Утвержден
Решением общего собрания членов
Ассоциации по обеспечению строительства,
эксплуатации и охраны инженерных коммуникаций
и объектов инфраструктуры
коттеджного поселка «Резиденции Бенилюкс»
(протокол № _____ от _____)

Председатель Собрания _____ (_____)
Секретарь Собрания _____(_____)

Отчет ревизора
Ассоциации «Резиденции Бенилюкс»
по итогам проверки деятельности Ассоциации
за 2025 год

Московская область, 2026 год

1. Период и объект проверки

Проверка проводилась за 2025 отчётный год. Объектом проверки являлась финансово-хозяйственная деятельность Ассоциации за период проверки. В отчете приведена краткая информация по наиболее важным и существенным аспектам финансово-хозяйственной деятельности за указанный период.

2. Имущество Ассоциации

2.1. В отчетном периоде продолжалось строительство спортивной трассы и подъездной дороги на лесном участке. Вложения за 2025 год составили 59 млн. руб.

2.2. В 2025 году были продолжены вложения: в систему видеонаблюдения – 1,3 млн. руб., в систему контроля и управления доступом – 0,4 млн. руб.; в скважины водоснабжения – 0,4 млн. руб.

2.3. В отчетном году построен и введен в эксплуатацию шумозащитный экран стоимостью 1,4 млн. руб., еще один шумозащитный экран стоимостью 2,4 млн. руб. получен Ассоциацией в виде пожертвования от жителя поселка.

2.4. В проверяемом периоде Ассоциация приобрела коммунальную технику и построила бытовой контейнерный городок (общежитие) в связи с переходом на самостоятельное обслуживание Посёлка (более подробно вопрос рассмотрен в п. 3.11. отчета).

3. Поступления и расходы по текущей некоммерческой деятельности

3.1. В 2025 году по сравнению с 2024 годом периодические членские взносы увеличились на 26,9 млн. руб. (на 16%), добровольные взносы снизились в два раза - на 31,9 млн. руб.

3.2. В отчётном периоде по сравнению с прошлым годом расходы на охрану выросли на 6,7 млн. руб. (на 17%).

3.3. В 2025 году расходы на вывоз мусора увеличились на 1,2 млн. руб. (на 11%) по сравнению с 2024 годом. Увеличение расходов произошло за счет роста тарифов, объем вывозимых отходов увеличился только на 1%.

3.4.Расходы на ремонт подъездной дороги, внутренних дорог и тротуаров остались практически на уровне 2024 года – 7 млн. руб.

3.5. В 2025 году по сравнению с 2024 годом расходы на содержание леса увеличились на 2,7 млн. руб. (24%).

3.6. В отчётном периоде по сравнению с 2024 годом расходы на частную пожарную охрану выросли на 33% (на 0,2 млн. руб.)

3.7. На 5% (на 0,2 млн. руб.) по сравнению с предыдущим годом в 2025 году выросли расходы на юридические услуги.

3.8. В отчетном периоде по сравнению с предыдущим годом на 25% (на 0,2 млн. руб.) выросли расходы на обслуживание газового оборудования.

3.9. Рост расходов на обслуживание компьютерных систем в 2025 году по сравнению с 2024 годом на 1,2 млн. руб. (в 3 раза) объясняется тем, что в 2024 году обслуживание началось с сентября (услуги оказывались не полный год). Тариф на обслуживание в 2025 году по сравнению с 2024 годом не изменился.

3.10. В проверяемом периоде Ассоциация понесла расходы на ремонты системы ливневой канализации в размере 1,7 млн. руб.

3.11. В отчетном периоде Ассоциация отказалась от услуг управляющей компании ООО «УК БС Менеджмент», ООО УК «Чистый город» по комплексному обслуживанию Посёлка, и с 01.11.2025 перешла на самостоятельное обслуживание Посёлка (2 месяца в отчетном периоде).

В связи с переходом, в штат Ассоциации (в основном, с ноября 2025 года) был набран дополнительный персонал (20 человек: дворники, сантехники, диспетчеры и др.), за счет чего в 2025 году расходы Ассоциации на оплату труда увеличились на 4 млн. руб., а страховые взносы с ФОТ – на 1,2 млн. руб.

После перехода на самостоятельное обслуживание Посёлка, Ассоциация арендовала у бывшей управляющей компании жилой городок, включающий земельный участок, ангар и общежитие для работников. Расходы на аренду за 2025 год составили 1 млн. руб. (за 2 месяца).

Одновременно, Ассоциация производила строительство собственного бытового контейнерного городка (общежития), который начал функционировать с декабря 2025 года. Затраты на строительство городка в 2025 году составили 5 млн. руб.

У бывшей управляющей компании была приобретена коммунальная техника (19 единиц: трактора, прицепы, коммунальные машины и т.п.). Затраты на приобретение техники составили 8,9 млн. руб.

За отчетный период, расходы на ремонт и эксплуатацию техники (включая ГСМ) составили около 0,9 млн. руб.

Прочие расходы, связанные с переходом на самостоятельное обслуживание Посёлка (приобретение мебели и инвентаря в общежитие, спецодежды и др.) составили около 1 млн. руб.

В целом, с учетом того что расходы на строительство бытового контейнерного городка (общежития) и расходы на приобретение коммунальной техники являются капитальными вложениями и подлежат распределению между отчетным и последующими периодами (через амортизацию), по итогам 2025 года можно сделать вывод о том, что переход на самостоятельное обслуживание Посёлка был экономически оправдан.

3.12. В 2025 году расходы на комплексное обслуживание Посёлка управляющей компанией (ООО «УК БС Менеджмент», ООО УК «Чистый город») по сравнению с предыдущим годом увеличились на 4,8 млн. руб. (9%), несмотря на то, что услуги по обслуживанию в 2025 году оказывались не полный год (10 месяцев). При этом сам тариф на обслуживание (в постоянной части, из расчета за полный год) в 2025 году по сравнению с 2024 годом вырос на 42%.

3.13. По сравнению с 2024 годом, в 2025 году фонд оплаты труда работников Ассоциации (без учета ФОТ работников, принятых в связи с переходом на самостоятельное обслуживание поселка) вырос на 4%, налоги с ФОТ увеличились на 5%. Оклады работникам, не связанным с эксплуатацией поселка, не повышались.

4. Деятельность по водоснабжению и водоотведению

4.1. В 2025 году на 2,2 млн. руб. (на 12%) по сравнению с 2024 годом увеличились расходы на услуги по комплексному обслуживанию систем водоснабжения и водоотведения, оказываемые ООО «УК БС Менеджмент» (ООО «УК Чистый город»), несмотря на то, что услуги по обслуживанию в 2025 году оказывались не полный год (10 месяцев). Причина увеличения расходов – рост тарифов обслуживающей организации.

5. Коммерческая деятельность

В отчетном периоде на 41% (на 0,8 млн. руб.) по сравнению с 2024 годом снизились доходы в виде процентов на неснижаемый остаток по расчетному счету.

6. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 в составе кредиторской задолженности числится задолженность Ассоциации перед Орловым А.С и Студеникиной Т.А. по договорам займа в размере 76,3 млн. руб. Ежегодно задолженность увеличивается на сумму начисляемых процентов (74 тыс. руб.). Необходимо провести работу с кредиторами по списанию задолженности (с учетом возможных налоговых последствий).

7. Налоги

Ассоциация применяет упрощенную систему налогообложения с базой «доходы минус расходы» (ставка налога – 15%). С учетом того, что налогооблагаемая база Ассоциации практически полностью состоит из доходов, рекомендуем рассмотреть вариант с переходом Ассоциации на упрощенную систему налогообложения с базой «доходы» (ставка налога – 6%).