

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**ТСЖ «Парковая 20» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.**

Экземпляр ТСЖ «Парковая 20»

«27» марта 2026 г.

Санкт-Петербург, г. Петергоф

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

1. Тальзи Наиля Рауфовна – председатель ревизионной комиссии
2. Мезенцева Елена Александровна – член ревизионной комиссии

**Общие сведения**

Товарищество собственников жилья «Парковая 20»

ИНН 7819031131, КПП 781901001, адрес (юридический): 198510, Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Парковая д.20.

ТСЖ создано на один многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Парковая д.20.

Вид деятельности – эксплуатация жилищного фонда

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Смыслова С.Г.

Члены правления, избранные общим собранием: Шипунова Ольга Владимировна, Кукушкин Евгений Иванович, Шутов Андрей Валерьевич, Будковская Светлана Иннокентьевна.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья «Парковая 20» (далее – ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025г. и размерах обязательных платежей.

На проверку ревизионной комиссии были представлены следующие оригиналы документов:

1. Учредительные и организационные документы:
  - устав ТСЖ;
  - штатное расписание;
  - действующие тарифы;
  - протоколы общих собраний членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.
2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:
  - договоры с юридическими и физическими лицами.
3. Бухгалтерские и финансовые документы:
  - платежные документы;
  - авансовые отчеты;
  - оборотно-сальдовые ведомости;
  - акты выполненных работ;
  - годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;
  - информация по должникам ТСЖ.

**1. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Парковая 20»**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ.

В течение 2025 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников, а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- прочие поступления.

Ревизионной комиссией при проведении проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

В 2025 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2025 г. – 3670858,97 руб.;
- долг жителей на 01.01.2025 года составил 2108096,95 руб.;
- долг (нежилые помещения) на 01.01.2025г. – 18136,54 руб.;
- начисленная оплата жильцам за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 17268874,35 руб.;
- поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 16931846,26 руб.
- начислено денежных средств нежилым помещениям за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 225496,20 руб.
- долг жителей помещения на 31.12.2025 г. составил – 2433894,00 руб.;
- иные поступления (провайдеры, ТСН «Парковое», прочие.) – 584293,09 руб.

За 2025 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 20147599,01 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025 г. – 3258037,44 руб.

Проверке были подвергнуты банковские выписки, авансовые отчеты, акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры и накладные, договоры с контрагентами и ресурсоснабжающими организациями, трудовые договоры и договоры возмездного оказания услуг, приказы, должностные инструкции.

**Тарифы на 2025 год\*:**

| Вид платежа (услуги)                                                | Единица измерения | Тариф с 01.01.25 г | Тариф с 01.07.25 г | Тариф с 01.08.25 г |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Содержание общего имущества в МКД                                   | руб/кв.м.         | 10,51              | 11,34              | 11,34              |
| Текущий ремонт                                                      | руб/кв.м          | 7,35               | 8,33               | 8,33               |
| Уборка и сан-гигиен. очистка ОИ, содержание и уход за элем. благ-ва | руб/кв.м          | 3,04               | 3,16               | 3,47               |

|                                           |          |        |        |                |
|-------------------------------------------|----------|--------|--------|----------------|
| Диспетчерская служба                      | руб/кв.м | 2,00   | 2,00   | 2,00           |
| Автоматизированная противопожарная служба | руб/кв.м | 0,44   | 0,49   | 0,49           |
| Управление МКД                            | руб/кв.м | 6,85   | 6,85   | 7,25           |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета   | руб/кв.м | 0,74   | 0,78   | 0,78           |
| Переговорное запирающее устройство        | Ед./руб. | 26,45  | 27,78  | 27,78          |
| Обслуживание крышной котельной            | руб/кв.м | 3,85   | 3,85   | 3,85           |
| Содержание и ремонт систем газоснабжения  | руб/кв.м | 0,85   | 0,94   | 3,78(с 01.09.) |
| Антенна телевизионная                     | Ед./руб. | 195,00 | 195,00 | 195,00         |
| Резервный фонд                            | руб/кв.м | 1,32   | 1,32   | 1,51           |

\* За 1 кв. м. общей площади жилого помещения, руб. в месяц

Повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги с 1 июля 2025 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб. (Приложение №1) от 20.12.2024 № 300-р Жилищные услуги.

Повышение тарифов на коммунальные услуги с 1 июля 2025 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб.

20.12.2024 № 281-р ХВС и Водоотведение

29.11.2024 № 193-р Электроэнергия

18.12.2024 № 230-р Газоснабжение

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года:

|                                                                      | Долг+<br>(переплата «-»)<br>ТСЖ на<br>01.01.2025 | Начислено  | Оплачено   | Долг+/-<br>(переплата)<br>ТСЖ на<br>31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------|
| ООО «Газпром межрегионгаз СПб» (поставка газа)                       | 14671,71                                         | 3073120,98 | 3073288,22 | 14504,47                                       |
| ООО ПетербургГаз (обслуживание внутридомового газового оборудования) | 11266,16                                         | 338067,15  | 294950,74  | 54382,57                                       |
| ГУП Водоканал (водоснабжение)                                        | 173557,54                                        | 2135948,00 | 2130671,48 | 178834,06                                      |
| АО ПСК (электроэнергия)                                              | 273490,53                                        | 2872096,47 | 2869842,26 | 275744,74                                      |
| АО «НЭО» РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР<br>(услуги по вывозу ТБО)             | 116260,53                                        | 1478135,94 | 1464301,01 | 130095,46                                      |

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2025 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

| Вид коммунальной услуги                | Тариф с 01.01.2025 года | Тариф с 01.07.2025 года |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Электроснабжение, руб./кВт·ч           |                         |                         |
| Дневная зона                           | 7,07                    | 7,97                    |
| Ночная зона                            | 3,86                    | 4,35                    |
| Газоснабжение (природный газ), руб./м³ | 8188,96                 | 9033,83                 |
| Водоснабжение, водоотведение, руб./м³  | 36,54                   | 42,42                   |

Тариф "Подогрев воды для ГВС - Тепловая энергия на нужды ГВС" рассчитывается исходя из фактических затрат коммунальных ресурсов (газ, электричество, вода на подпитку), которые необходимы для подогрева 1м. куб. холодной воды до состояния горячей (min 50-60°C для замкнутой системы).

## 2. Заключение по проверке сметы доходов и расходов на 2025 год ТСЖ «Парковая 20» и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов

Ревизионная комиссия проверила размеры платежей, применяемых в 2025 году при начислении жильцам ежемесячных платежей в ТСЖ, а также изучила документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, и пришла к следующим выводам:

- все платежи от ТСЖ в пользу контрагентов, юридических и физических лиц носили строго целевой характер.

### 2.1. Выполнение сметы за отчетный период/реализация финансовых планов:

| Наименование статей                                     | Начислено доходов (руб.) тариф действующий* | Начислено расходов (руб.) |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Статья: Содержание МКД</b>                           |                                             |                           |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                         | 1804054,50                                  | 1870342,02                |
| <b>Статья: Управление МКД</b>                           |                                             |                           |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                         | 1158677,68                                  | 1981975,07                |
| <b>Статья: Текущий ремонт МКД</b>                       |                                             |                           |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                         | 1294631,40                                  | 1383189,57                |
| <b>Статья: Обслуживание котельной</b>                   |                                             |                           |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                         | 635763,48                                   | 679020,00                 |
| <b>Статья: Диспетчерская служба</b>                     |                                             |                           |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                         | 330261,60                                   | 330261,60                 |
| <b>Статья: ПЗУ</b>                                      |                                             |                           |
| Всего (Жилые помещения)                                 | 99240,90                                    | 101647,33                 |
| <b>Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения</b> |                                             |                           |
| Всего (Жилые помещения)                                 | 292902,60                                   | 338067,15                 |
| <b>Статья: АППЗ</b>                                     |                                             |                           |

|                                                                                         |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Всего (Жилые помещения)                                                                 | 73954,68         | 73163,76          |
| <b>Статья: Эксплуатация ОДНУ</b>                                                        |                  |                   |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                                                         | 125498,94        | 118206,10         |
| <b>Статья: Уборка и сан-гиг. очистка ОИ, содержание и уход за элемент. благоустр-ва</b> |                  |                   |
| Всего (Жилые/нежилые помещения)                                                         | 533235,58        | 493092,95         |
| <b>Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление</b>              |                  |                   |
| Всего                                                                                   | -                | 186275,73         |
| <b>Статья: Резервный фонд</b>                                                           |                  |                   |
| Жилые помещения/ Нежилые помещения (7Н)                                                 | 231046,45        |                   |
| <b>Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль</b>                           |                  | 454926,00         |
| В.т.ч. обслуживание касса,                                                              |                  | 42840,00          |
| В.т.ч. налог на прибыль, госпошлины, юридические расходы, представительские суд         |                  | 412086,00         |
| <b>Прочие поступления (Формирование Фонда)</b>                                          |                  |                   |
| <b>Всего прочих поступлений/расходов</b>                                                | <b>584293,09</b> | <b>-</b>          |
| В т. ч. ТСН, Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)                                      | 456604,60        | -                 |
| В т. ч. возврат по суд. Решениям, пошлины                                               | 103098,00        |                   |
| В т. ч. прочие поступления от жильцов                                                   | 11231,04         |                   |
| В т. ч. прочие поступления                                                              | 13359,45         |                   |
| <b>ИТОГО:</b>                                                                           | <b>7163560,9</b> | <b>8010167,28</b> |

\*- в отчете использованы физические величины по начислениям и расходам

Расходы будущих периодов, неизрасходованных средств по статьям 2020-2024г. составили 1068619,90 руб., что компенсирует перерасход по 2025 г. и будет использовано для проведения работ в 2026 году.

Использовано неизрасходованных средств прошлых периодов 846606,38 руб.

Поступления по статьям Резервный фонд и прочие компенсируют перерасходы по отдельным статьям сметы.

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями ТСЖ «Парковая 20» на 31.12.2025г. составила 653561,30 руб. Долг перед ресурсоснабжающими организациями (ЗАО «Газпром», ГУП «Водоканал», АО ПСК, АО «НЭО» РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, ООО ПетербургГаз) образуется вследствие того, что ТСЖ выставляет жителям счета за коммунальные услуги месяцем позже, а организации выставляют по факту.

ООО «ПетербургГаз» выставил счет за обслуживание ВДГО в августе 2025г., в свою очередь ТСЖ «Парковая 20» начисление в полном объеме по работам ООО «ПетербургГаз» начал выставлять с сентября 2025г.

Ревизионной комиссией дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- регулярно информируются должники посредством телефонного оповещения;
- в адрес должников направлялись уведомления, претензии, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;
- ведется работа по взысканию долгов.

Ревизионной комиссии были представлены решения судов о взыскании задолженности, решении спорных вопросов:

Решение Петродворцового районного суда от 23.09.24г. Дело № 2-880/2024

Определение Третьего кассационного суда от 07.05.2025г. Дело № 2-880/2024

Определение Третьего кассационного суда от 05.08.2024г. Дело №2-787/2023

Определение Петродворцового районного суда от 16.10.2025г. Дело № 2-1837/25

#### Итоговое заключение

В 2025 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2025 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Парковая 20» не установлено.

Экономия средств отчетного 2025г. (расходы будущих периодов по смете) будут направлены на работы и услуги по содержанию и ремонту МКД в 2026-2027гг. в соответствии с ранее принятыми решениями ОС членов ТСЖ «Парковая 20», в т. ч. установка, модернизация системы видеонаблюдения МКД, реконструкция освещения зоны отдыха, озеленение, ремонтные работы по фасаду и кровле, ремонт подъездов и пр.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2025 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 «Парковая 20» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, и содержание общего имущества МКД на 2026-2027гг.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2025 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Парковая 20» в 2025 году признать удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии Тальзи Наиля Рауфовна

Член ревизионной комиссии Мезенцева Елена Александровна

Действующий председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова С.Г.

27 марта 2026г.