялись согласно следующим документам: Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2025 год»; Информационному письму от 20.06.2025 № 01-13-451/25-0-0 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2025 по 31.12.2025»; Информационному письму Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 24.12.2024 №01-13-1047/24-0-0.; Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 281-р от 20.12.2024 г; Протоколу ООС от 22.06.2025 г

Заключение ревизионной комиссии: Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам соответствуют тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Рекомендации ревизионной комиссии: утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 год на общем собрании членов ТСЖ.

2.3.2 Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в таблице 2.

Таблица 2

Итоговый отчет по начислениям и оплатам в 2025 году

Сальдо на начало периода – 1 824 011,71 рублей;
Сальдо на конец периода –2 672 154, 57 рублей

№пп	ДОХОДЫ	Начислено	Оплачено
	Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1		
	Содержание и ремонт помещения	**12 231 155,56**	**11 578 895,89**
1	Управление МКД	797 617,29	771 420,87
2	Обесп. хар-к над-ти и без-ти.МКД	1 339 278,91	1 262 267,89
3	Уборка лестничных клеток	923 556,36	844 636,49
4	Текущий ремонт	1 264 834,20	1 220 128,26
5	Сан. содерж. придомовой терр-ии	846 122,52	744 482,88
6	Мех. уборка придомовой тер-ии	179 331,24	175 693,12
7	ТО шлагбаума, переговор.уст.-ва.	146 725,68	143 748,98
8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 067,80	55 910,10
9	Обслуживание системы АППЗ	75 129,89	72 639,63
10	Обсл. противопож. водопровода	45 648,00	44 721,88
11	Эксплуатация ОДПУ	111 947,20	108 907,94
12	Обсл., освид.и страхов.лифтов	568 558,40	550 085,04
13	Обсл. ИТП, насосов ХВС и ГВС	276 337,20	265 414,89

14	Охрана	2 658 179,10	2 498 459,21
15	Диспетчерская служба	176 070,60	172 498,70
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 380,39	114 999,05
17	Обслуживание ОДС	117 380,39	114 999,05
18	ХВС СОИ	110 494,91	104 779,90
19	ХВС на ГВС ОДН	99 174,52	96 533,59
20	Электроэнергия СОИ (день)	815 601,78	761 005,02
21	Электроэнергия СОИ (ночь)	222 703,99	212 086,89
22	Отведение сточных вод СОИ	209 669,41	201 313,49
23	тепловая энергия ГВС СОИ	341 977,06	333 129,28
24	Вознагр.председателя ТСЖ	293 452,68	280 982,30
25	Административные расходы	273 887,64	268 330,39
26	Озеленение	163 028,40	159 721,05
	Коммунальные услуги	**4 791 275,30**	**4 565 153,62**
27	Вывоз ТКО	0,00	0,00
28	Холодное водоснабжение	464 882,47	442 195,44
29	Горячее водоснабжение	257 955,89	243 469,82
30	Водоотведение	730 786,50	692 481,02
31	Отопление	2 491 914,52	2 388 426,40
32	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	844 535,43	797 869,98
33	Обращение с ТКО	0,00	0,00
34	Повышающий коэффициент на ХВС	831,44	415,72
35	Повышающий коэффициент на ХВС на ГВС	369,05	295,24
	Прочие услуги	**301 890,00**	**291 008,00**
34	Кабельное телевидение	125 280,00	124 106,01
35	Радиовещание	176 610,00	166 901,99
36	Антенна	0,00	0,00
	Аванс	**0,00**	**41 120,49**
	Аванс	0,00	41 120,49
	Итого по дому:	**17 324 320,86**	**16 476 178,00**

РАСХОДЫ

	Содержание и ремонт помещения	
1	Управление МКД	797 827,79
2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	1 339 635,71
3	Уборка лестничных клеток	923 800,62
4	Текущий ремонт	1 236 323,95
5	Санитарное содержание придомовой территории	846 339,12
6	Механизированная уборка придомовой территории	179 378,76
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	146 764,44

8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 075,12
9	Обслуживание системы АППЗ	75 148,83
10	Обслуживание противопожарного водопровода	45 660,00
11	Эксплуатация ОДПУ	111 975,81
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	649 051,54
13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	276 406,38
14	Охрана	2 735 281,50
15	Диспетчерская служба	88 135,08
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 411,60
17	Обслуживание ОДС	117 411,60
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	293 528,83
19	Административные расходы	183 884,80
20	Озеленение	181 658,80
	Коммунальные услуги	
21	Водоснабжение, водоотведение	1 844 674,64
22	Тепловая энергия, отопление	3 664 877,52
23	Электроэнергия	1 034 020,73
24	Обращение с ТКО	0,00
	Прочие услуги	
25	Кабельное телевидение	119 863,80
26	Радиовещание	232 603,65
	Итого:	**17 298 740,62**

Суммарная задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2025 составила 2 672 154,57 рублей, при этом сумма просроченной задолженности собственников (свыше 3-х мес.) по квартплате перед ТСЖ на 31.12.2025 года составила 440 477,92 рублей.

? Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками МКД ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени в установленном порядке.
2. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.

2.3.3 Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2025 год

Анализ исполнения утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2025 год представлен в таблице 3.

Таблица 3

№пп	**ДОХОДЫ**	с 01.01.2025 по 30.06.2025	с 01.07.2025 по 31.12.2025	ИТОГО ПЛАН	ФАКТ	отклонение
	Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1					
	Содержание и ремонт помещения	**4 412 717,50**	**5 873 839,03**	**10 286 556,53**	**10 431 533,89**	**144 977,36**
1	Управление МКД	381 587,54	381 587,54	763 175,09	797 617,29	34 442,20

2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	554 443,44	768 882,59	1 323 326,03	1 339 278,91	15 952,88
3	Уборка лестничных клеток	318 804,98	604 995,64	923 800,61	923 556,36	-244,25
4	Текущий ремонт	599 288,13	599 288,13	1 198 576,26	1 264 834,20	66 257,94
5	Санитарное содержание придомовой территории	222 592,73	623 748,87	846 341,60	846 122,52	-219,08
6	Механизированная уборка придомовой территории	89 689,38	89 689,38	179 378,76	179 331,24	-47,52
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	73 382,22	73 382,22	146 764,44	146 725,68	-38,76
8	Содержание и ремонт ПЗУ	28 537,53	28 537,53	57 075,06	57 067,80	-7,26
9	Обслуживание системы АППЗ	35 875,75	35 875,75	71 751,50	75 129,89	3 378,39
10	Обслуживание противопожарного водопровода	22 830,02	22 830,02	45 660,05	45 648,00	-12,05
11	Эксплуатация ОДПУ	54 628,99	54 628,99	109 257,97	111 947,20	2 689,23
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	272 329,57	272 329,57	544 659,14	568 558,40	23 899,26
13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	125 565,13	150 841,23	276 406,36	276 337,20	-69,16
14	Охрана	1 077 903,28	1 580 979,16	2 658 882,44	2 658 179,10	-703,34
15	Диспетчерская служба	88 058,66	88 058,66	176 117,33	176 070,60	-46,73
16	Обслуживание видеонаблюдения	58 705,78	58 705,78	117 411,55	117 380,39	-31,16
17	Обслуживание ОДС	58 705,78	58 705,78	117 411,55	117 380,39	-31,16
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	131 272,64	162 256,24	293 528,88	293 452,68	-76,20
19	Административные расходы	136 980,14	136 980,14	273 960,29	273 887,64	-72,65
20	Озеленение	81 535,80	81 535,80	163 071,60	163 028,40	-43,20

Рекомендации ревизионной комиссии: Коммунальные платежи (отопление, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО) не являются доходами и расходами ТСЖ, расчеты по ним проводятся в соответствии с законодательством, не относятся к доходам ТСЖ. Данные платежи должны участвовать в плане поступления и движения денежных средств, но не в смете доходов и расходов ТСЖ.

Вывод: Анализ показывает, что фактические тарифы по направлениям использования денежных средств отличаются от плановых, утвержденных в Смете. Обоснованные отклонения от утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2025 год выявлены исключительно по

статьям, по которым Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга повышены тарифы. Данные отклонения являются допустимыми и не нарушают законодательство РФ.

2.3.4 Анализ доходов и расходов

В проверяемом периоде ТСЖ имело два расчетных счета в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в ПАО «Сбербанк»

Детальная информация по движению денежных средств приведена в таблице 3.

Таблица 3

Банковский счет	Остаток на 01.01.2025	Поступление	Списание	Остаток на 31.12.2025
ПАО «Банк «Санкт-Петербург».	1 470 162,01	16 867 991,91	17 547 962,63	790 191,29
ПАО Сбербанк	0	3 300,00	819,95	2 480,05
ИТОГО	1 470 162,01	16 871 291,91	17 548 782,58	792 671,34

В 2025 году получено от собственников и дополнительного дохода ТСЖ:

- по статьям содержание жилья и коммунальные услуги, пени;
- по договорам пользования общим имуществом, размещения оборудования провайдеров, агентским и комиссионным платежам и т.д.

ТСЖ находится на упрощенной системе налоговой отчетности. Ведется раздельный учет платежей населения и доходов хозяйственной деятельности. Правление получает платежи от аренды общего имущества, платежи от провайдеров интернета и комиссионные платежи за сбор средств за услуги радиотрансляции.

В 2025 году было получено доходов 451 249 рублей, расходов 173 826 руб., налог – 19420 рублей, в том числе выплачен авансовый платеж 11074 руб. Все необходимые документы сдавались в МИФНС № 23 по г. Санкт-Петербургу.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- услуги по обращению с ТКО.

Плата за коммунальные услуги осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

За отчетный период сумма расходов по договорам на коммунальные услуги, содержание и обслуживание МКД, прочие платежи составила 17 298 740,62 рублей. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблицах 4-6.

Таблица 4

№пп	ДОХОДЫ	Доходы	Расходы
	Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1		
	Содержание и ремонт помещения	**10 431 533,89**	**10 402 700,28**
1	Управление МКД	797 617,29	797 827,79

2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	1 339 278,91	1 339 635,71
3	Уборка лестничных клеток	923 556,36	923 800,62
4	Текущий ремонт	1 264 834,20	1 236 323,95
5	Санитарное содержание придомовой территории	846 122,52	846 339,12
6	Механизированная уборка придомовой территории	179 331,24	179 378,76
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	146 725,68	146 764,44
8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 067,80	57 075,12
9	Обслуживание системы АППЗ	75 129,89	75 148,83
10	Обслуживание противопожарного водопровода	45 648,00	45 660,00
11	Эксплуатация ОДПУ	111 947,20	111 975,81
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	568 558,40	649 051,54
13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	276 337,20	276 406,38
14	Охрана	2 658 179,10	2 735 281,50
15	Диспетчерская служба	176 070,60	88 135,08
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 380,39	117 411,60
17	Обслуживание ОДС	117 380,39	117 411,60
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	293 452,68	293 528,83
19	Административные расходы	273 887,64	183 884,80
20	Озеленение	163 028,40	181 658,80
	Коммунальные услуги	**6 590 896,97**	**6 543 572,89**
21	Водоснабжение, водоотведение	1 874 164,19	1 844 674,64
22	Тепловая энергия, отопление	3 678 427,01	3 664 877,52
23	Электроэнергия	1 038 305,77	1 034 020,73
24	Вывоз ТКО	0,00	0,00
	Прочие услуги	**301 890,00**	**352 467,45**
25	Кабельное телевидение	125 280,00	119 863,80
26	Радиовещание	176 610,00	232 603,65
	Итого по дому:	**17 324 320,86**	**17 298 740,62**

К коммунальным платежам, которые проходят транзитом через ТСЖ, относятся: плата ресурсоснабжающим организациям за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомового имущества.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Оплата коммунальных ресурсов в 2024 году производилась только по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета: сколько воды потрачено собственниками столько денег собственникам начислено по тарифам, установленным Правительством Санкт-Петербурга.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями на период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. представлены в таблице 5.

Таблица 5

№	Наименование	задолженность на 01.01.2025 г	Начислено	Оплачено	задолженность на 01.01.2025
1	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	147 367,4	1 844 674,62	1 833 830,87	158 211,17
2	СКВ ООО	302 420,10	827 150,28	1 129 570,38	
3	ООО «ПСК»		206 870,45	126 023,05	80 847,40
3	ООО «Ориент Бридж»	386 580,45	3 664 877,52,	4 051 457,97	0

Всего за 2025 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 6 590 896,97 рублей.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов на сумму 6 543 572,89 рублей.

Отклонения по статьям Водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия на приготовление ГВС закономерны из-за разницы во времени снятия показаний: начисления производятся по показаниям индивидуальных приборов учета, а расходы по общедомовому прибору учета.

Учет затрат на текущий ремонт ведется отдельно от основной деятельности по управлению общим имуществом МКД.

Работы, выполненные по текущему ремонту МКД представлены в таблице 6.

период выполнения работ	**НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ**	**Сумма по смете, руб.**	**кол-во**	**ед.изм.**
01.01.2025-31.01.2025	Украшение холла к Новому году	**11 067,05**	1	компл.
	Ремонт этажных электрощитков	**11 160,13**	1	компл.
	Замена светильников	**24 589,00**	12	шт.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**60 564,74**	71	шт.
	Сантехнические работы	**79 452,02**	7	компл.
	Замена потолочных плит	**22 841,48**	30	шт.
01.02.2025-28.02.2025	Ремонт откатных ворот (замена профиля, выравнивание ворот) по дог 3 от 04.02.2025г по адресу :.г.СПб, Пулковское,д 32,к 2	**17 500,00**	1	компл.
	Замена светильников	**11 038,80**	5	шт.
	Сантехнические работы	**13 319,23**	2	компл.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**11 936,51**	35	шт.
	Сантехнические работы	**18 249,05**	2	компл.
01.03.2025-31.03.2025	Замена светильников	**7 156,01**	6	шт.
	Сантехнические работы	**39 994,52**	4	компл.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**14 402,86**	33	шт.
	Замена аварийного участка трубопровода	**7 822,12**	2	м/п

01.04.2025-30.04.2025	Замена светильников	**4 734,72**	2	шт.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**15 168,32**	37	шт.
	Сантехнические работы	**24 344,17**	3	компл.
01.06.2025-30.06.2025	Работы по разборной химической прпомывке теплообменника по дог 54 от 03.06.2025г по адресу:.г.СПб,Пулковское шоссе,д.32,к2	**64 358,00**	1	компл.
01.07.2025-31.07.2025	Замена доводчика DC-090	**3 308,55**	1	шт
	Замена блока коммутации БК-100М	**5 196,00**	2	шт
	Замена блока коммутации БК-2V	**3 228,00**	2	шт
01.08.2025-31.08.2025	Замена светильников	**9 158,98**	5	шт.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**17 101,60**	32	шт.
	Замена аварийного участка трубопровода кв. 141	**5 180,47**	3	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**37 359,04**	1	компл.
	Замена аварийного участка трубопровода	**7 365,43**	2	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**2 931,35**	1	м/п
	Окраска газонного ограждения	**19 835,20**	38,4	м2
	Замена аварийного участка трубопровода	**6 811,40**	1	компл.
	Окраска полусфер	**16 967,36**	36	шт.
01.09.2025-30.09.2025	Замена аварийного участка трубопровода	**3 843,74**	1	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**25 925,44**	7	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**7 742,20**	2	м/п
	Модернизация узла ГВС	**3 106,08**	0,5	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**9 161,52**	2,5	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**44 974,88**	1	компл.
	Замена аварийных участков трубопровода в ИТП	**141 785,59**	1	компл.
01.10.2025-31.10.2025	Замена светильников	**8 848,55**	6	шт.
	Регулировка доводчиков, ремонт ручек и замков	**16 521,58**	1	компл.
	Замена аварийного участка трубопровода кв. 131	**7 669,80**	2,5	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**7 633,33**	1	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода кв. 10	**1 421,93**	0,3	м/п
	Замена шаровых кранов	**41 234,74**	29	шт.
	Восстановление газонного ограждения (с прим. сварки)	**21 200,34**	7,2	м2
	Замена аварийного участка трубопровода	**6 691,06**	1,5	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**10 153,12**	3	м/п
	Замена аварийного участка трубопровода	**18 878,54**	1,5	м/п
	Герметизация мусорных камер	**13 630,58**	20	м/п
01.11.2025-30.11.2025	Модернизация оборудования в ИТП	**73 838,03**	1	компл.
	Замена аварийного участка трубопровода	**10 920,79**	1,5	м/п

01.12.2025-31.12.2025	Косметический ремонт лифтового холла первого этажа секции 2	**167 000,00**	1	компл.
	Итого выполнено работ по статье "Текущий ремонт":	**1 236 323,95**		

По стоимости работ и расценкам замечаний нет.

.

Расчеты по суммам, выданным под отчет, отражаются на счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами». За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. под отчет было выдано 24876 рублей. Отчёт получен.

Для проверки расчетов с подотчетными лицами представлены:

- авансовые отчеты и прилагаемые к ним первичные документы за 2024 год;
- оборотная ведомость по сч.71 «Расчеты с подотчетными лицами».

Подотчетным лицом в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на цели и в размерах, соответствующих смете расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2025 год, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцтовары, картриджи, осуществлялось обслуживание оргтехники, осуществлялись почтовые расходы, закупки дополнительных материалов для озеленения двора.

Всего в 2025 году Председателю правления ТСЖ начислено 225 791,4 рублей, сумма налоговых отчислений от суммы вознаграждения во внебюджетные фонды составила 67 737,43 рублей.

Административные расходы за 2025 год составили: 183 884,80 рублей, в том числе:

за использование ККТ – 22 800 рублей;

доступ к КВАДО – 126 840 рублей;

услуги банка- 18 323 рублей;

прочие (хостинг, почтовые и т.д.) -15 921,80 рублей.

Рост расходов обусловлен инфляцией в стране, другими факторами, не зависящими от ТСЖ.

Вывод: Анализируя доходно-расходные части бюджета ТСЖ, ревизионная комиссия не нашла нарушений по ведению учета и отчетности, полноте информации и оформлению хозяйственных операций в проверяемый период.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено. Необоснованных перечислений и списаний через расчетный счет не выявлено.

Рекомендации: на основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2023 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории г. Санкт-Петербурга, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ **принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2025 г**.

Также ревизионная комиссия рекомендует вынести на повестку дня общего собрания членов ТСЖ вопрос о повышении вознаграждения Председателю правления ТСЖ, поскольку в настоящее время сумма вознаграждения не является конкурентной на рынке и снижает

мотивацию к качественному выполнению работы. Кроме того, она находится на уровне ниже предусмотренной законодательством Санкт-Петербурга минимальной оплаты труда, что может вызвать вопросы со стороны проверяющих органов государственной власти.

Ревизионная комиссия рекомендует **рассмотреть вопрос о сохранении или отмене тарифа по целевому сбору «Озеленение» и – в случае его сохранения – об его повышении**.

2.3.5 Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2025 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

Нарушений в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено. Нарушений в расходах от деятельности ТСЖ не выявлено.

2.3.6 Исполнение финансового плана

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетный счет и путем возмещения расходов на банковскую карту по авансовым отчетам.

Все операции по приходу и расходу денежных средств подтверждаются выписками и проводятся через систему «Интернет - банк». Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетному счету ТСЖ.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2025 г. составлял 1 470 162,01 рублей, на 31.12.2025 – 792 671,34 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на начало отчетного периода составляла 1 811 382,41 рублей, на конец отчетного периода составляет: 1 856 244,08 рубля, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями – 239 058,57 рублей, перед обслуживающей организацией ООО «Техносервис»- 1 193 457,18 рублей, перед ООО «КВС-Безопасность» - 263 496,53 рублей.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2025 год составляет 941 780,97 рублей (сумма указана без учета начислений за ЖКУ за декабрь).

Разница в сумме долга ТСЖ перед поставщиками и собственников перед ТСЖ связана с тем, что на 31.12.2025 г. поставщикам оплачены счета за предоставленные в декабре коммунальные услуги, начисления же собственникам за декабрь производились только в январе 2025 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2025 г. деятельность ТСЖ «Пулковский Оазис» имеет задолженность перед поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями.

В целом, при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» Правление руководствуется нормами Гражданского, Жилищного и Налогового кодексами Российской Федерации, иных законодательных актов Российской Федерации и требованиями Устава ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии: Правлению ТСЖ разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2025 г.

3 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В отчете ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» за 2025 год.

В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Настоящий отчет, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024 году и его финансовое положение на 31.12.2025 года.

Заключение

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законодательными и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Отчетность предоставляется во все органы и инстанции, предусмотренные нормативными актами (ИФНС, ФСС, Пенсионный фонд, Росстат и т.д.) в установленные сроки. Нарушения, которые могли бы повлиять на достоверность данных бухгалтерской отчетности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выявлены.
3. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, обоснованы повышением региональных тарифов на ЖКУ. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – Правлением.
4. Начисление платежей ведется по каждому собственнику. Нарушений в расчете ставок выявлено не было: начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, установленным и введенным в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной.
6. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2024 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.
7. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2025 году – была выполнена.

   По итогам своей проверки РЕКОМЕНДУЮ:

   1. Составлять годовой финансовый план (смету) доходов и расходов ТСЖ на календарный год;
   2. Проводить разъяснительную работу среди собственников ЖК о недопущении задолженности.
   3. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты.

Таким образом, с учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ за проверяемый период - удовлетворительно.

Настоящий отчет составлен в 3-х подлинных экземплярах на 18 листах каждый, 2 из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор ТСЖ «Пулковский Оазис» Федюкина Т.А.