Заключение Ревизионной комиссии
о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Янтарный»,
находящегося по адресу Москва, ул. Лавочкина д. 34, д.34 корп.1
за период 01.01.2024-31.12.2024

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Янтарный» в составе:
Аболонкова Е.Ю., Головцов А.В., руководствуясь Жилищным Кодексом РФ (ст. 144-152) и на основании ст. 14.10 Устава ТСЖ провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год.
В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла Лопухова Ольга Олеговна.
Обязанности главного бухгалтера выполняла Кузнецова Елена Николаевна.

Предметом анализа и проверки РК были следующие документы:
Использовались и анализировались следующие материалы:
- учредительные и регистрационные документы;
- протоколы заседаний Правления за период с января 2024 года по декабрь 2024 года;
- протокол общего собрания членов ТСЖ (№2 от 24.06.2024), протоколы общих собраний собственников помещений д.34 (№1 от 24.06.2024, №2 от 17.12.2024), протоколы общего собрания собственников помещений по д.34 корп.1 (№1 от 24.06.2024, №2 от 17.12.2024);
- трудовые договоры с сотрудниками, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и прочие договоры действующие в 2024 году;
- первичные документы, а именно: акты выполнения работ, товарные накладные и прочие документы по приобретению основных средств и запасов;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за 2024 год.

Оценка работы бухгалтерии

1. Начисление обязательных платежей собственникам жилых, нежилых помещений, а так же собственникам машиномест производится своевременно и в соответствии со ставками на техническое обслуживание, утвержденными общим собранием членов ТСЖ и общим собранием собственников ТСЖ (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на управление комплексом). Своевременно начисляются обязательные платежи по водопотреблению и водоотведению, ежемесячно сдаваемым по показаниям водосчетчиков или нормативам и действующим тарифам
2. Своевременно начисляется и выплачивается заработная плата сотрудникам и все необходимые налоговые платежи в бюджет.
3. Своевременно и в полном объеме оплачиваются все выставленные счета за использование коммунальных ресурсов.
4. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, в установленные сроки провидится инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей и инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

5. Бухгалтерская и налоговая отчетность сдавалась в контролирующие органы без нарушения сроков.
6. Документооборот в Товариществе соответствует масштабам деятельности организации.
7. Бухгалтерский и налоговый учет организован в соответствии с действующим законодательством и принятой учетной политикой. Принятую систему бухгалтерского учета можно считать в целом эффективной и обеспечивающей возможность подготовки достоверной бухгалтерской и налоговой отчетности а также позволяющей сделать комиссии правильные выводы на ее основе.
8. Все доходы и расходы отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Несмотря на наличие регулярно обновляемой автоматизированной системы ведения учёта 1С, ряд операций по составлению отчётности приходится выполнять вручную. Что сопряжено как с дополнительными трудозатратами, так и с риском ошибок. Рекомендуется активнее изучать возможности и внедрять средства дальнейшей автоматизации ведения учёта.

Дело в том, Александр, что 1С+ЖКХ не позволяет делать минусовые корректировки(перерасчет, льготы…), часто неверно встают переданные сведения. Об этом неоднократно говорилось на заседаниях правления. Можно «изучать возможности и внедрять средства», если они существуют.

Анализ исполнения сметы доходов и расходов за 2024 год

Совокупные расходы составили 61 529 434 руб. по сравнению с утверждённой суммой расходов 61 723 806 руб. Кроме того, 3,7 млн. руб. в соответствии с планом фактически было профинансировано за счёт доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ. Таким образом, экономия затрат равна 194 372 руб. Она в первую очередь связана с недоукомплектованием штата Службы по содержанию общедомового имущества (п. 9 Сметы) — уборщиц, дворников и Специалиста по ремонту. Вследствие которого расходы на зарплату данных сотрудников сложились на 1,54 млн. руб. (12%) меньше заложенных в Смете. 630 000 руб. составила экономия расходов по п. 1 Раздела III (Административно-управленческий аппарат) в связи с замещением позиций Инспектора по кадрам и Делопроизводителя по совместительству с другими должностями. Кроме того, большая часть заложенных в Смету 750 000 руб. расходов по ремонту, обслуживанию и закупке запчастей для систем водо- и электроснабжения была фактически профинансирована за счёт отчислений на капитальный ремонт.

Александр, поясните, что значит «большая часть заложенных в Смету 750 000 руб. расходов по ремонту, обслуживанию и закупке запчастей для систем водо- и электроснабжения была фактически профинансирована за счёт отчислений на капитальный ремонт»? Разные счета, разное назначение. Такого быть не может, т.к. весь капремонт проходит строго по регламенту по ЖК.

С другой стороны, серьёзно **превышены расходы по статьям 3.2. «Ремонт и запчасти лифтов» - на 1,3 млн. руб. (даже с учётом планового финансирования части этих расходов на 1 млн. руб. за счёт доходов ТСЖ) и 8.1. «Услуги альпинистов» на 0,6 млн. руб.** Перерасход по лифтам объясняется внеплановыми затратами на замену тяговых канатов, контакторов, вкладышей, адаптеров, контроллеров и других частей из-за выявления их неисправности. Кроме того, 125 000 руб. израсходовано сверх Сметы по решению Правления на

защиту стен кабин лифтов. К сожалению, принятое в 2017 году ошибочное решение по выбору лифтов ЩЛЗ оборачивается для ТСЖ всё более серьёзными расходами на ремонт ещё сравнительно новых лифтов.

Вы не можете свое личное мнение противопоставлять решению ОСС. В 2018 году было принято решение о замене ОТИСов, которые были признаны аварийными и дальнейшее их использование создавало опасность для жизни жителей. В прошлом году Вы уже получали документальное подтверждение этого. Также, в 2018 году собственник Соловейчик А.Я. предложил заплатить жителям единовременный взнос в 50 тыс. с квартиры, только никто не согласился. Поэтому, считаю установку Щербинских лифтов единственно правильным решением собственников с учетом наших финансовых возможностей, нынешней ситуации по стоимости зап.частей для импортных лифтов и сложной логистики по их доставке.

А также, никак нельзя было выбирать в какую из башен устанавливать лифты в первую очередь, а какую оставить без лифтов на неопределенное время. Прежде, чем утверждать, что «принятое в 2017 году ошибочное решение по выбору лифтов ЩЛЗ оборачивается для ТСЖ всё более серьёзными расходами на ремонт ещё сравнительно новых лифтов»,хотелось бы увидеть на чем основывается данное утверждение.

Считаю работу лифтов серьёзной проблемой, которую странно было бы игнорировать в Отчёте. Тем более, что она выливается и в повышенные расходы на ремонт и обслуживание. Решения у всех иногда бывают ошибочными, и у собраний собственников тоже. Я сам тогда голосовал за эти лифты, и тоже признаю, что ошибался.

Не считаю установку Щербинских лифтов ошибкой, т.к. время показало, что с учетом нынешних реалий, могли и , вообще, без лифтов остаться.

Обоснование сверхплановых затрат на услуги альпинистов отсутствует.

В каждом договоре на работы альпинистов есть акты выполненных работ, в которых четко указаны произведенные работы и под каждый договор есть служебные записки с обоснованием. Вы , лично, не видите необходимости в этих работах, т.к. не видите, что происходит разрушение кирпичной кладки и выпадение целых фрагментов вообще. Вы утверждаете, что установку тоннелей придумала я, и что в них нет необходимости, хотя тоннели начали выставлять с 2013, а то и раньше. Также Вы на правлении утверждали, что чистить наледь с отливов и крыш «зимних садов» не требуется.

Наличие актов выполненных работ не может являться их обоснованием, а лишь отражает факт выполнения. На момент запроса никаких обоснований мне представлено не было.
В части тоннелей — абсолютно выдуманная информация о моих утверждениях.

Формальное превышение по Разделу II «Непредвиденные расходы» на 1,33 млн. руб. объясняется оплатой фактически выполненных в 2023 году работ по устройству системы видеонаблюдения в сумме 1,15 млн. руб. в начале 2024 года, а также ошибочным зачислением

в данный раздел части расходов на юридические услуги (145 000 руб.). **Фактическое превышение по п. 10.13 «Юридические услуги» с учётом этого составило 337 000 руб.** Оно связано с активной работой по взысканию задолженности по квартплате и капремонту. **Сумма взысканий по итогам 2024 превысила 1,8 млн. руб.**, - т. е. дополнительные юридические расходы можно считать оправданными.

Отмечено **резкое удорожание работ по ремонту МОП** по сравнению с 2023 годом. Так, стоимость ремонта 5 этажа во 2-м подъезде по договору №03/2024 с ИП Иванова Д.В. составила **323 658 руб.** Тогда как в 2023 году за ремонт аналогичных этажей в малоэтажных подъездах ТСЖ платило порядка 200 тысяч руб. Таким образом, **стоимость выросла более чем на 60% за один год.**

Повышение расценок за ремонты МОПов не проводилось с 2021 года.

При этом **значительная часть расходов в смете и акте выполненных работ по данному ремонту не расшифрована** - «Материалы и прочие расходы» в сумме 80 000 руб.

Вам были предоставлены отчеты по расходам и материалам.

Такие же недостатки в более крупном размере отмечены по аналогичным работам в рамках капремонта.

Прошу уточнить, какие именно «недостатки в более крупном размере отмечены по аналогичным работам в рамках капремонта»?

Рекомендуется организовать надлежащий контроль над стоимостью ремонтных работ, подбор и использование новых альтернативных подрядчиков взамен чрезмерно завышающих цены. Практика многолетнего использования исключительно одних и тех же ИП приносит ТСЖ явный отрицательный эффект во всё большем масштабе.

Вам были представлены сметы других подрядчиков по аналогичным работам с практически такими же , а то и превышающими, ценами.

Доходная часть Сметы

Доходы ТСЖ традиционно складываются из поступлений от сдачи в аренду нежилых помещений, коммерческих машиномест паркинга, оказания ряда коммерческих услуг (диспетчеризация, сбор абонентской платы, изготовление брелков и карточек доступа) и процентов от по банковским депозитам. Помимо этого, значительными статьями доходов в 2024 стали сдача лома чёрных металлов (187 657 руб.), госпошлины и пени по судам с должниками (88 691 руб.).

Стоит отметить, что, как и в 2023 году, отсутствуют доходы от сдачи лома цветных металлов. Тогда как подобный лом, очевидно, должен был образоваться в результате демонтажа старых лифтов. Однако отследить его использование и местонахождение за доступное для проверки время не представилось возможным.

Наличие цветного лома в демонтированных лифтах ничтожно мало, т.ч. трудозатраты на его выковыривание (извините) и получение доходов от дальнейшей сдачи не являются существенной статьей доходов.

Совокупный размер доходов за 2024 год составил ***6 571 708 руб.*** - на 1,1% меньше, чем в 2023 году. Падение объясняется сокращением доходов от паркинга на 52 000 руб. в связи с меньшим количеством сданных в аренду машиномест в течение года. По сравнению с **плановым уровнем 5 961 608 руб**. **превышение** доходов составило **610 100 руб. -** в основном за счёт более высоких

ставок по депозитам, поступлений госпошлин и пени по судам, сдачи лома и доходов от услуг ТСЖ. Структура доходов ТСЖ за 2024 год:

- хозяйственная деятельность (проценты по депозитам, госпошлины и пени, сдача лома и услуги) – **744** ***083 руб.***
- сдача имущества в аренду и оказание услуг арендаторам по дому № 34 – ***2 941 626 руб.***
- доходы паркинга – ***2 886 000 руб.***

Основная часть доходов (**5 865 596 руб.**) использована для **финансирования расходов по ремонту общедомового имущества (1 318 283 руб.), ремонту и запчастям лифтов (1 000 000 руб.), ремонту и обслуживанию паркинга (2,29 млн. руб.) и непредвиденных расходов (499 000 руб.)**. Неиспользованный **остаток доходов** отчётного года на 31.12.2024 фактически составил **1 464 425 руб. Доходы ТСЖ от аренды и сопутствующих услуг выросли всего на 2,2% по сравнению с 2023 годом** — вчетверо меньше потребительской инфляции и на порядок меньше роста ставок аренды коммерческой недвижимости на рынке города Москвы. Анализ договоров сдачи в аренду имущества ТСЖ и полученных по ним платежей показал, что **ставки аренды не изменились даже по сравнению с 2022 годом** или изменились символически. В крупнейшем договоре аренды (960 000 руб. дохода за 2024 год) ставка фактически составила **827 руб. за квадратный метр.** При этом в открытых источниках доступные **ставки аренды аналогичных помещений (ПВЗ в спальных районах) стартуют от 1 700 руб. за кв.м.** Таким образом, несмотря на рекомендацию РК по итогам анализа отчётности за 2023 год об индексации арендных ставок, упущения в данной сфере увеличились ещё сильнее. ***Неоднократно объясняла, что у ТСЖ нет коммерческой недвижимости:***
мы сдаем либо тех.помещения, либо подвалы, либо открытые галереии(просто, по сути, улицу).

Рекомендуется провести работу по индексации ставок сдачи в аренду имущества ТСЖ в 2025 году в соответствии с инфляцией и динамикой рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы, максимально используя возможности по увеличению доходов Товарищества в 2025 и последующих годах.

Рекомендации будут учтены.

Анализ расходования средств из взносов на капитальный ремонт

Расходование средств на проведение капитального ремонта дома Лавочкина, 34 и 34 корпус 1 одобрено и производилось согласно решений Общих собраний собственников (дом 34 - Протокол № 1 от 13.06.2023, вопросы 2 и 3, Протокол № 2 от 03.10.2023, вопросы 2 и 3; Протокол №1 от 24.06.2024, вопросы 2 и 3. дом 34 к1 - Протокол № 1 от 13.06.2023, Протокол №2 от 17.12.2024, вопросы 2-4)

Выполнены все работы, предусмотренные решениями вышеуказанных собраний, за исключением:

- капитального ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения в д. 34 на сумму 1,7 млн. руб. (Ремонт ИТП - п. 6 Протокола № 1 от 24.06.2024) — выполняется в 2025 году;
- капитального ремонта наружных стен фасада в д. 34 на 0,5 млн. руб. (п. 11 Протокола № 1 от 24.06.2025) — в связи с решением о ремонте фасада по программе Департамента капитального ремонта г. Москвы.

Направлено средств всего по дому 34 – **24 832 451 рубль** (Приложение 1 к заключению), плюс 1 259 706 руб. профинансировано за счёт авансов 2023 года.

Направлено средств всего по дому 34 к 1 - **10 595 654 рублей** (Приложение 2 к заключению), плюс 5 524 223 рубля профинансировано за счёт авансов 2023 года.

Неиспользованные средства размещены на депозитных счетах банков для получения дополнительного дохода на капитальный ремонт. Всего дополнительно получено денежных средств за размещение на депозитных счетах капитального ремонта 4 300 080 рублей, в т.ч. по дому Лавочкина, 34 – 2 631 003 руб., по дому Лавочкина, 34, корп.1 – 1 669 077 руб.

Стоимость работ по ремонту приквартирных холлов, профинансированных за счёт отчислений на капремонт, составила около **625 тыс. руб. в расчёте на один этаж**. Тогда как в **2023 году аналогичные работы, оплаченные с текущего счёта, стоили 380-395 тыс. руб.** на один этаж в таких же высотных подъездах. Таким образом, **рост стоимости за 1 год превысил 50%.** Такое удорожание вряд ли можно объяснить наличием 5-летней гарантии при работах по капремонту. Тем более, что ценность гарантии от ИП в принципе незначительна. При этом в сметах и актах выполненных работ по данным ремонтам присутствуют значительные суммы без расшифровки - «Материалы и прочие расходы» в размере 100 000 руб. на один этаж. Работа по выбору подрядчиков и контролю расценок в ТСЖ по-прежнему требует сильного повышения эффективности.

Динамика Остатков на счетах ТСЖ «Янтарный»
на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 г.

Наименование банка	*Остатки денежных средств На 31.12.2023 руб. коп.*	*Остатки денежных средств На 31.12.2024, руб. коп.*
ВТБ р/сч. (для обслуживания спец/счетов)	21 355,92	22 555,92
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34, корп.1), включая депозиты	15 092 564,21	12 006 726,05
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34), включая депозиты	19 849 882,53	14 802 492,56
ПСБ расчётный счёт	828 694,45	563 799,76
СМП расчётный счёт ПСБ депозиты	178 576,19 4 000 000	Закрыт 5 000 000
Итого:	**39 971 073,30**	**36 395 574,29**
По текущей деятельности	***5 007 270,64***	***9 563 799,76***
По капитальному ремонту	***34 963 802,66***	***26 831 774,53***

Таким образом, по итогам 2024 года на 23% сокращены остатки по счетам капитального ремонта, в связи с большим объёмом выполненных работ. И почти вдвое выросли остатки по текущим счетам, благодаря неизрасходованному остатку доходов от коммерческой деятельности ТСЖ, частичному авансированию плановых расходов 2024 года в 2023 году, экономии расходов по смете, взысканию задолженности и пени по квартплате с ряда крупнейших неплательщиков и заблаговременной оплате услуг по водо- и теплоснабжению жильцами в декабре 2024 года.

Задолженность за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2024 составляла 13 239 054 руб., в т.ч. 10 532 092 руб. по дому 34 и 2 706 962 руб. по дому 34 корпус 1. По состоянию **на 31.12.2023, соответственно, - 11,18 млн. руб.**, в т.ч. 8,92 млн. по дому 34 и 2,27 млн. по дому 34 корпус 1. По состоянию на 31.12.2022 — соответственно, 9,56 млн. руб. и те же 2,27 млн. руб. Учитывая рост ставки ТО в 2024 на 7,7% и повышение тарифов обслуживающих организаций на 11-17% по сравнению с 2023 годом, наблюдается **умеренное ухудшение собираемости платежей.** Рекомендуется продолжать активную работу по взысканию задолженности, чаще предъявляя иски к крупнейшим дебиторам, сумма долга которых оправдывает юридические издержки.

Выводы:

По совокупности смета исполнена с небольшой экономией плановых расходов. В то же время, по отдельным статьям отмечены серьёзные отклонения, которых следует избегать в будущем.

Проведены практически все запланированные мероприятия по важным направлениям по содержанию, ремонту и обновлению изношенного имущества общего пользования.

Оплата подрядчикам и ресурсоснабжающим организациям проводилась полностью и в установленные сроки.

Работа по выбору подрядчиков, особенно в рамках капитального ремонта, и контролю их расценок требует серьёзного повышения эффективности. Рекомендуется проводить публичные тендеры онлайн для выбора исполнителей по всем проектам со значимой стоимостью, обеспечивая конкурентный характер процедуры и соответствие расценок рыночным уровням.

«….публичные тендеры онлайн для выбора исполнителей по всем проектам со значимой стоимостью, обеспечивая конкурентный характер процедуры и соответствие расценок рыночным уровням» не гарантируют качество выполняемых работ. При выборе подрядчика правление учитывает не только дешевую стоимостью, а проводит анализ работы фирм, с учетом квалификации, возможности выполнения гарантий, наличия собственных мощностей и квалифицированного персонала.

Существуют значительные резервы повышения доходов Товарищества от аренды. За счёт индексации арендных ставок, которая практически отсутствовала с 2022 года.

Уже было пояснение выше.

Анализ организационно-управленческой работы в ТСЖ

Управление комплексом возложено на Правление, состоящее из 13 человек под руководством Председателя Лопуховой О.О.

Штат сотрудников полностью сформирован с учётом совмещения должностей. Службы эксплуатации и благоустройства в целом работали удовлетворительно, однако нехватка дворников препятствовала оперативному выполнению работ при аномальных погодных условиях. В течение года отмечены многочисленные жалобы жильцов на работу лифтов в многоэтажных подъездах, данные недостатки постепенно устраняются через активное взаимодействие с эксплуатирующей организацией.

Анализ оформления трудовых отношений с сотрудниками

В 2024 году не вносились изменения в штатное расписание. Реально работали в штате ТСЖ 22 человека по состоянию на 31.12.2024. Обязанности по вакантным ставкам исполняли действующие работники ТСЖ.

Кроме того, по договорам возмездного оказания услуг в 2024 году работали еще 33 человека (консьержки, дворники, уборщицы).

Итого в 2024 году обслуживали комплекс 55 человек.

Проверены наличие и правильность оформления соответствующих документов. В результате установлено:

1. договоры с сотрудниками оформляются в соответствии с трудовым законодательством, - для каждой позиции имеются должностные инструкции,
2. приказы о приеме на работу, об отпусках, об увольнении, о поощрении, о сверхурочных работах оформлялись в соответствии с требованиями законодательства, отметки об ознакомлении сотрудниками с тем или иным приказом наличествуют.

Резюме анализа качества ведения делопроизводства:

Учет документооборота и делопроизводство в целом ведется в соответствии с общепринятыми нормами и правилами и находится в удовлетворительном состоянии.

Документация систематизирована, структурирована и оформлена в соответствии с правилами делового документооборота.

Оптимизирован доступ к информации, содержащейся в деловых бумагах.

Помимо традиционных методов учета документов и информации на бумажных носителях также используется возможность ведения данной работы в электронном виде, в том числе, с применением сводных электронных таблиц.

Периодичность проведения заседаний Правления и оформление протоколов заседаний

Е.Ю. Аболонкова

По результатам проверки протоколов заседаний Правления установлено, что за проверенный период, заседания Правления проводились регулярно, состоялось 9 рабочих встреч, что отражено в протоколах, составленных с соблюдением принятой формы.

Отсутствие размещенных на сайт протоколов не означает, что заседаний правления не было.

А.В. Головцов

Регулярность и посещаемость заседаний значительно ухудшилась по сравнению с 2023 годом, когда прошло 12 заседаний.

Информационная прозрачность деятельности Правления и организация работы с интернет- порталами

Существующий сайт ТСЖ34.РФ функционирует как основной источник информации о деятельности ТСЖ, но информация актуализируется недостаточно регулярно и с большими задержками. Так, по состоянию на 16.03.2025 последний доступный на сайте протокол заседания Правления был датирован 10.09.2024. Не была размещена утверждённая Смета доходов и расходов на 2024 год.

Работа с договорами

В ходе проверки ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в части исполнения сметы по оплате работ, услуг поставщикам и подрядчикам по исполнению работ по содержанию комплекса, обеспечению жизнедеятельности комплекса в целом и управленческого аппарата ревизионная комиссия пришла к заключению, что договоры ведутся в соответствии с правилами бухгалтерского учета и делопроизводства. Оплаты работ и услуг производятся без нарушения сроков, указанных в договорах. Выполнение работ услуг по договорам подтверждаются подписанными Актами приемки, выполнения работ с обеих сторон.

В целом учет и синхронизация договоров с поставщиками и подрядчиками ведется в полном объеме.

Во избежание перерасхода денежных средств запланированных в смете доходов и расходов на 2024 год по отдельным статьям, рекомендовать Правлению ТСЖ производить внутренний контроль за исполнением сметы не реже одного раза в полгода в течение отчетного финансового года.

Предлагаю, ревизионной комиссии также активно принимать участие в работе правления в течении года, а не несколько дней в авральном режиме перед собранием.

Заключение Ревизионной Комиссии

Основываясь на результатах проведенной проверки, Ревизионная комиссия делает вывод, что действующее Правление и его председатель в лице Лопуховой О.О. с большинством задач по управлению и эксплуатации ЖК «Янтарный», справляются удовлетворительно. Целесообразно серьёзное повышение эффективности работы по отбору подрядчиков и контролю их расценок, максимальное устранение сохраняющихся недостатков в работе лифтового оборудования, проведение работы по индексации ставок сдачи в аренду имущества ТСЖ в соответствии с рыночными уровнями.

Члены РК _____ Е.Ю.Аболонкова

_____А.В. Головцов

Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Янтарный»
находящегося по адресу Москва, ул. Лавочкина д. 34, д.34 корп.1, д.34 соор.1,
о смете доходов и расходов на 2025 год,

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Янтарный» в составе:

Аболонкова Е.Ю., Головцов А.В., руководствуясь Жилищным Кодексом РФ (ст.144-152) и на основании ст. 14.10 Устава ТСЖ проанализировала предлагаемые к утверждению общим собранием членов ТСЖ «Янтарный» проект сметы доходов и расходов и размеры обязательных платежей и взносов на 2025 год и представляет общему собранию членов товарищества следующее заключение:

1. Предлагаемое в Смете повышение ставки на ремонт и содержание по дому 34 и дому 34 корпус 1 по сравнению с действующей ставкой составляет 13,74%. Это значительно превышает как официальную потребительскую инфляцию (10,06% за 12 месяцев к 01.03.2025), так и планируемое повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги по Российской Федерации в 2025 году (11,6%).
2. Совокупное увеличение планируемых расходов по д. 34 и д. 34 к.1 по сравнению со сметой 2024 года составляет 8,17 млн. руб. Оно практически полностью объясняется повышением заработной платы персонала. В т.ч. по службе эксплуатации — в среднем на 43%, электротехнической и сантехнической службам — в среднем на 30%, службе по благоустройству — в среднем на 28% и административно-управленческому аппарату — в среднем на 27%. По оценке Комиссии, после предлагаемого повышения вознаграждение персонала будет соответствовать рыночному уровню, а по некоторым позициям останется ниже рынка в связи с накопленным за предыдущие годы отставанием.
3. Также запланировано увеличение расходов на ремонт общедомового имущества с 3 млн. руб. до 4,3 млн. руб. Плюс к этому 3,1 млн. данных расходов предполагается финансировать за счёт доходов ТСЖ. Увеличение связано с
4. Более 1,68 млн. руб. составляет планируемое увеличение расходов на Систему видеонаблюдения и контроля доступа. Наполовину состоящее из дополнительных затрат на систему распознавания зарегистрированных машин и ТО регистраторов дома. Данные расходы, в отличие от дворников, уборщиц, электриков и сантехников, не являются критичными для жизни ЖК. Их исключение позволило бы сократить прирост ставки на ремонт и содержание на 2 процентных пункта и привести его в соответствие общероссийскому росту тарифов на ЖКУ. Также заложено более чем двукратное увеличение расходов на техническое обслуживание систем контроля доступа — с 0,96 до 2,28 млн. руб. Обоснованность которого установить не удалось.
5. На 300 000 руб. по сравнению со сметой 2024 года увеличены плановые расходы на ремонт и обслуживание лифтов. Учитывая практику 2023-2024 гг., показавшую низкое качество лифтов ЩЛЗ, есть значительная вероятность превышения фактических расходов по данной статье над плановыми и в текущем году.
6. Увеличение плановых расходов по вышеуказанным статьям частично компенсировано сокращением затрат на услуги альпинистов на 700 000 руб. в связи с ожидаемым ремонтом фасада по программе Департамента капитального ремонта г. Москвы.

7. По состоянию на 08.04.2025 не была представлена информация о планируемых работах по ремонту мест общего пользования. В отношении работ по капитальному ремонту представлен общий

перечень, по которому не удалось получить разъяснения. В связи с этим отсутствует возможность судить об обоснованности предлагаемых расходов на ремонт МОП в проекте Сметы и вероятных предложений по расходам со счетов капитального ремонта.

В течении последних нескольких заседаний правления были представлены разъяснения об обоснованности расходов на ремонт МОП и необходимости работ капитального характера.

Члены РК _____ Е.Ю. Аболонкова

_____А.В. Головцов