

## Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а  
ИНН/КПП 6658397317/665801001  
ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703 810 2 1654 0004657  
в УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
к/сч 30101 810 5 0000 0000674  
БИК 046577674  
<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: [popova33aekat@gmail.com](mailto:popova33aekat@gmail.com)

---

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ  
«Попова,33а»  
за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года

г. Екатеринбург

05 января 2026 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Попова,33а» в составе: Будановой О.В. (собственник паркоместа 91) и Кузюткиной Веры (собственник кв. 27) проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.;
- порядок ведения кадрового учета;
- порядок начисления платы за коммунальные услуги и содержание жилья;
- порядок начисления целевых взносов
- порядок расходования средств со специального счета для целей капремонта;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

#### 1. Общая информация

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Попова,33а» (далее - ТСЖ).

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Объект управления: 150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями и подземным паркингом на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Члены правления ТСЖ избраны решением собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.): Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67), Никифорова Е.Ю. Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1/п от 09.02.2024 г.).

Бухгалтер ТСЖ: Резцова Татьяна Николаевна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 1/2019 от 15.12.2019 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на очередном отчетном собрании собственников ТСЖ.

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, проверены документы по расчетам с контрагентами (договоры, акты выполненных работ), ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, смета на 2025 год, отчет об исполнении сметы за 2025 год, план работ на 2025 год, отчет о выполнении плана работ на 2025 год, отчет о работе правления в 2025 году.

В ходе ревизии установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил № 354, Правил № 491, Закона «О бухгалтерском учете», Положений о бухгалтерском учете (ПБУ), Постановления № 331 от 27.03.2018 г. и иных законодательных и нормативных актов.

#### 2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка ПАО Сбербанк.

Действующие расчетные счета ТСЖ «Попова,33а»:

р/счет № 40703810216540004657 в ПАО «Сбербанк» (договор от 06.02.2020 г. – действующий)  
специальный р/счет № 40705810516540000061 в ПАО «Сбербанк» для целей капремонта (действующий).

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2025 г. составило 631 751,24 руб.

Дебет 22 908 270,63 руб.

Кредит 23 406 882,6 руб.

Исходящее сальдо составило 133 139,25 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

**Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:**

Входящее сальдо на 01.01.2025 г. составило 4 571 061,03 руб.

Дебет 4 349 190,00 руб.

Кредит 1 586 736,20 руб.

Исходящее сальдо составило 7 333 514,83 руб.

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно Договору № РУ.АП.КР-60/2022 СП от 15.11.2022 г. – часть суммы за работы по капитальному ремонту инженерных сетей в размере 1 586 736,20 рублей. Договор, смета, акты размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а».

В течение отчетного периода на специальный счет ТСЖ «Попова,33а» для целей капитального ремонта поступили денежные средства по решению Арбитражного суда от ответчика ООО «Стройком СТ» в общей сумме 404 935,00 рублей.

**За отчетный период на действующий расчетный счет ТСЖ поступило 22 908 270,63 руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:**

- 1) на содержание жилья (МКД и паркинг): 9,2 млн. руб.;
- 2) целевые взносы на охрану (МКД и паркинг): 3,18 млн. руб.;
- 3) доходы от размещения оборудования провайдеров – 87,7 тыс. руб.

**Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы и за вывоз  
ТКО**

Назначение	Сумма, руб. коп.
Водоканал	1 220 100,78
Энергосбыт	2 964 762,76
Теплоснабжающая организация	4 318 760,08
Вывоз мусора	511 790,04
<b>Всего</b>	<b>9 015 413,66</b>

По состоянию на 31.12.2025 г. за потребленные ресурсы **отсутствует долгосрочная задолженность** (свыше 2-х и более месяцев)

**3. Кадровая политика**

В отчётном периоде количество штатных работников составляло 4 человека, из которых:

1. Председатель правления ТСЖ
2. Уборщица

3. Уборщица
4. Дворник

Заработная плата штатным сотрудникам выплачивалась согласно штатному расписанию. В течение отчетного периода осуществлялась оплата услуг по Договору с самозанятым с функциями разнорабочего и дополнительного дворника (по заявкам). Вознаграждение по договору осуществлялось перечислением с расчетного счета ТСЖ выполненные работы подтверждались актами выполненных работ и чеками самозанятого.

#### 4. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет о движении денежных средств в 2025 году (прилагается);
- отчет об исполнении сметы в 2025 году (прилагается);
- смета доходов-расходов на 2025 г.;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2025 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1 от 28.03.2025 г.).

Ставки за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2025 год, соблюдались и составляли:

Для жилых и нежилых помещений (офисы): 39,90 руб./кв.м.

Для паркомест: 33,00 руб./кв.м.

Ставка за охрану придомовой территории (1 пост дом): 7,31 руб./кв.м.

Ставка за охрану паркинга (2 пост): 76,47 руб./кв.м.

Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, утвержденных Постановлениями РЭК Свердловской области.

По итогам исполнения сметы в 2025 году с учетом резерва на непредвиденные расходы и использования резерва за счет экономии в 2024 году дефицит сметы составил 578 382,97 рублей, возникший в результате расходов на непредвиденные и внеплановые (аварийные) работы на инженерных сетях, выхода из строя оборудования, плотницких работ, работ по замене светильников/ламп в МОПах.

Перечень основных внеплановых работ и непредвиденных расходов:

Направление расходования	Сумма, руб.	Комментарии
Замена автоматики насосной станции	97 990,00	
Замена пускателя в электрощитовой	68 174,00	
Замена ламп в МОПах (переходные лоджии, приквартирные холлы)		
Плотницкие работы (ремонт напольной плитки в МОПах и на фасаде, ремонт ограждения на детской площадке, ремонт ограждения ИТП)	78 015,00	
Аварийные работы на стояках ХВС/ГВС	117 736,98	
Устранение наружных засоров из гидропромывка дренажной канализации	35 500,00	

Первичные отчетные документы, заявки и отчеты о выполненных работах, накладные по указанным работам в ТСЖ имеются.

Внесметные расходы (в том числе, подотчетные суммы) осуществлялись на нужды ТСЖ в соответствии с уставной деятельностью, подтверждающие документы имеются в наличии (договоры, счета, чеки, акты выполненных работ).

Основные внесметные расходы:

Направление расходования	Сумма, руб.	Комментарии
Юридические расходы	35 000, 00	На основании Договора от 01.09.2025 г. о подготовке документов (апелляция), представительство в заседании апелляционного суда, выезд в суд (Пермь)
	150 000,00	Судебные расходы на представителя (7 выигрышных заседаний) с последующей подачей заявлений о возмещении указанных расходов в судебном порядке
	85 000,00	Возмещение судебных расходов по решению суда (судебный спор с собственником нежилого помещения Черкашиным М.В.)
Госпошлины	215 946,00	
Ремонт лифтового оборудования	59 760,00	По Договору
Мойка высокого давления	40 000,00	Приобретено за счет резерва за счет экономии средств в 2024 году (профицит сметы)

Общая сумма средств в подотчет составила: 105 842,73 руб.

Основные направления расходования подотчетных сумм:

Направление расходования	Сумма, руб.	Комментарии
Обработка от плесени перехода в паркинг	25 000,00	
Блок питания для компьютера охраны	2 299,00	
Мойка высокого давления	46 678,00	
Хозсредства (перчатки, мешки для мусора), грунт, удобрения, розетки, герметик, швабра и тп	13 701,97	
Новогодние подарки	10 894,00	

Авансовые отчеты с подтверждающими первичными документами имеются в наличии.

**Перечислено контрагентам за счет собранных целевых взносов на основании утвержденной сметы на 2025 год в части дополнительных расходов:**

1. За счет целевых взносов собственников паркомест:

№ п/п	Наименование работ	Плановая сумма	Ставка с 1 кв.м. площади помещения	Фактическая сумма, руб.
1	Пружины на ворота, 2 шт	50 076,00	28,37	50 081,65
2	Замена ламп в паркинге	70 000,00	39,65	69 994,39
	<b>Итого</b>	<b>518 426,00</b>	<b>186,05</b>	<b>120 076,04</b>

2. За счет целевых взносов собственников жилых помещений

№ п/п	Наименование работ	Плановая сумма	Ставка с 1 кв.м. площади помещения	Фактическая сумма, руб.
1	Приобретение и монтаж оборудования для видеоконтроля придомовой территории (шкаф телекоммуникационный настенный, блоки розеток, полки, монитор, жесткий диск, видеокамеры (3 шт. с установкой на детскую площадку, на пер. Медиков, коммутаторы, разветвители, кабели, крепежные материалы тп)	120 865,00	7,48	120 873,08

2	Приобретение и монтаж оборудования для IP-домофонов со встроенными видеокамерами (вызывные панели на 3 подъезда, на 2 калитки, блоки вызова, коммутаторы, кабели, беспроводные точки доступа, инжекторы и тп)	155 835,00	9,64	120 873,08 (остаток будет начислен в январе 2026 года)
<b>Итого</b>		<b>276 700,00</b>		<b>241 746,16</b>

### 3. За счет целевых взносов собственников жилых, нежилых помещений (офисы), паркомест

№ п/п	Наименование работ	Плановая сумма	Ставка с 1 кв.м. площади помещения	Фактическая сумма, руб.
1	Приобретение и монтаж видеокамер для контроля доступа на придомовую территорию (жил+оф+паркоместа)	87 280,00	4,32	29 718,69/1,47 руб. с 1 кв.м.
2	Приобретение промышленного пылесоса с фильтрами и съемными щетками (сбор пыли, воды) - для уборки паркинга, пожарных трубопроводов, вентиляционных выводов и тп)	170 900,00	8,45	170 831,75
<b>Итого</b>		<b>258 180,00</b>	<b>12,76</b>	<b>200 0,44</b>

## 5. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в соответствии со сметой доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Попова,33а» (Протокол № 1 от 28.03.2025 г.) и уставной деятельностью ТСЖ. Дополнительные ремонтные работы и внесметные расходы произведены на цели ТСЖ на основании заявок ТСЖ, по результатам аварийных ситуаций. Целевое использование средств на внесметные и непредвиденные расходы подтверждается актами выполненных работ и оказанных услуг.

2. При выполнении работ по капитальному, техническому и аварийному обслуживанию дома имеются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок, акты), позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ. Ежемесячные отчеты по результатам технического и аварийного обслуживания размещаются на сайте ТСЖ.

3. Согласно действующему законодательству, на сайте ГИС ЖКХ размещается информация о площадях МКД, о начислениях и поступлениях за коммунальные услуги, основные договоры, финансовая отчетность, ведется работа с обращениями граждан и запросами государственных служб и органов.

4. Расчеты с контрагентами осуществлялись только в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.

5. Оплата труда штатным работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно утвержденному штатному расписанию. Перечисление налоговых отчислений осуществляется без нарушений, задолженности по налоговым платежам нет.

6. Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, установленных Постановлениями РЭК Свердловской области.

7. Ставки платы за содержание помещений и ставки разовых целевых взносов не превышали размеры, утвержденные решением собрания членов ТСЖ.

Члены ревизионной комиссии:

Буданова О.В.  
Кузюткина В.С.