

Отчёт Ревизионной комиссии по исполнению бюджета ТСЖ НОД в 2025г.

Предмет анализа:

1. Исполнение бюджета за 2025г.
2. Деятельность Правления по исполнению решений Общего собрания.

Исполнение бюджета 2025г.

Средства жителей (взносы).

Поступления в бюджет за счет взносов жителей (по утвержденному Общим собранием нормативу взноса 10,60 руб. за 1кв.м. площади квартиры) с учетом взысканной задолженности за прошлые годы, **составили 4 987 116,2 руб.**

Аналогичные поступления в 2024г. были на уровне 5 393 813,41 руб., т.е. доходы бюджета по данной статье в 2025 году *существенно сократились*. Сумма спада поступлений - 979 922,6 руб. Сокращение поступлений взносов почти на миллион рублей в значительной степени изменило реальное исполнение бюджета в 2025 году.

План собираемости взносов был еще выше - **7 731 960,00 руб.** Под этот бюджет в ТСЖ были запланированы мероприятия по улучшению качества жизни и безопасности жителей НОД. Эти мероприятия в значительной степени были свернуты, т.к. бюджетный план доходов (средств на выполнение запланированных мероприятий) оказался *не выполненным на сумму 2 744 843,8 руб., т.е. почти на 35 процентов, что много.*

Расходы бюджета 2025 года вынуждено были сокращены до суммы фактически собранных взносов.

Вывод: Расходные статьи бюджета были подвергнуты секвестрованию (сокращению) по причине недостаточной собираемости взносов от жителей, приведшей к отсутствию соответствующих средств в доходной части бюджета. В связи с этим РК отмечает, что план мероприятий, запланированных к исполнению в отчетном периоде и обеспечением которого выступал бюджет ТСЖ, выполнен не в полной мере.

Поскольку данная ситуация повторяется из года в год уже длительное время, то это не случайный сбой, а системная ошибка планирования и исполнения бюджета. Такая ошибка не решается путем выговоров Управляющему, беготней по судам и повышением интенсификации работы администрации ТСЖ. Решение должно быть также системным, изменяющим качество планирования и бюджетирования.

РК предлагает:

1. Включать в планы ТСЖ только актуальные и крайне важные мероприятия, на исполнении которых Правление и Администрация ТСЖ должны сосредоточиться и выполнить их безусловно, в соответствии с принципом - лучше меньше, да лучше;
2. С другой стороны, зачем планировать мероприятия и закладывать в расходную часть бюджета средства под обеспечение этих мероприятий, если ТСЖ не в состоянии исполнить доходную часть бюджета? Если планируется расход, то будьте добры обеспечить доход под этот расход. Запланировали в бюджете покупку малой снегоуборочной механизации – обеспечьте под эту цель поступление дохода. Если нет такой возможности, если идет постоянный недобор взносов, а кассовые разрывы такие,

что средств не хватает не только на покупку техники, но и на выплату штатным сотрудникам ТСЖ небольшой заработной платы, то незачем и планировать указанные закупки, раздувая бюджет до 7,7 миллионов рублей.

Получается, что на стадии принятия бюджета в начале года Общему собранию жителей представляется красивый и сбалансированный бюджет со всеми замечательными «пирогам и кренделями» в виде предусмотренной закупки снегоуборочной техники для зимы, проведения аудита по качеству работы УК (ЭВАЖД) и анализу обоснованности начислений от ЖКХ, установке камер для обеспечения безопасности жителей, размещению лежащих полицейских и т.д. и т.п. По факту же (в конце года) получается, что бюджет исполнен на 2/3, причем 1/3 ушла на выплаты по договору с ЧОПом, работающем при шлагбауме, а остальное – на оплату труда сотрудников ТСЖ. Оба эти расхода важны и нужны, но жителям хотелось бы большей отдачи от работы ТСЖ, тем более, что в начале года все актуальные потребности НОД обсуждались, мероприятия планировались, средства на их выполнение закладывались в бюджет, утверждались на Общем собрании, а по итогу года - традиционное секвестрование расходных статей из-за недобора взносов и нулевой результат в части исполнения самых насущных и интересующих жителей планов.

Ежегодно одно и то же. Может в консерватории что-то подправить? Может не стоит из года в год планировать то, подо что у ТСЖ нет денег и нет возможности их собрать?

Или есть такая возможность?

По мнению РК только включение сбора взносов жителей отдельной строкой в общие ежемесячные счета (жировки) ЕИРЦ позволит навести порядок в этой сфере. Сумма ежемесячного взноса относительно небольшая, не изменялась много лет, стабильна. Пенсионерам и инвалидам по решению Общего собрания и Правления может быть предоставлена скидка.

Такое решение позволит:

- соблюсти социальную справедливость, т.к. «уклонисты» годами пользуются услугами ТСЖ за счет взносов аккуратных плательщиков (доля неплательщиков уже приблизилась к 50%, а тратить время, силы сотрудников и деньги бюджета на судебное преследование должников ТСЖ уже не в состоянии)
- реализовывать плановые мероприятия по улучшению качества жизни в деревне
- избежать кассовых разрывов при исполнении бюджета

Правлением и Управляющим ТСЖ проведены предварительные консультации с компетентными структурами г. Москвы. Требуется вынесение данного положения на рассмотрение Общего собрания. РК предлагает сделать это немедленно. В противном случае платежеспособность и дееспособность ТСЖ в условиях понижающейся собираемости взносов окажется под вопросом.

Поступления от сторонних организаций, ведущих коммерческую деятельность в домах и на территории НОД и прочие поступления.

Доходы бюджета:

а) Доходы бюджета ТСЖ от коммерческих организаций, за вычетом обязательных платежей и налогов, составили **805 352,00** руб. (в прошлом году 891 479,00 руб., а аналогичные поступления в 2022 г. были на уровне 916 242,60 руб.). Плохая тенденция.

б) Поступления и сборы от нежилых помещений составили 813 600,00 руб. (в 2024г. поступления 723 900,00 руб.). Здесь все в порядке.

в) Прочие поступления составили **310 400,00** руб. (в 2024г. 504 400,00). Падение поступлений на 194 тыс. руб.

Итого поступления от сторонних организаций составили сумму: 1 929 352,00 (в 2024г. - 2 119 779,00 руб.). **Общая сумма снижения доходов бюджета по этим статьям: минус 190 427 руб.**

Расходы бюджета за счет этих поступлений составили аналогичную сумму, распределенную в соответствии с утвержденным финансовым планом (бюджетом) ТСЖ на 2025г. и задачей пополнения фондов ТСЖ.

Формирование за счет коммерческих доходов и поступлений от сторонних организаций фондов ТСЖ (Резервного, Фонда подъездов и Фонда премирования) позитивно сказывается на бюджете и задачах ТСЖ. Были сформированы централизованные резервы ТСЖ, необходимые для покрытия кассовых разрывов, обусловленных недобором взносов. Накапливается Фонд на нужды подъездов, поощряется инициатива по росту доходов ТСЖ. Вместе с тем, **РК отмечает:** действующее в настоящее время Положение ТСЖ об увязке формирования и использования средств подъездов с платежной дисциплиной по уплате взносов жителями этих подъездов, повысила зависимость поступлений средств на нужды подъезда от уровня собираемости взносов. Старшим подъездов следует активнее разъяснять жителям сложившуюся зависимость, а Правлению подкреплять данную работу реальным выделением средств в пользу лидирующих в сборе взносов подъездов.

С другой стороны, данная ситуация не должна превращаться в постоянную практику удержания бюджетом средств подъездов и регулярного перенаправления данных средств на иные нужды ТСЖ. Тем самым может быть потеряна цель и смысл создания фондов подъездов.

Возможно, имеет смысл пересмотреть порядок формирования фондов ТСЖ в сторону изначального увеличения отчислений в резервный фонд, поскольку кассовые разрывы при поступлениях взносов носят хронический характер, например, в летний период.

Кроме того, Правлению следует предоставить жителям точные данные о конкретной сумме средств в фонде именно их подъезда, накопленной путем ежегодных отчислений от коммерческой деятельности ТСЖ.

1. Деятельность Правления по исполнению решений Общего собрания

1) Выполнено:

- Взносы сохранены на уровне последних лет. Повышения суммы взноса нет.

- Расходование средств на зарплату административно-управленческого персонала, расходы на связь, а так же прочие офисные расходы Правления находятся в пределах запланированных.
- Стимулирование сотрудников ТСЖ, направленное на привлечение дополнительных доходов в бюджет ТСЖ от коммерческих организаций, осуществляется за счет этих доходов, а не за счет средств жителей.
- Расходование средств на офисные, банковские, юридические и судебные цели находятся в пределах запланированных.
- КПП функционирует в штатном режиме, ремонт шлагбаумов осуществляется, виновные за порчу шлагбаумов привлекаются к финансовой ответственности, проблемы поддержания правопорядка на территории решаются оперативно.
- Взносы жителей поступают непосредственно на банковский счет ТСЖ в безналичной форме;
- Правление актирует проведение работ ГБУ ЭВАЖД на территории и в домах НОД;
- Судебные дела по взысканию взносов с должников идут в рабочем порядке;

2) Не выполнено:

- Видеонаблюдение территории в запланированном объеме не ведется;
- Не реализован переход на оплату взносов ТСЖ через жировки ЕИРЦ;
- Остаются вопросы по работе Управляющей компании и по уборке территории от снега. Имеются многочисленные жалобы и претензии жителей по этим вопросам. Правлению необходимо обратить на это внимание.
- Не проводился План/факт анализ деятельности Управляющей компании (ГУП ЭВАДЖ) на территории и в домах НОД по итогам работы в 2025 году (от сертифицированной и специализирующейся в сфере ЖКХ аудиторской компании с анализом объемов, нормативов финансового покрытия и данных фактического исполнения работ).
- Правомерность применяемых тарифов, происшедших изменений в начислениях платежей и сборов в жировках жителей НОД – не анализировалась.
- Аудит деятельности самого ТСЖ от сертифицированной и специализирующейся в сфере ЖКХ аудиторской компании не проводился.

Общий вывод:

При анализе исполнения бюджета 2025г. не выявлено каких-либо существенных нарушений финансовой дисциплины или нецелевого расходования средств.

Вместе с тем, Ревизионная комиссия отмечает, что необходимо провести аудит бухгалтерской отчетности и организационно-хозяйственной деятельности ТСЖ по итогам 2025 года, для чего зарезервировать необходимые средства в бюджете. Аудита не было много лет.

Кроме того, РК рекомендует Правлению информировать старших подъездов о суммах накоплений, которыми может распоряжаться их подъезд, объяснять принципы формирования этих фондов в зависимости от показателей подъезда по уплате членских взносов. Общая сумма накоплений в Фонде подъездов должна храниться на расчетном счете ТСЖ и озвучиваться на итоговом Общем собрании членов по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

В Плате бюджета на 2026 год следует предусмотреть обоснованные расходы на юридические и судебные услуги по работе с должниками, на установку дополнительных камер видеонаблюдения, на приобретение снегоуборочной техники, на установку возле пешеходных переходов дополнительных лежащих полицейских, на экспертный технический надзор за ремонтом и обслуживанием лифтов, на привлечение аудиторов для анализа качества работы Управляющей компании и экспертизы оказанных ею услуг, на аналитику и обоснованность выставляемых жителям счетов на оплату услуг ЖКХ, а также некоторые другие мероприятия, проведение которых было запланировано за счет взносов жителей НОД и дополнительных доходов бюджета в 2005 году, но не было реализовано Правлением ТСЖ в полной мере.

Заключение Ревизионной комиссии

1. По исполнению Бюджета ТСЖ в целом – удовлетворительно. Отмечено падение сборов и поступлений.
2. По работе с Управляющей компанией - удовлетворительно. Отмечено отсутствие план/факт анализа деятельности УК (ЭВАЖД) за 2025 год.
3. По ведению бухучета – удовлетворительно.
4. По формированию и расходованию Фондов ТСЖ – удовлетворительно.

Председатель Комиссии _____

Член Комиссии _____

Член Комиссии _____