

О Т Ч Е Т

ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Касабланка» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.25 г.

Ревизор Седлер М. И., избранная общим собранием членов ТСЖ (протокол ОС членов ТСЖ «Касабланка» от 14.07.2025 г.), в соответствии со статьей 150 ЖК РФ проведена проверка финансовой деятельности ТСЖ за период с 01.01.25 г. по 31.12.25 г.

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Касабланка»

Место нахождения Товарищества:

Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, д. 8, пом. 25-Н, ком.2;

Ответственное лицо: Плужник Ю.Г. с правом первой подписи;

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления и Правлением Товарищества;

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Председатель Правления Плужник Ю.Г.

Бухгалтер Кушнир Л.М.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского Кодекса РФ, налогового Кодекса РФ и иными законодательными актами РФ.

Деятельность Товарищества ведется строго в соответствии с Уставом. Все решения принимаются Правлением коллегиально с составлением протокола собрания членов Правления.

ТСЖ находится на Упрощенной системе налогообложения (доходы).

На собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов целевых средств (Протокол от 14.07.2025 г.).

Проверкой установлено:

I. Начисления по квартплате за проверяемый период согласно утвержденным тарифам на содержание дома за 2025 год составили:

Таблица №1

Услуги	Сальдо на начало периода (Начислено)	Обороты за период		Сальдо на конец периода (Начислено)
		(Начислено)	(Оплачено)	
Итого по всем:	1 449 840,03	8240941,65*	8 509 867,83	1 180 913,85
Сод.имущ.	167 202,38	1 664 775,94	1 672 736,14	159 242,18
Тек.ремонт	145 978,57	1 330 262,15	1 341 634,81	134 605,91
Управл.домом	101 202,55	838 906,66	848 322,62	91 786,59
Уборка тер.	37 787,08	508 440,54	503 150,19	43 077,43
ПЗУ	7 488,83	51 859,61	53 328,71	6 019,73
АППЗ	9 172,22	70 582,97	71 902,27	7 852,92
Лифт	63 193,95	629 905,00	632 077,21	61 021,74
ХВС	63 018,32	- 25 123,38	3 701,45	34 193,49
ГВС	156 828,30	- 65 565,28	8 800,22	82 462,80
Водоотведение ХВС	54 858,26	- 25 126,41	3 701,45	26 030,40
Водоотведение ГВС	38 365,63	- 17 477,03	2 577,94	18 310,66
Радио	19 416,94	178 908,00	177 407,73	20 917,21
Антенна	28 050,79	308 162,44	311 568,99	24 644,24
Консьерж	118 951,62	1 501 645,61	1 466 723,88	153 873,35
Эксп.пр.учета	18 138,59	170 071,34	171 920,73	16 289,20
Пени	113 181,78	37 530,22	85 496,42	65 215,58
Вывоз мусора	34 614,18	- 15 876,34	308,38	18 429,46
Диспетчер	400,00	24 804,00	23 869,99	1 334,01
Электроэнергия ОДН (день)	30 717,64	281 887,21	284 348,95	28 255,90
Электроэнергия ОДН (ночь)	7 628,06	67 517,71	68 268,52	6 877,25
ХВС (СОИ)	1 454,76	- 236,25	350,10	868,41
ГВС (СОИ)	14 833,15	184 871,56	182 948,78	16 755,93
Водоотведение ХВС (СОИ)	1 204,44		350,10	854,34
Водоотведение ГВС (СОИ)	1 812,96	37 254,88	36 174,20	2 893,64
Отопление	172 791,72	- 56 018,70	24 478,12	92 294,90
Возмещение госпошлины по решению суда		5 043,60	5 043,60	
Возмещение услуг юриста по решению суда		36 000,00	11 813,17	24 186,83
Обращение с ТКО	9 026,08		4 466,32	4 559,76
АХР	32 521,23	517 935,60	512 396,84	38 059,99

* списание кв. 67 Тиньгаев за период 04.2015-12.2018 - 318 962,80 руб. по процедуре банкротства

II. В результате проверки операций по расчетному счету было выявлено:

Таблица №2

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2025г.		1 468 287,69
Поступило денежных средств на р/счет за 2025год, в т.ч.		8 707 407,43
от собственников		8 509 867,83
от арендаторов		159 053,15
прочие поступления (возмещение по суду)		38 486,45
Списание за 2025 год, в том числе		8 925 157,00
По договорам с обслуживающими организациями (ежемесячные, ежеквартальные, годовые обязательные платежи)		
ООО «Дом Сервис»	дог. № 18/20ТС от 01.05.2020 на содержание дома, в т.ч. аварийное обслуживание	668 725,60
ООО «Профтеплосервис»	Обслуживание узлов учета теплов.энергии	216 904,14
Лифтстройтрест ООО	Обслуживание лифтов	280 143,24
ИП Шевченко	дог. № 22-Д от 01.09.2011 на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	93 242,00
ИП Леднев И.Ф.	Договор на АППЗ,	52 234,56
ТЭК АО	ГВС СОИ	184 905,38
ГУП Водоканал	ХВС СОИ, водоотведение СОИ	37 253,89
Интегралсервис	тех.обслуживание ТВ антенны	193 120,00
Радио	дог. № 111684 от 01.07.2006	181 914,48
ОАО Петербургская сбытовая компания	дог. № 33381 от 13.03.2008 на поставку электроэнергии	354 430,93
Синицин К.И.	Обслуживание узлов ХВС	36 000,00
ООО «Ростелеком» Эр-Телеком	услуги связи	23 180,38
ИП Петров А.Ю.	электронная отчетность, услуги ГИС ЖКХ	33 000,00
ПФ СКБ КОНТУР; ООО «Кварта-С»	обслуживание компьютерных программ, налоговая отчетность	48 894,00
ООО "Картплата Онлайн"	информационное приложение	13 100,00
ООО Компания Тензор	эдо	4 500,00
ИП Богданова Т.А.	услуги юриста	144 500,00
ПАО Сбербанк	комиссия за обслуживание р/счета	38 442,62
ООО Линдстрем	коврики	85 209,24
Дезинфекционная станция ООО	дезинфекция	6 474,20
Прочие расходы (расходы, имеющий разовый характер)		
Ивочкина Евгения Юрьевна ИП	Ремонт 9 этаж холл	108 540,00
ИП Панов Олег Вениаминович	обследование конструкции стен	60 000,00
ООО Техно-Вид	обследование систем вентиляции	9 000,00
ИП Ширков И.Г.	ремонт фасада, утепление перекрытий 2 этажа	1 180 600,00
ООО "ТЕТРА СТРОЙ"	обследование фасада	301 280,00
РЕСО-2, ООО «Ликон»	Освидетельствование, страхование лифтов	13 120,00
ИП Соколов В.Ю.	Ремонт лифтов	89 411,76

ООО «Максидом», ТК «Офисная служба», ЛеруаМерлен, и др.	Канцелярские и хозяйственные товары	15 708,60
ИП Белозеров С.Г.	Сантех.материалы (+ насосы)	57 799,04
Госпошлина	Госпошлины	2 000,00
	Прочее (оплата связи, почтовые расходы)	16 039,89
Оплата работы дворника, уборщицы (с НДС)		538 300,00
Оплата работы председателя, управляющего, паспортиста, бухгалтера (с НДС)		1 596 675,00
Оплата работы консьержей (с НДС)		1 225 600,00
Страховые взносы, налоги (УСН)		1 014 908,05
Остаток на 31.12.2025		1 250 538,12

III. Информация об оплате взносов за жилищно-коммунальные услуги и задолженности собственников помещений перед ТСЖ

Учет начисления и оплаты взносов за жилищно-коммунальные услуги ведется в электронном виде и распечатывается для собственников на бумажном носителе. Ежемесячно формируются ведомости начислений, оплаты, оборотно-сальдовые ведомости по жилищно-коммунальным услугам.

Начисление платы на содержание общего имущества произведено строго в соответствии со сметой затрат на управление и эксплуатацию домовладения ТСЖ.

Начисление квартплаты производилось по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. Плата за коммунальные услуги начислялась строго в соответствии с документами поставщиков, показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета.

2025 г	Задолженность на начало года	Начислено	Оплачено	Задолженность на конец года
жилые	1 443 796,96	7 599 580,01	7 880 955,01	1 162 421,96
нежилые	6 043,07	641 361,64	628 912,82	18 491,89
ИТОГО	1 449 840,03	8 240 941,65	8 509 867,83	1 180 913,85

IV Авансовые отчёты

В 2025 году подотчетными лицами приобретались необходимые для ТСЖ материалы, инвентарь и прочие хозяйственные товары. Оплата приобретенных товарно-материальных ценностей производилась с банковской карты Товарищества. Подотчетными лицами приобретались и оплачивались следующие покупки и услуги: инвентарь и хозяйственные принадлежности, расходные материалы для офисной техники, сантехнические, электротехнические материалы и материалы для обслуживания мест общего пользования, почтовые услуги, услуги мобильной связи. К авансовым отчетам прилагаются кассовые и товарные чеки, счета, накладные. Авансовые отчеты сдаются не позднее, чем через 30 дней после получения средств под отчет, т. е. в срок, установленный Учетной политикой. Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

V. В 2025 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

1. Участие в судебном заседании в Приморском районном суде по иску к собственнику кв. № 10 Трусову А. С. об обязанности устранить самовольное вмешательство в общедомовое имущество МКД.
2. Устные и письменные консультации по протечке в кв. № 140, подготовка и корректировка актов обследования квартир, ответы на обращения граждан.
3. Участие в судебном заседании в мировом суде по иску собственника кв. №140 Настенковой М. В. о взыскании ущерба от залива
4. Участие в судебном заседании по апелляции собственника кв. № 72 Савранской И. В.

Выводы:

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Касабланка» в 2025 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников квартир, нежилых помещений, а также средств, полученных от коммерческой деятельности. Все финансово-хозяйственные операции, произведенные в ТСЖ в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами. Полученные доходы и произведенные расходы отражаются в бухгалтерском учете своевременно и в полном объеме. Денежные средства Товарищества используются по целевому назначению. Фактов нецелевого использования и отвлечения денежных средств не выявлено.

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ «Касабланка» в 2025 году велась в пределах компетенции Товарищества. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено. Все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами-фактурами и имеют достоверное основание.

Задолженности ТСЖ перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, не имеется.

Оплаты труда, начисляется в соответствии со штатным расписанием. Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

Необходимость проведения дополнительных работ и приобретения дополнительных услуг и материалов экономически обоснована, обусловлена реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеет направленность на достижение улучшения качественных проживания собственников в МКД. На основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений ТСЖ.

Доход от коммерческой деятельности складывался из поступлений по договорам на аренду помещений, на размещение рекламы, на размещение оборудования. Все договоры оформлены в

надлежащем порядке. В 2025 году поступления от коммерческой деятельности носят регулярный характер.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной.

Задолженность по платежам от собственников помещений по сравнению с прошлым годом уменьшилась на **268 926,18 руб.** и составляет **1 180 913,85 руб.**

Расхождений в бухгалтерской отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

Нарушений кассовой дисциплины нет, т.к. все расчеты ведутся по безналичному расчету.

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2025 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в 2-х экземплярах 6 (шести) листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ, а один остается в материалах ревизора).

Ревизор

Седлер М. И.

С актом ревизии ознакомлены:
Председатель Правления

Плужник Ю. Г.

Ответственный за ведение
бухгалтерского учета

Кушнир Л. М.

СМЕТА

Приложение №

доходов и расходов по эксплуатации жилого дома

(Протокол №от г.)

на 2026 год

ДОХОДЫ

Раздел	Наименование услуг	Жилые помещения		Площадь, кв.м	Сумма руб./год
		Тариф - 2026 01.01.26-30.09.26 руб./кв.м	Тариф - 2026 01.10.26-31.12.26 руб./кв.м		
1	Содержание общего имущества	10,43	11,13	14 387,10	1 830 902,35
2	Уборка территории	3,21	3,45	14 387,10	564 549,80
3	Текущий ремонт	8,47	9,10	14 387,10	1 489 496,46
4	Содержание и ремонт АППЗ	0,50	0,53	12 961,60	78 936,14
5	Эксплуатация общедомовых ПУ (УУ)т/э	0,87	1,3	14 387,10	168 760,68
	Эксплуатация общедомовых ПУ (УУ)э/э	0,07	0,07	14 387,10	12 085,16
	Эксплуатация общедомовых ПУ (УУ)хвс	0,06	0,16	14 387,10	14 674,84
6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,35	0,35	12 680,70	53 258,94
7	Содержание и ремонт лифтов	4,06	4,34	14 106,20	699 103,27
8	Услуга консьерж	861,00	861,00	186,00	1 921 752,00
9	Управление МКД	5,28	5,72	14 387,10	930 557,63
10	АХР	3,00	3,00	14 387,10	517 935,60
11	ХВС СОИ	по факту потребления			
12	ГВС СОИ	по факту потребления			
13	ХВС водоотведение СОИ	по факту потребления			
14	ГВС водоотведение СОИ	по факту потребления			
15	Электроэнергия МОП	по факту потребления			
	ИТОГО:				8 282 012,89

Нежилые помещения (дополнительно)

1	Диспетчер	467,00	467,00	9,00	50 436,00
---	-----------	--------	--------	------	-----------

Прочие доходы(провайдеры, реклама,комиссия)

140 000,00

Тарифы

Холодная вода (ХВС СОИ): **)	01.01.26-30.09.26		01.10.26-31.12.26
<i>Жилые, нежилые помещения:</i>	руб./куб.м		руб./куб.м
водоснабжение	43,13		50,5
Водоотведение СОИ (ХВС, ГВС): **)	01.01.26-30.09.26		01.10.26-31.12.26
<i>Жилые, нежилые помещения:</i>	руб./куб.м		руб./куб.м
Водоотведение	43,13		50,50
Горячая вода (ГВС СОИ): **)	01.01.26-30.09.26		01.10.26-31.12.26
<i>Жилые, нежилые помещения:</i>	руб./Г кал	руб./куб.м	руб./Г кал
водоснабжение	2466,22	147,97/170,17	2836,15
Электроэнергия МОП:	01.01.26-30.09.26		01.10.26-31.12.26
тариф день	6,08		6,76
тариф ночь	3,31		3,69
нерегулируемые цены			
Прочие услуги:	руб./квартира		руб./квартира
Телевизионная антенна	160,00		160,00
Радио	154,86/176-90		176-90

**) Определяется по тарифам поставщиков и распределяется по разнице показаний ОДПУ и индивидуальных ПУ

Доходная часть составлена исходя из тарифов, утвержденных Распоряжениями Комитета по тарифам г. Санкт-Петербург

от 19.12.2025 № 305-р - об установлении размера платы за содержание помещения

от 24.12.2025 №334-р - об установлении тарифов на ЭЭ на 2026 г.

Информационное письмо Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

№ 01-13-1138/25-0-0 от 30.12.2025 - об установлении тарифов на ГВС,

от 19.12.2025 № 260-р - об установлении тарифов на ХВС, водоотведение на 2026-2030 г.

Корректировка доходной и расходной части плана финансовой деятельности возможна в связи с изменением тарифов на основании

Распоряжения Комитета по тарифам г. Санкт-Петербург

**В 2026 году Правление ТСЖ «Касабланка»
планирует следующие мероприятия:**

1. Проводить работу в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ на 2026 г., утвержденную общим собранием членов ТСЖ. / В течение года/
2. Подготовить реестр всех собственников помещений и членов ТСЖ дома для предоставления в Жилинспекцию / 1 квартал /
3. Проводить работу с жителями, имеющими задолженность за ЖКУ /постоянно/.
4. Провести подготовку дома к сезонной эксплуатации: весенне-летнего и осенне-зимнего периодов. /апрель-май, август-сентябрь/.
5. Проверить герметичность коврового полотна кровли, при необходимости выполнить ремонт.
6. Провести техническое освидетельствование лифтов /ежегодно/.
7. Провести испытания пожарных водоводов /ежегодно/.
8. В соотв. с законом 225-ФЗ от 27.07.2010 г. застраховать ответственность (лифты)
9. Посадить цветы в клумбы
10. Провести промывку системы отопления (ООО «Север» + ГУП ТЭК).
11. Провести утепление фасада под квартирой №5 по аналогии с кв. № 6.
12. Выполнить мелкий текущий ремонт на МКД.

Председатель Правления



Плужник Ю. Г.

В 2025 году Правление ТСЖ «Касабланка»

выполнило следующие мероприятия:

1. Проводило работу в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ на 2025 г., утвержденную общим собранием членов ТСЖ. / В течение года/
2. Подготовило реестр всех собственников помещений и членов ТСЖ дома для предоставления в Жилинспекцию / 1 квартал /
3. Проводило работу с жителями, имеющими задолженность за ЖКУ /постоянно/.
4. Выполнено ежегодное освидетельствование лифтов ООО «Ликон»;
5. В соответствии с законом 225-ФЗ от 27.07.2010 г. застрахована ответственность (лифты) РЕСО;
6. Проведено общее собрание членов ТСЖ с утверждением сметы и плана работ.
7. Проведена подготовка дома к сезонной эксплуатации: весенне-летнего и осенне-зимнего периодов /апрель-май, август-сентябрь/.
8. Выполнен ремонт и утепление фасада пол квартирой № 6.
10. Заменен шкив канатоведущий, пост приказа, ремонт машинных отделений, покрашены пороги в лифтах.
11. Проведена промывка системы отопления (ООО «Север» + ГУП ТЭК)
12. Проведено обследование вентиляционных шахт
14. Подготовлены документы для вынесения судебных приказов по должникам
15. Подготовлены письменные ответы на письменные запросы жильцов.
16. Посажены цветы.
17. Подготовлены ответы в Администрацию Приморского района по запросам.
18. Проведены работы по лифтовому оборудованию на основании акта освидетельствования. Регулировка направляющих по штих-масс, зачистка стиков направляющих кабин и противовесов.
19. Заменены неработающие камеры.

Председатель Правления

20.05.2026



Плужник Ю. Г.