



Утверждён:
протокол № 1/22 Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1» от 06 апреля 2020 г.

СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«15 лет Октября, 12-1» на 2020 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 2020г.** 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 2020г.** установлен в размере минимального размера **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, 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 2020г. 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 «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.
- 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;
- 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 2020г. (с утверждением заработной платы) (руб. в мес.)

Управляющий	20 500 (Двадцать тысяч пятьсот)
Бухгалтер	11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот)
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 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, скос 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 крыльца перед 1 и 2 подъездами (две единицы по 2 000 руб.)	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 2020г. при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, вакантных должностей штатного расписания и/или работ, утверждённых в Финансовом плане на 2020 год. По итогам годового отчета правления за 2019г. выплатить членам правления единовременное вознаграждение в размере: Гусеву С.А. – 2300 руб., Серебровой Т.Н. – 2300 руб.

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

Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2020г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2019г. 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 2020 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 в лифтовых холлах 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;
- Доработка системы ОПС полностью (установка модема, датчиков на входные двери);
- Плановое обслуживание общедомовой системы электроснабжения;

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 2020 г.

Запланировано проведение общего собрания собственников помещений по вопросам:

- Капитальный ремонт лифтов;
- Проверка общедомовых инженерных сетей электроснабжения и восстановление их работоспособности;
- Восстановление работоспособности автоматизированного теплового пункта;
- Оборудования дома автоматизированной системой контроля и учета потребления электроэнергии.

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 те статьи, на которые они начислены.

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 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/

**Смета доходов и расходов
на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома №12 корп.1 по ул.15 лет Октября г.Тверь
на 2020 год
(ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»)**

Площадь жилых и нежилых помещений 10714,2 м²

№ п/п	Наименование статей	Тариф руб / м ²	Сумма за 1 месяц руб.	Сумма за год руб.
1	ДОХОДЫ			
1.1	Управление многоквартирным домом			
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	1,89	20260	243116
Итого		8,89	95259	1143109
1.2	Содержание и ремонт общего имущества			
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	2,16	23112	277338
Итого		11,78	126181	1514172
	ИТОГО ДОХОДЫ	20,67	221440	2657280
2	РАСХОДЫ			
2.1	Услуги, работы по управлению МКД			
2.1.1	Фонд оплаты труда работников	4,99	53500	642000
2.1.2	Страховые взносы с ФОТ	1,51	16157	193884
2.1.3	Вознаграждение членам правления	0,50	5383	64600
2.1.4	Вознаграждение членам ревизионной комиссии	0,06	625	7500
2.1.5	Обслуживание сайта, ИТС, интернет, сдача отчетности по ТКС	0,03	333	4000
2.1.6	Канцелярские товары, мебель и расходный материал офиса правления	0,11	1167	14000
2.1.7	Офисное оборудование, программное обеспечение, модернизации компьютера	0,30	3167	38000
2.1.8	УСН, госпошлина, пени, штрафы	0,16	1667	20000
2.1.9	Услуги почты и связи	0,05	583	7000
2.1.10	Услуги банка	0,08	900	10800
2.1.11	Расходы на управление персоналом, обучение персонала, социальные выплаты	0,12	1250	15000

№ n/n	Наименование статей	Тариф руб / м ²	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.	0,98	10527	126325
Итого		8,89	95259	1143109
2.2	Услуги, работы по содержанию МКД			
2.2.1	Фонд оплаты труда работников	3,43	36750	441000
2.2.2	Страховые взносы с ФОТ	1,04	11099	133182
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	15083	181000
2.2.5	Электрэнергия на ОДН	1,12	12000	144000
2.2.6	Водоснабжение и водоотведение на ОДН	0,42	4500	54000
2.2.9	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 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	3,89	41629	499550
Итого		11,78	126181	1514172
ИТОГО РАСХОДЫ		20,67	221440	2657280

Председатель



Л.В. Шуварикова