

Утверждён:
протокол № 2/16 Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1», от 27 марта 2017 г.

Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1» на 2017 год
по управлению, содержанию и ремонту
многоквартирного жилого дома № 12 корп.1
по ул. 15 лет Октября, г. Тверь

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 2017г.** включает в себя общедомовые нужды и 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 общедомовые нужды в многоквартирном доме 9 (Девять) рублей
2. **Взнос на капитальный ремонт в 2017г.** 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 соответствии с пост. N 924 от 29.12.2014г. Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ).

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 2017г. 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)	1000.00 руб./ежемесячно	
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	500.00 руб./ежемесячно	
ООО ЧОП «ОСА»	2000.00 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

Все средства, поступившие на расчётные счета ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» расходуются только по целевому назначению в соответствии с финансовым планом Утверждаемым общим собрание 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), 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)

**Штатное расписание ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»
с 01 января 2017г. (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 управление 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 (приём документов, помощь в заполнении документов, ведение реестра регистрации)	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 2017г. при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома вакантных должностей штатного расписания и/или работ, утверждённых в финансовом плане на 2017 год.

Председателю правления назначается вознаграждение 1 раз в месяц в размере 5 000 рублей.

Выплатить единовременное вознаграждение членам правления за 2015-2016 год в размере: Шувариковой Л.В. – 2300 руб., Гусеву С.А. – 2300 руб., Синдеевой Д.В. – 2300 руб., Серебровой Т.Н. – 2300 руб., Заеву А.И. – 2300 руб.

Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2017г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2016г. произвести разовую выплату вознаграждения Ревизионной комиссии (Ревизору) Товарищества в сумме 6000 (Шесть тысяч) руб. после предоставления заключения.

При проведении ревизионной работы в течение 2017 года и подготовке ежеквартального заключения по выполнению финансового плана на плановые заседания правления Товарищества Ревизионной комиссии (Ревизору) выплачивать вознаграждение по 500 руб. ежеквартально.

Работы, запланированные на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2017 г.

- Озеленение и благоустройство придомовой территории (озеленение придомовой территории, оборудование детской площадки, 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);
- Оборудование общедомового спутникового телевидения;
- Оборудование системы дистанционного контроля и снятия показаний индивидуальных приборов учёта.

Очередность реализации запланированных работ определяется поквартально на заседаниях Правлением товарищества.

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 2017 г.

Провести работы по установке общедомовых приборов учёта для системы водоотведения и отопления общедомовых помещений дома. Провести ремонтные работы на тепловом пункте, модернизировать систему автоматической пожарной сигнализации, автоматическую систему вентиляции, восстановить работоспособность лифтов. 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 отчёт по управлению и содержанию многоквартирного дома. Отчёт составляется на 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 отчёт по доходно-расходным операциям товарищества, делает выписки по лицевым счетам плательщиков по задолженности. Бухгалтер готовит отчёты 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.

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

Форма отчётности утверждается Правлением товарищества.

Ревизионная комиссия каждый квартал до 01 числа второго месяца, за отчётным 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/

