

Заключение ревизора по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Лидер» за 2025 год

г. Хабаровск

«22» января 2026 г.

Ревизор ТСЖ провела проверку поступлений и расходования денежных средств товарищества собственников жилья за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Ревизия осуществлялась путем проверки:

- протоколов заседания правления ТСЖ;
- протоколов общего собрания членов и собственников;
- кадрового делопроизводства;
- первичной бухгалтерской документации за 2025 год;
- договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, существующие в отчетном периоде или заключенные.

Для проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие мероприятия:

- проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка авансовых отчетов;
- проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

1. Бухгалтерский учет и отчетность.

Бухгалтерский учет ТСЖ осуществляется в соответствии с федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и другими нормативными и законодательными актами.

Учет ведется в программе 1С: Предприятие 8.3 ИнфоКрафт: Формула ЖКХ + Бухгалтерия.

Бухгалтерская отчетность передается в контролирующие органы по каналам электронной связи, с помощью программы «Сбис».

2. Расчетный счет ТСЖ

Расчетные счета ТСЖ «Лидер» открыты в ПАО ДВ Сбербанк России, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО). Специальные счета (взносы на капитальный ремонт) открыты на каждый жилой дом отдельно.

Денежные средства специальных счетов, в проверяемом периоде, не расходовались.

В соответствии с действующим законодательством ТСЖ ежеквартально направляет в надзорный орган информация о начислениях взносов на капитальный ремонт, в том числе о размере начислений неустоек (пени) по многоквартирным домам.

2.1. Расходы, связанные с текущей деятельностью.

С расчетного счета ТСЖ «Лидер» за 2025 г. оплачено –102 870 213,47 руб., в т.ч.:

За коммунальные услуги (АО «ДГК», МУП г. Хабаровска «Водоканал», ОАО ДЭК «Хабаровскэнергосбыт») – 65 450 851,98 руб. Учет электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения осуществляется в соответствии с общедомовыми приборами учета.

В соответствии со сметой 2025 г. поставщикам услуг оплачено –37 419 361,49 руб. в том числе:

-обслуживание и ремонт общедомовых инженерных систем (АИТП, ХВС, ГВС, водоотведения, вентиляции, электроснабжения – 5512624,83

- регистрация граждан (МУП «РКЦ»)-584001,13
- ТО, ремонт, страхование и освидетельствование лифтов -2423415,56
- расходы по обеспечению деятельности при обслуживании МКД (комиссия банка за оплату ЖКУ (кроме взносов на капитальный ремонт), административно-технический функционал ТСЖ, программное обеспечение, канцтовары, почтовые услуги, госпошлины и др.). Услуги по содержанию общего имущества (АДС, мероприятия по обеспечению соответствия мест общего пользования санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам и др.)-10810465,49
- налоги-1569069,00
- обслуживание мест общего пользования (уборка дворовых территорий и подъездов (за исключением уборки снега спецтехникой), материально-товарные ценности, хозяйственные расходы и др.) в т.ч.: замена подвальных дверей, взамен вышедших из строя (сгнивших), регулировка пластиковых дверей, окон (фурнитура, ручки), замена подъездных домофонных дверей-6272590,54
- ремонт детских, спортивных комплексов и сооружений, ограждений из сетки рабицы, в местах порывов, на спортивных площадках, восстановление бортов хоккейных площадок, малых форм (детские горки, качели, элементы креплений на детских комплексах)), новогодние мероприятия (утренник, установка ледяных фигур, устройство ледяных катков на хоккейных коробках, устройство зимних деревянных горок (заливка), приобретение и установка качелей, во дворе МКД 96-96 "А", замена песка в песочницах, замена скамеек со спинками (коричневых)-1584656,00
- установка (замена) ограждений палисадников и пешеходных зон – 711685,00
- текущий ремонт общего имущества (ремонт кровли, примыканий водосточных труб к кровле и вентиляционных шахт, балконных козырьков 10-х этажей, межпанельных фасадных швов, подъездов, входных подъездных групп, благоустройство территории (ремонт провалов пешеходных дорожек, колодцев, дорожного покрытия, замена поврежденных пешеходных бордюрных камней и др.).-3749580,41
- озеленение (приобретение кустарников, цветов, земли, покос травы)- 327125,00
- монтаж велопарковки возле МКД 92 "А" (с устройством основания площадки)-966193,29 и т.д.

Банковские выписки, платежные поручения оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов».

Со всеми поставщиками материалов и услуг заключены договоры. Все платежи документально подтверждены.

Расходы производились в соответствии со статьями сметы расходов и доходов на 2024 год и заключенными договорами с поставщиками.

Нецелевого использования средств не выявлено.

Проведена сверка взаимных расчетов по начисленным и уплаченным суммам. Нарушений не выявлено.

Задолженность перед поставщиками является текущей, просрочек оплаты не выявлено.

3. Полнота и своевременность уплаты налогов

В ТСЖ «Лидер» применяется упрощенная система налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Налоги на выплаты и иные вознаграждения, начисляемые товариществом в пользу физических лиц по трудовым и иным договорам гражданско-правовым договорам, предмет которых является выполнения работ, оказания услуг, начисляются в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Проверена бухгалтерская и налоговая отчетность за 2025 г.:

Расчет по страховым взносам за 2025 г., расчет по начисленным и уплаченным взносам НС и ПЗ форма 4-ФСС, сведения о доходах физических лиц за 2025 г. - сданы своевременно.

Декларация по УСН и бухгалтерский баланс за 2025 г. на момент проверки не сданы. Срок сдачи отчетности за 2025 г. до 25.03.2026 г.

4. Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами

Начисление заработной платы производится в соответствии с договорами, требованиями действующего законодательства.

Заработная плата начисляется и выплачивается своевременно, в безналичном порядке.

5. Учет начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ)

Начисление жилищно-коммунальных услуг ведется в электронном виде с использованием программы 1С.

При начислении ЖКУ используются тарифы установленные Комитетом по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края, а так же в соответствии со сметой доходов и расходов.

Просроченная дебиторская задолженность (более 2-х месяцев) по ЖКУ на 01.01.2026 г. составила 1 600 918,67 руб.

Оплачено за ЖКУ собственниками квартир в 2025 г. – 101 269 294,8 руб.

Просроченная дебиторская задолженность (более 2-х месяцев) по взносам на капитальный ремонт на 01.01.2026 г. составила –661 424,91 руб.

Оплачено собственниками взносов на капитальный ремонт в 2025 г. -13 312 486, 33 руб. Денежные средства взносов на капитальный ремонт общего имущества находятся на специальных счетах в банке, не используются. Нарушений не выявлено.

В целях снижения дебиторской задолженности ведется работа по взысканию задолженности в претензионном, судебном порядке и с ФССП.

Замечания:

1. Выявлено перечисление ОСП взысканных денежных средств на ненадлежащие счета (взносы на капремонт). Приставами осуществляется направление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а не на спецсчета, несмотря на указание реквизитов в заявлениях в ОСП о возбуждении исполнительных производств по задолженности по взносам на капитальный ремонт.

2. Имеются не разнесенные поступившие оплаты (невьясненные) по причине отсутствия идентификации платежей (платеж осуществлен не собственником жилого помещения, отсутствует привязка к жилому помещению, отсутствует назначение платежа).

3. По нескольким квартирам, отражены не полные сведения по замененным приборам учета (не указаны серийные номера).

4. В ходе проведения проверки, по некоторым статьям сметы выявлен перерасход. Установленные причины – проведение незапланированных работ, удорожание стоимости материалов (услуг) и оборудования при проведении ремонтных работ.

Рекомендуется:

1. Направить обращение в ОСП с информацией, о необходимости перечисления взысканных денежных средств согласно подаваемым заявлениям о возбуждении ИП.

2. Проинформировать собственников о необходимости, при проведении платежей, отражать информацию о лицевом счете или ФИО собственника, за которого осуществляется платеж.

3. Вносить в 1С полную информацию с технических паспортов на приборы /актах о поверках, в том числе для корректного обмена с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства.

4. При формировании проекта сметы доходов и расходов на 2026 год, предусмотреть увеличение средств по статьям с фактическим перерасходом в 2025 году, с учетом складывающейся экономической ситуации, роста цен на товары и услуги и ежегодно увеличивающегося износа общего имущества.

ВЫВОДЫ:

1. Проанализировав показатели деятельности, организацию учета в ТСЖ, ревизор пришел к выводу признать финансовую деятельность организации в проверяемом периоде в целом удовлетворительной.

2. По разделам акта даны соответствующие рекомендации по недопущению нарушений, устранению в будущем выявленных недостатков в проверяемом периоде. Частично недостатки устранены в ходе проведения ревизии.