

Утверждён:  
протокол № 1/24 Годового общего собрания  
членов Товарищества собственников жилья  
«15 лет Октября, 12-1» от 28 марта 2022 г.



## **СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ**

**Финансовый план**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«15 лет Октября, 12-1» на 2022 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 2022г. 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 2022г. установлен в размере минимального размера 8 (Восемь) руб. 03 коп. за 1 м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Размер взноса установлен постановлением Правительства Тверской обл. № 740-пп от 30.12.2021г., 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, обращение с ТКО.**
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 соответствии с Приказом N 43/пр от 26 января 2018г. 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.

По заявлению собственника платежные документы могут быть направлены по электронной почте.

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 Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее ГИС ЖКХ) полностью 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 2022г.** утверждён решением общего собранием собственников жилья, членов Товарищества и составляет:

<b>Организация заказчик, вид оборудования</b>	<b>Сумма и период поступления денежных средств</b>	<b>Дополнительные соглашения к договору</b>
ООО «Артезианская вода»	4000.00 руб./ ежемесячно	
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 «Фаст Линк»	200,00 руб./ежегодно	Услуги по хранению информации на сервере
ПАО "Ростелеком"	3000,00 руб./ежегодно	

## **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 на 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 (статьи 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), расходы по решению суда и расходы по досудебным урегулированиям споров;
- Обучение работников;
- Обслуживание сайта, ИТС, интернет, сдача отчетности по ТКС;
- Офисное оборудование, программное обеспечение, модернизации компьютера;
- Канцелярские товары, мебель 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, в т.ч. Фонд оплаты труда работников: мастер 0,5 ставки (в соответствии с окладами финансового плана);
- Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории, в т.ч. Фонд оплаты труда работников: дворник, уборщик 2 ед. (в соответствии с окладами финансового плана);
- Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей, в т.ч. Фонд оплаты труда работников: мастер 0,5 ставки (в соответствии с окладами финансового плана);
- 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 2022г. (с утверждением заработной платы) (руб. в мес.)**

Управляющий	20 500 (Двадцать тысяч пятьсот)
Бухгалтер (0,5 ставки)	13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот)
Гл. инженер	18 000 (Восемнадцать тысяч)
Мастер	15 000 (Пятнадцать тысяч)



Дворник (0,5 ставки)	8 000 (Восемь тысяч)
Уборщица (две единицы по 0,5 ставки 7 000 руб.)	14 000 (Четырнадцать 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.

#### 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	Общая сумма выплат (доплат) за выполненные работы
Выполнение работ по озеленению и благоустройству придомовой территории: посадка растений, полив, скас травы, подрезание кустарника, разравнивание и подсыпка грунта, покраска: бордюра клумб, заборов, пандусов и других металлоконструкций. Работы выполняются сезонно.	36000 (Тридцать шесть тысяч) руб. в год
Выполнение работ по уборке снега в период снегопада (работа производится в день снегопада). Работы выполняются сезонно.	В среднем ежемесячная выплата 3000 (Три тысячи) руб.

#### Вознаграждение членам Правления

Члены Правления получают вознаграждение в 2022г. при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома в размере вакантных должностей штатного расписания и/или работ, утверждённых в Финансовом плане на 2022 год.

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

По итогам годового отчета правления за 2021г. выплатить членам правления единовременное вознаграждение в размере: Гусеву С.А. – 3450 руб., Серебровой Т.Н. – 2300 руб.

#### Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2022г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2021г. произвести разовую выплату вознаграждения Ревизионной комиссии (Ревизору) Товарищества в сумме 7500 (Семь тысяч пятьсот) руб. после предоставления заключения.

#### Работы, запланированные на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2022 г.

- Озеленение и благоустройство придомовой территории (приобретение грунта, семян, саженцев кустов, деревьев, цветов);
- Текущий (косметический) ремонт общедомовых помещений (лифтовые холлы, межквартирные площадки, лестничные марши) поэтажно, где закончен квартирный ремонт;
- Мероприятия по энергосбережению (замена дверей в лифтовых холлах поэтажно, где закончен квартирный ремонт, работы по ремонту окна в помещении правления, 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;
- Доработка системы ОПС полностью (установка модема, датчиков на входные двери);
- Плановое обслуживание общедомовой системы электроснабжения;
- Плановое обслуживание теплового узла – механическая прочистка теплообменников горячего водоснабжения и отопления;
- Замена и работы по ремонту неисправных элементов общедомового инженерного оборудования (водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, замена общедомового прибора учета холодного водоснабжения), в т.ч. работы по ликвидации аварий;
- Ремонт фундамента контейнерной площадки.

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 2022 г.**

Запланировано проведение общего собрания собственников помещений по вопросам:

- Капитальный ремонт лифтов;
- Проверка общедомовых инженерных сетей электроснабжения и восстановление их работоспособности;
- Оборудования дома автоматизированной системой контроля и учета потребления электроэнергии;
- Ремонт общедомовых помещений (лифтовые холлы, межквартирные площадки, лестничные марши).

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 объемом потребленных 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 Постановлением 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 отчёт по управлению и содержанию многоквартирного дома. Отчёт составляется на основе данных, отраженных в журналах учета деятельности МКД, утверждённых Правлением Товарищества (в том числе журнал учёта аварий в инженерных сетях и лифтового оборудования, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг; журнал учёта 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/



**Смета доходов и расходов  
на содержание и ремонт общего имущества  
многоквартирного дома №12 корп.1 по ул.15 лет Октября г.Тверь  
на 2022 год  
(ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»)**

Площадь жилых и нежилых помещений

10714,2 м2

№ п/п	Наименование статей	Тариф руб / м <sup>2</sup>	Сумма за 1 месяц руб.	Сумма за год руб.
<b>1</b>	<b>ДОХОДЫ</b>			
<b>1.1</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>			
1.1.1	Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений	7,00	74999	899993
1.1.2	Остаток неиспользованных средств за прошлые периоды по статье Управление МКД	1,88	20159	241907
<b>Итого</b>		<b>8,88</b>	<b>95158</b>	<b>1141900</b>
<b>1.2</b>	<b>Содержание и ремонт общего имущества</b>			
1.2.1	Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений	9,00	96428	1157134
1.2.2	Средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования	0,62	6642	79700
1.2.3	Остаток неиспользованных средств за прошлые периоды по статье Содержание МКД	0,48	5165	61981
<b>Итого</b>		<b>10,10</b>	<b>108235</b>	<b>1298815</b>
<b>ИТОГО ДОХОДЫ</b>		<b>18,98</b>	<b>203393</b>	<b>2440714</b>

<b>2</b>	<b>РАСХОДЫ</b>			
<b>2.1</b>	<b>Услуги, работы по управлению МКД</b>			
2.1.1	Фонд оплаты труда работников	4,85	52000	624000
2.1.2	Страховые взносы с ФОТ	1,47	15704	188448
2.1.3	Вознаграждение членам правления	0,52	5575	66900
2.1.4	Вознаграждение членам ревизионной комиссии	0,06	625	7500
2.1.5	Обслуживание сайта, ИТС, интернет, сдача отчетности по ТКС	0,04	417	5000
2.1.6	Канцелярские товары, мебель и расходный материал офиса правления	0,08	833	10000
2.1.7	Офисное оборудование, программное обеспечение, модернизации компьютера	0,30	3167	38000
2.1.8	УСН, госпошлина, пени, штрафы	0,05	500	6000
2.1.9	Услуги почты и связи	0,06	667	8000
2.1.10	Услуги банка	0,11	1125	13500
2.1.11	Расходы на управление персоналом, обучение персонала, социальные выплаты	0,12	1250	15000



№ п/п	Наименование статей	Тариф руб / м <sup>2</sup>	Сумма за 1 месяц руб.	Сумма за год руб.
2.1.12	Нотариус, юридические услуги (представителя в судах, в т.ч. судебных процессов собственников многоквартирного дома, отстаивающих права по общей собственности дома), расходы по решению суда и расходы по досудебным урегулированиям споров.	1,24	13296	159552
<b>Итого</b>		<b>8,88</b>	<b>95159</b>	<b>1141900</b>
<b>2.2</b>	<b>Услуги, работы по содержанию МКД</b>			
2.2.1	Фонд оплаты труда работников	3,87	41417	497000
2.2.2	Страховые взносы с ФОТ	1,17	12508	150094
2.2.3	Расходы на обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации и автоматической системы вентиляции	0,48	5120	61440
2.2.4	Расходы по обслуживанию лифтового оборудования (ежемесячное обслуживание, ежегодное освидетельствование, страхование)	1,41	15125	181500
2.2.5	Электроэнергия на ОДН	1,12	12000	144000
2.2.6	Водоснабжение и водоотведение на ОДН	0,49	5250	63000
2.2.7	Водоснабжение ГВС на ОДН	0,27	2917	35000
2.2.8	Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории (расходные материалы для уборки придомовой территории и мест общего пользования, для обслуживания систем водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения) Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей, в том числе работы при ликвидации аварий Мероприятия по энергосбережению (замена дверей выхода из лифтового холла на балконы поэтажно) Озеленение и благоустройство придомовой территории Текущий (косметический) ремонт общедомовых помещений поэтажно, где закончен квартирный ремонт Плановое обслуживание общедомовой системы электроснабжения Доработка системы пожарной сигнализации	1,30	13898	166781
<b>Итого</b>		<b>10,10</b>	<b>108235</b>	<b>1298815</b>
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>		<b>18,98</b>	<b>203394</b>	<b>2440714</b>



Председатель

Л.В. Шуварикова