

**Утверждено**  
**решением годового общего**  
**собрания членов ТСЖ «Оллила»**

**Протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.**  
**№ \_\_\_ (ТСЖ)**

**Заключение**

ревизионной комиссии ТСЖ «Оллила» к проекту сметы доходов и расходов ТСЖ «Оллила»  
на 2025 год

г. Санкт-Петербург

«20» марта 2025 года

1. В марте-апреле 2024 года ревизионной комиссией в составе: Степанова И.Ю., Михайлов В.А., Баклан Е.А., Добрынина Н.В., Потокин В.В., проведен анализ проекта сметы доходов и расходов ТСЖ «Оллила» на 2025 год (далее – проект сметы).

2. Для анализа был предоставлен: проект сметы, документы финансово-хозяйственной деятельности.

3. **По результатам анализа проекта сметы выявлено следующее:**

- Проект сметы содержит увеличение тарифа платы с 1 кв. метра в месяц (на 2021 год – 60 руб., на 2022 год – 72,34 руб., на 2023 год – 72,35 руб., на 2024 год – 86,22 руб., на 2025 год – 93,11 руб.), без учета расходов на обращение с твердыми коммунальными отходами, электроэнергию и водоотведение на содержание общего имущества (будут рассчитаны по факту). Увеличение тарифа в 2025 году на 12,49% относительно 2024 года учитывает инфляционные процессы в экономике РФ, рост цен на материалы, заработную плату (тариф на 2024 год без учета расходов на ТКО, электроэнергию и водоотведение на содержание общего имущества 82,77 руб.). Проект сметы не включает реализацию крупных проектов.

- На **-0,93** руб. уменьшены административные расходы за счет переноса платежей по упрощенной системе налогообложения из раздела № 1 в раздел № 2. Содержание общего имущества. Прогнозируется увеличение расходов на юридическое сопровождение в 2025 году по взысканию в судебном порядке задолженности по оплате ЖКУ, целевых взносов, взносов на капитальный ремонт, а также на Обслуживание и содержание оргтехники.

- Расходы на содержание общего имущества повышены на **+5,88** руб. за счет повышения оплаты персонала Товарищества, оплаты ООО «Петербурггаз» за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования, повышения стоимости услуг сервисных компаний в связи с уровнем инфляции.

- Расходы на вывоз твердых коммунальных отходов будут начислены по факту предоставления услуги с учетом пофракционной системы раздельного накопления ТКО. Объем ТКО, выставленный региональным оператором в адрес ТСЖ, в полном объеме распределяется между всеми помещениями пропорционально их площади.

- На **+2,82** руб. выросли расходы на охрану общего имущества в связи с повышением оплаты услуг охранной организации в 2025 году.

- На **+3,33** руб. увеличены расходы на текущий ремонт основных средств за счет необходимости ремонта щитов автоматизированного управления (морально и физически устарели), проведения работ по актуализации разрешительной документации на скважину (горный отвод, разрешение на водопользование и т.д.).

- На **-0,77** руб. уменьшены расходы на закупку зеленых насаждений.
- Внесение денежных средств в Резервный фонд сохранено без изменений.

4. Предложения ревизионной комиссии:

- Проект сметы исключительно компенсирует рост заработных плат и инфляционные процессы.
- Правлению Товарищества вести на системной основе работу с должниками, задействуя механизмы ограничения в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, взыскание задолженности в судебном порядке.
- С учетом инфляционных процессов в Российской Федерации, тарифы и платежи могут быть повышены ресурсоснабжающими организациями, организациями, предоставляющими услуги Товариществу, что потребует рассмотрения и утверждения новой редакции сметы доходов и расходов на 2025 год (при необходимости и невозможности демпфировать рост тарифов). Правлению Товарищества необходимо ежемесячно осуществлять мониторинг исполнения сметы и достижения ключевых показателей по расходной и доходной части.
- Правлению Товарищества необходимо запланировать и провести работы с учетом задействования средств взносов на капитальный ремонт. Собственникам помещений более активно участвовать в планировании работ по капитальному ремонту, предлагая направления, подрядчиков и т.д. Продолжить размещение денежных средств взносов на капитальный ремонт на депозитных счетах.
- Правлению Товарищества продолжить реализацию решения общего собрания собственников помещений в МКД в части приведения статуса земельного участка, в границах которого расположен ЖК «Оллила», к фактически сложившейся ситуации (размещение многоквартирных домов, а не индивидуального жилого строительства). К сожалению, в судебном порядке не удалось разрешить данную ситуацию в 2024 году.
- Продолжить ведение учета расходования денежных средств в соответствии с разделами сметы на очередной год.
- Продолжить использование гранитной крошки более крупной фракции как противогололедной смеси.
- Продолжить осуществлять в приоритетном порядке закупку многолетних растений для высаживания на общей территории ЖК «Оллила». В первую очередь сосредоточиться на сохранении и развитии уже закупленных растений.
- Обеспечить закупку запасных частей и деталей для газовых котлов за счет Товарищества с выдачей собственнику при необходимости для оперативной замены с последующей компенсацией Товариществу стоимости деталей по акту (требуется в связи с длительными сроками поставки комплектующих для газовых котлов).
- Реализовать комплекс мероприятий по внесению изменений в разрешительную документацию по скважине.
- Выполнить расширение контейнерной площадки собственными силами, без привлечения сторонних компаний.
- Разместить денежные средства резервного фонда на депозитном счете в целях предотвращения инфляционных процессов.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Оллила»: Степанова И.Ю., Михайлов В.А., Баклан Е.А., Добрынина Н.В., Потокин В.В.