

Утверждён:

протокол № 1/18 Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1» от 26 марта 2018 г.



СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

**Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1» на 2018 год
по управлению, содержанию и ремонту
многоквартирного жилого дома № 12 корп.1
по ул. 15 лет Октября, г. Тверь**

Смета доходов и расходов - Финансовый план, в соответствии с Уставом ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (далее Товарищество), является документом, включающим план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, смету доходов и расходов Товарищества и вознаграждение членов Правления. План обязателен для исполнения правлением Товарищества.

ПРИХОДНАЯ ЧАСТЬ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»

ВИДЫ ФИНАНСОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

I. Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей, включающих в себя:

1. плата за содержание жилого помещения (в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходы на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме);
2. взнос на капитальный ремонт;
3. плата за коммунальные услуги.
4. пени за просроченные целевые ежемесячные платежи собственников помещений и нанимателей.

II. Средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования.

III. Средства, полученные в виде процентов от размещения денежных средств в кредитных организациях (банках) на счетах открытых Товариществом.

РАЗМЕР И СРОКИ ФИНАНСОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

I. Ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей:

1. **Размер платы за содержание жилого помещения в 2018г.** составляет **16 (Шестнадцать) руб. 00 коп. за 1 м. кв.** общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в т.ч.
-на управление многоквартирного дома 7 (Семь) рублей;
-на содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальный ресурс на общедомовые нужды в многоквартирном доме 9 (Девять) рублей
2. **Взнос на капитальный ремонт в 2018г.** установлен в размере минимального размера в 2017г. **7 (Семь) руб. 70 коп. за 1 м. кв.** общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Взнос и способ формирования Фонда капитального ремонта утверждён общим собранием собственников многоквартирного дома протокол №6 от 19.02.2014г.
3. **Размер платы на коммунальные услуги** установлен из расчёта стоимости коммунальных услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключённым договорам Товарищества по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации. Виды коммунальных услуг, предоставляемые в доме: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
4. **Пени** начисляются при несвоевременной оплате за содержание и ремонт многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы и взносов на капитальный ремонт в размере установленном ч.14 - 14.1 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

Ежемесячные обязательные платежи вносятся ежемесячно по **десятое число месяца**, следующего за истекшим месяцем.

Платежи производятся по платёжным документам по форме утверждённой правлением Товарищества (в соответствие с пост. N 924 от 29.12.2014г. Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ). Штриховые коды в платёжном документе не используются по решению внеочередного общего собрания собственников помещений от 04.12.2017г. (Протокол № 3/17)

Информация по всем обязательным платежам включаются в единый платёжный документ.

Бухгалтер Товарищества ведёт отдельный реестр по всем статьям обязательных платежей.

Платёжный документ должен содержать следующую справочную информацию:

- Информация по индивидуальным и общедомовым приборам учёта (вид прибора, номер прибора и пломбы, дата очередной поверки, показания прибора);

- Суммарный объём на индивидуальное потребление по видам коммунальных ресурсов;
- Суммарный объём потребления на общедомовые нужды по видам коммунальных ресурсов;
- Информация по специальному счёту фонда капитального ремонта дома (накопления в фонде, суммарная задолженность собственников, расходы по капитальному ремонту);
- Задолженность собственников (нанимателей) дома по оплате коммунальных услуг на расчётный период по видам коммунальных услуг;
- При наличии долга у собственника (нанимателя) описание суммы долга по статьям обязательных платежей;
- При наличии льгот по оплате у собственника (нанимателя) описание суммы начисленных льгот;
- При наличии перерасчётов по оплате у собственника (нанимателя) описание оснований для перерасчёта с указанием сумм и периодов перерасчёта.

Платежные документы готовятся бухгалтером и в конвертированной форме раскладываются управляющим в почтовые ящики не позднее **первого числа месяца**, следующего за расчётным.

В случае отсутствия платёжного документа в почтовом ящике, собственнику помещения необходимо обратиться в правление **Товарищества** для получения платёжного документа.

Бухгалтером совместно с управляющим Товарищества производится размещение информации платёжного документа в ГИС в сроки установленные законодательством РФ.

II. Средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования:

Определяется в соответствии с договором Товарищества (представителя собственников помещений многоквартирного дома) и организации заказчика.

Размер оплаты в 2018г. утверждён решением общего собранием собственников жилья, членов Товарищества и составляет:

Организация заказчик, вид оборудования	Сумма и период поступления денежных средств	Дополнительные соглашения к договору
ООО «Артезианская вода»	4000.00 руб./ ежемесячно	
ООО «Цифра один»	1000.00 руб./ежеквартально	
ООО «Домашние компьютерные сети» Sky@Net	625.00 руб./ ежеквартально	Предоставление интернета в кабинет правления
АО «ЭР-ТелекомХолдинг» (Dom.ru)	2000.00 руб./ежеквартально	
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	500.00 руб./ежемесячно	
ООО ЧОП «ОСА»	1000.00 руб./ежемесячно	Обслуживание системы видеонаблюдения
ООО «ТелеДом»	200,00 руб/ежегодно	Услуги по хранению информации на сервере

III. Средства, полученные в виде процентов от размещения денежных средств в кредитных организациях (банках) на счетах открытых Товариществом.

По решению Правления средства на содержание жилых помещений и капитальный ремонт, находящиеся на счетах ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» размещаются на депозите в тех же кредитных организациях. Период размещения на депозите принимается Председателем правления, по согласованию с членами правления. Проценты по депозитам и возвращенные средства с депозита направляются с использованной статьи поступления денежных средств.

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»

Все средства, поступившие на расчётные счета ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» расходуются только по целевому назначению в соответствии с финансовым планом, утверждаемым общим собранием членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1».

Расходование средств определяется в строгом соответствии с назначением платежей по статьям расходов.

1. Управление многоквартирным домом (статья расходов):

7,00 руб./мес. с 1 м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

- Фонд оплаты труда работников: управляющий, гл. инженер, бухгалтер, (в соответствии с окладами финансового плана).
- Вознаграждение членам правления (председателю) за выполнение работы по управлению (в период отпуска и вакантной должности в размере оклада работника) или выполнения работ с оплатой в соответствии с финансовым планом;
- Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) (в соответствии с финансовым планом);
- УСН, госпошлина, пени, штрафы;
- Услуги банка;
- Услуги почты и связи;
- Нотариус, юридические услуги (представителя в судах, в т.ч. судебных процессов собственников многоквартирного дома, отстаивающих права по общей собственности дома), обучение работников;
- Обслуживание сайта, ИТС, интернет;
- Офисное оборудование, программное обеспечение;
- Канцелярские товары и расходный материал офиса правления.

2. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (по статьям расходов):

9,00 руб./мес. на 1 м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

- Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории.
- Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории т.ч. Фонд оплаты труда работников: дворник, уборщик 2 ед. (в соответствии с окладами финансового плана);
- Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей.
- Расходы по вывозу бытового мусора (по договору обслуживания).
- Расходы по обслуживанию лифтового оборудования (по договорам обслуживания, страхования и технического освидетельствования)
- Расходы на обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации и автоматической системы вентиляции (по договору обслуживания)
- Расходы на приобретение коммунальных ресурсов, используемых на общедомовые нужды (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение) в размере норматива потребления соответствующего вида коммунальных услуг (п. 9.2 ст.156 ЖК РФ)

Нормативы потребления коммунальных услуг на ОДН по 17 этажному дому в Тверской области:

- Электроэнергия – 1,46 руб.
- Холодное водоснабжение – 0,04 руб.
- Горячее водоснабжение (компонент на холодную воду) – 0,04 руб.
(компонент на теплоэнергию) – 0,16 руб.
- Водоотведение – 0,08 руб.

**Штатное расписание ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»
с 01 января 2018г. (с утверждением заработной платы) (руб. в мес.)**

Управляющий	18 000 (Восемнадцать тысяч)
Бухгалтер	10 000 (Десять тысяч)
Гл. инженер	18 000 (Восемнадцать тысяч)
Техник	10 000 (Десять тысяч)
Дворник	6 000 (Шесть тысяч)
Уборщица (две единицы по 6 000 руб.)	12 000 (Двенадцать тысяч)

Дополнительные выплаты за выполнение определённых видов работ.**1. Выплаты за работы по управлению многоквартирным домом**

Ответственность за организацию выполнения указанных работ возложена на Управляющего Товариществом. Данные работы могут выполнять штатные работники, физические или юридические лица в соответствии с договорами.

При выполнении работ членами правления выплачивается вознаграждение в соответствии с финансовым планом.

Вид и объём выполняемых работ	Максимальная сумма выплат (доплат) за выполненные работы (руб./мес.)
Выполнение работ по регистрации в многоквартирном доме (ведение реестра регистрации, выдача справок собственникам жилья, взаимодействие с паспортным столом и военкоматом)	1500 (Одна тысяча пятьсот)
Работа с сайтом ГИС ЖКХ www.dom.gosuslugi.ru (размещение и обработка долговых и текущих платежных документов и оплат, обновление информации о деятельности ТСЖ и состоянии МКЖД)	2500 (Две тысячи пятьсот)
Выполнение работ аварийного диспетчера (круглосуточный приём звонков при авариях инженерных сетей дома, в т.ч. в выходные и праздничные дни)	2000 (Две тысячи)

2. Выплаты за работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Объём работ и порядок выплат определяется правлением Товарищества. Ответственность за организацию выполнения указанных работ возложена на гл. инженера Товариществом. Данные работы могут выполнять штатные работники, физические или юридические лица в соответствии с договорами.

При выполнении работ членами правления выплачивается вознаграждение в соответствии с финансовым планом.

Вид и объём выполняемых работ	Максимальная сумма выплат (доплат) за выполненные работы (руб./мес.)
Выполнение работ по озеленению и благоустройству придомовой территории: посадка растений, полив, скашивание травы, подрезание кустарника, разравнивание и подсыпка грунта, покраска: бордюра клумб, заборов, пандусов и других металлоконструкций. Работы выполняются сезонно в период с апреля по сентябрь.	5000 (Пять тысяч)
Выполнение работ по уборке снега в период снегопада (работа производится в день снегопада). Работы выполняются сезонно в период с декабря по февраль.	3000 (Три тысячи)
Выполнение работ по уборке лифтовых площадок первых этажей, площадки мусорного контейнера, очистке урн и сбора крупного мусора на придомовой территории в выходные дни (суббота и воскресенье).	4000 (Четыре тысячи)
Выполнение работ по ликвидации последствий аварий системы водоотведения по причине внештатного засора или повреждения системы водоотведения: очистка сточных вод в подвале, промывка дезинфицирующими средствами и просушивание помещения.	5000 (Пять тысяч) за ликвидацию одной аварии

Вознаграждение членам Правления

Члены Правления получают вознаграждение в 2018г. при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома вакантных должностей штатного расписания и/или работ, утверждённых в финансовом плане на 2018 год.

Председателю правления назначается вознаграждение 1 раз в квартал в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2018г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2017г. произвести разовую выплату вознаграждения Ревизионной комиссии (Ревизору) Товарищества в сумме 6000 (Шесть тысяч) руб. после предоставления заключения.

При проведении ревизионной работы в течение 2018 года и подготовке ежеквартального заключения по выполнению финансового плана на плановые заседания правления Товарищества Ревизионной комиссии (Ревизору) выплачивать вознаграждение по 500 (Пятьсот) руб. ежеквартально.

Работы, запланированные на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2018 г.

- Озеленение и благоустройство придомовой территории (озеленение придомовой территории, установление ограждения тротуара, нанесение разметки мест парковки автотранспорта);
- Текущий (косметический) ремонт общедомовых помещений (лифтовые холлы, межквартирные площадки, лестничные марши) поэтажно, где закончен квартирный ремонт;
- Мероприятия по энергосбережению (замена дверей выхода из лифтового холла на балконы поэтажно, где закончен квартирный ремонт, обслуживание и ремонт оконных групп на балконах, переоборудование системы отопления поэтажно в подъездах, замена поэтажных плафонов освещения на энергосберегающие системы);
- Приобретение оборудования и монтаж системы видеонаблюдения для расширения зон наблюдения на придомовой территории и этажах дома.

Очередность реализации запланированных работ определяется поквартально на заседаниях Правлением товарищества.

Для принятия решения о необходимости ремонтных работ в общедомовых помещениях, на общей территории и инженерных сетях осуществляется технический осмотр с составлением акта (минимальная комиссия из 3-х человек).

Разовые расходы по статьям раздела оплаты **Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в сумме 10 000 (Десять тысяч) рублей и более должны быть одобрены членами правления товарищества (исключение: заработная плата по штатному расписанию, оплата по договорам обслуживания).

3. Расходы на капитальный ремонт в 2018 г.

Провести работы по установке общедомовых приборов учёта для системы водоотведения. Провести работы для введения в эксплуатацию систему автоматической пожарной сигнализации, автоматическую систему вентиляции, систему пожаротушения. Оборудование системы дистанционного контроля и снятия показаний индивидуальных приборов учёта. Работы выполняются при положительном решении на общем собрании собственников помещений.

4. Расходы по оплате за коммунальные услуги

Производится по договорам с организациями на предоставление коммунальных услуг. Размер оплаты определяется объёмом потреблённых коммунальных услуг в соответствии с показаниями общедомовых приборов учёта. Расчёты ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, производится в соответствии с пост. Правительства РФ от 28.03.2012 N 253 в объёме средств, поступивших от собственников (нанимателей) помещений, за предоставленные коммунальные услуги.

5. Расход пени за просроченные целевые ежемесячные платежи собственников помещений и нанимателей:

Поступившие пени направляются на статью «Управление многоквартирным домом».

6. Расход средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования:

Поступившие средства направляются на статью «Содержание и ремонт общего имущества дома».

Контроль выполнения финансового плана

Согласно Уставу ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» каждый собственник помещения имеет права контролировать доходную и расходную часть финансового плана.

Управляющий совместно с главным инженером ежеквартально готовят текущий отчет по управлению и содержанию многоквартирного дома. Отчет составляется на данных, отраженных в журналах учета деятельности МКД, утвержденных Правлением Товарищества (в том числе журнал учета аварий в инженерных сетях и лифтового оборудования, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг; журнал учета уборки и санитарно-гигиенической очистки придомовой территории; журнал осмотра помещений общего пользования многоквартирного жилого дома, придомовой территории, строительных конструкций, инженерного оборудования строения и учета работ по обслуживанию и текущему ремонту). Проводят анализ эффективности управления МКД и предлагают мероприятия по снижению затрат по статьям расходов.

Управляющий совместно с бухгалтером готовит отчет по доходно-расходным операциям товарищества, делает выписки по лицевым счетам плательщиков по задолженности. Бухгалтер готовит отчеты по начисленным собственникам (нанимателям) и оплаченным собственниками (нанимателями) обязательным платежам с реестром распределения по статьям платежного документа. Бухгалтерский, налоговый учет ведется бухгалтером с использованием программ 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Отчет готовится к 25 числу месяца, следующего за отчетным (за I квартал к 25 апреля и т.д.) и предоставляется на очередное заседание Правления.

Форма отчетности утверждается Правлением товарищества.

Ревизионная комиссия каждый квартал до 01 числа второго месяца, за отчетным периодом (за I квартал к 01 мая) поводит проверку текущей финансовой деятельности товарищества.

Правление товарищества ежеквартально проводит заседание правления по текущей оценке исполнения финансового плана.

Председатель правления / Л.В.Шуварикова/



*Принято правлением
номером 4 (четыре)
листа.
Председатель*