

# Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Балаклавский 16» по итогам работы Правления за 2025 год

31 марта 2026г.

Отчет ревизионной комиссии (далее- отчет) ТСЖ «Балаклавский 16», предоставляемый общему собранию собственников, Правлению, подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации. Ревизионная комиссия в составе: Полищук Евгений Григорьевич, Жданова Любовь Владимировна, Протопопова Жанна Юрьевна.

## Основные вопросы:

- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ;
- соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г., начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;
- проверка расходования денежных средств на текущий ремонт;
- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ;
- заключение ревизионной комиссии.

## 1. Состояние бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ, выставление квитанций собственникам - все операции отражаются согласно плану счетов бухгалтерского учета.

Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы».

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам принимаются только в безналичной форме.

ТСЖ имеет расчетный счет в АО «Альфа-банк».

К проверке предоставлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г.

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 01.01.2025 г. составлял **6 184 667,89 руб.**

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 31.12.2025 г. составлял **13 786 940,97 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 01.01.2025 г. составлял **10 169 763,29 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 31.12.2025 г. составлял **17 383 379,17 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 01.01.2025 г. Составляла **2 219 756,98 руб.,**

Сумма начисленных за ЖКУ платежей собственникам дома за 2025 г. составляет **32 017 282,20 руб.**

Сумма оплат за ЖКУ от собственников дома за 2025 г. составляет **32 512 474,76 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 31.12.2025 г. составляет **1 724 564,42 руб.**

Расчет начислений за капитальный ремонт в 2025 г. производилась собственными силами.

Сумма начисленных за взносы по капитальному ремонту собственникам дома за 2025 г. составляет **6 727 117,09 руб.**

Сумма оплат за взносы по капитальному ремонту от собственников дома за 2025 г. составляет **6 132 672,81 руб.**

## 2. Оплата коммунальных платежей

Оплата коммунальных платежей производится по Постановлениям Правительства г. Москвы и проводится через расчетный счет ТСЖ.

Перечень коммунальных услуг, поставляемых в ТСЖ «Балаклавский 16» в 2025 году

| Коммунальные услуги             | Сведения о поставщиках коммунальных ресурсов | Сведения о поставщиках коммунальных ресурсов | Тариф на 31.12.25                                                      | Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего цену (тариф)                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. Центральное отопление      | ПАО "МОЭК"<br>ИНН 7720518494                 | Дог. № 07.640075-ТЭ от 01.04.2022            | 2985,37руб./Гкал.                                                      | Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 15.12.2023 г. №ДПР-ТР-285/23 |
| 2. Горячее водоснабжение        | ПАО "МОЭК"<br>ИНН 7720518494                 | Дог. № 07.640075-ТЭ от 01.04.2022            | 312,5руб./куб. м.                                                      | Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 15.12.2023 г. №ДПР-ТР-289/23 |
| 1.3. Водоотведение              | АО "МОСВОДОКАНАЛ"<br>ИНН 7701984274          | Договор № 422427 от 18.04.2022               | 51,62руб./куб. м.                                                      | Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 15.12.2023 г. №ДПР-ТР-290/23 |
| 1.4. Холодное водоснабжение     | АО "МОСВОДОКАНАЛ"<br>ИНН 7701984274          | Договор № 422427 от 18.04.2022               | 65,77руб./куб. м.                                                      |                                                                                                 |
| 1.5. Электроэнергия общедомовая | АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"<br>ИНН 7736520080         | Договор № 99125570 от 01.04.2022             | 7,16 руб. от 8,60-день 3,71 -ночь<br>10,23 -Т1<br>7,16 -Т2<br>3,71 -Т3 | Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 28.11.2023 г. №ДПР-ТР-188/   |
| 1.6. Вывоз ТКО                  | ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"<br>ИНН 7706043312           | Договор № 7-3-510814 от 01.04.2022           | 7,34 руб./м².                                                          | Приказ ДЭПиР г. Москвы 186-ТР от 15.11.2022г                                                    |

На 01.01.2025 г. перед поставщиками коммунальных услуг просроченной задолженности не имеется.

За 2025 г. ресурсоснабжающие компании выставили счета на общую сумму 17 211 912,49 руб.

За 2025 г. ТСЖ произведена полная оплата в ресурсоснабжающие компании:

| РСО                | Факт (начислено поставщиками) | Оплачено ТСЖ         |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| ПАО "МОЭК"         | 7 735 354,10                  | 8 131 999,40         |
| АО "МОСВОДОКАНАЛ"  | 4 029 869,22                  | 4 027 253,12         |
| АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ" | 4 038 682,55                  | 4 289 077,22         |
| ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"   | 1 408 006,62                  | 1 391 717,79         |
| <b>ИТОГО</b>       | <b>17 211 912,49</b>          | <b>17 840 047,53</b> |

## 3. О кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2025 г. ТСЖ просроченную кредиторскую задолженность не имеет.

## 4. Оплата платежей на содержание жилья и текущий ремонт.

В течение отчетного периода, в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ, тариф на содержание жилья с 01.01.2025 г. составлял 58,86 руб. за 1 кв.м.

| <b>Балаклавский проспект, д. 16 (2025-2025)</b>                          |                                 |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>1. Инженерное обслуживание</b>                                        | <b>Стоимость за месяц, руб.</b> | <b>Составляющие ставки</b> |
| Работы техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме | 479 520,00                      | 28,61                      |
| Дератизация и дезинсекция                                                | 2 000,00                        | 0,12                       |
| Техническое обслуживание ИТП                                             | 49 000,00                       | 2,92                       |
| Техническое обслуживание УУТЭ                                            | 2 500,00                        | 0,15                       |
| Техническое обслуживание систем автоматизированной пожарной сигнализации | 38 880,00                       | 2,32                       |
| Диспетчерское обслуживание, прием заявок                                 | 9 000,00                        | 0,54                       |
| Уборка подъездов                                                         | 108 000,00                      | 6,44                       |
| Уборка территории                                                        | 97 000,00                       | 5,79                       |
| <b>2. Обслуживание, освидетельствование лифтов</b>                       | <b>48 600,00</b>                | <b>2,90</b>                |
| <b>3. Техническое обслуживание шлагбаума, домофона, СКД</b>              | <b>32 400,00</b>                | <b>1,93</b>                |
| <b>4. Расходные материалы</b>                                            | <b>71 280,00</b>                | <b>4,25</b>                |
| <b>5. Вывоз и утилизация снега</b>                                       | <b>21 600,00</b>                | <b>1,29</b>                |
| <b>6. Текущий ремонт (внешние специалисты)</b>                           | <b>27 000,00</b>                | <b>1,61</b>                |
|                                                                          |                                 |                            |
| <b>Ставка "Содержание и текущий ремонт"</b>                              |                                 | <b>58,86</b>               |

За 2025 г по тарифу содержание и ремонт было начислено 11 839 115,36 руб. потрачено 11 930 800,67 руб.

#### **5. Выполнение Правлением решений общего собрания собственников и членов ТСЖ.**

На проверку предоставлены протоколы собраний Правления ТСЖ за 2025 г.

При проверке бюллетеней проголосовавших, а именно сверка данных о результатах голосования и итоговыми Протоколами голосований, нарушений не выявлено.

За 2025 г. на текущий ремонт израсходовано 11 930 800,67 руб., в т.ч.  
расходы на работы – 3 040 340,50 руб.;  
расходы на материалы – 1 340 703,20 руб.;  
выплата самозанятым лицам на выполнение услуг по обслуживанию – 3 535 479 руб.  
расходы на зарплату тех. персонала – 3 083 162,80 руб.;  
налоги на зарплату тех. персонала – 931 115,17 руб.

В 2025 г. на основании акта осмотра общедолевого имущества ТСЖ составлен план работ по текущему ремонту и благоустройству:

1. Проектирование и согласование переноса забора, ограждающего участок – заключен договор, проведена топосъемка, отправлено вторично на согласование в ДГИ, с учетом доработок, обозначенных Департаментом.

2. Произведена замена огнетушителей с истекшим сроком годности.
3. Покраска стен в холле 1 этажа.
4. Работы по обеспечению сигналом сотовой связи в лифтах и на парковке.
5. Ремонт подпорной стенки земельного участка.
6. Ремонт 3 лестниц в подвале.
7. Гидроизоляция подвала
8. Расширение зоны видеонаблюдения на 1 этаже и парковке.
9. Замена стрелы шлагбаума.
10. Замена крышек на приемки.
11. Мойка окон дома и фасада, два раза год.
12. Покраска бордюров и разметки во дворе.
13. Восстановление асфальтового покрытия во дворе.
14. Осуществлен гарантийный ремонт кровли.
15. В летний период осуществлена высадка однолетних растений в кашпо и на клумбы.
16. Установлена подсветка в темное время суток вывески «ЖК Горизонт».
17. Замена тактильной напольной плитки во дворе.
18. Проведен ремонт лифта (замена канатов, КВШ, потолка в кабине, частотного преобразователя).
19. Замена дверей в технических помещениях.
20. Установлены 2 арома машины на 1 этаже и в подвале, по пути на парковку.
21. Покрасили стены 5 этажей и пожарных лестниц.
22. Проведен Новогодний праздник для детей, жителей дома.
23. Выполнено плановое обслуживание всех инженерно-технических систем дома: подготовка системы ГВС, отопления, вентиляция к отопительному зимнему периоду.
24. Перезаключены договора с арендаторами, с повышением ставки.
25. Проведены Общее Собрание Собственников и Общее собрание членов ТСЖ.

При анализе расходов существенных отклонений не выявлено.

Претензионная работа по отношению к должникам ведется путем уведомления об имеющейся задолженности через СМС, эл. почту, телефонным обзвоном и личным общением с должниками.

Дополнительно в 2025 году были подготовлены письма всем должникам, сумма задолженности которых за ЖКУ и капитальный ремонт превысила 15 тысяч рублей.

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

1. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
2. Проверка начисления заработной платы, уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды - расхождений с действующим законодательством не выявлено.
3. Задолженности по налогам и обязательным платежам - нет.
4. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.
5. Расходование накопленных средств (фондов) производилось на основании решений собрания и Правления. В ходе проверки авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
6. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.
7. Расходы считать целесообразными.
8. Согласно проверенных данных ревизионной комиссией установлено, что в соответствии с Уставом ТСЖ нецелевого расходования денежных средств не выявлено.
9. Рекомендовано ТСЖ усилить работу по взысканию долгов по квартплате.

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ

за проверяемый период удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), второй остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

Полищук Евгений Григорьевич \_\_\_\_\_

Жданова Любовь Владимировна \_\_\_\_\_

Протопопова Жанна Юрьевна \_\_\_\_\_