

## СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### Структура и содержание «Сметы расходов и доходов ТСЖ»

Согласно (п. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ) ТСЖ определяет «Смету доходов и расходов на год», в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на текущий ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные ЖК РФ и уставом товарищества.

Единой формы «Сметы...» законодательными документами не установлено. Структура сметы зависит от перечня статей расходов и доходов товарищества. Перечень статей диктует форму «Сметы...», её состав, систему детализации доходов и расходов. Форма и структурное содержание «Сметы доходов и расходов» приняты при создании ТСЖ «Коломенская усадьба» в 2009 году. «Смета...» принимается ежегодно на очередном общем собрании членов ТСЖ и является обязательной к исполнению.

Перечень расходов товарищества формируется исходя из руководящих документов - Постановлений Правительства РФ № 290, № 491, № 354, № 416 и других НПА, определяющих обязанности по управлению многоквартирным домом.

При составлении сметы обязательно указываются:

- \* площадь дома;
- \* площадь общего имущества;
- \* площадь и количество жилых и нежилых помещений, паркингов.

На основе принятой «Сметы доходов и расходов...», устанавливаются размеры платежей и взносов для собственников помещений в МКД с учетом его доли в праве общей собственности на общее имущество в доме (п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ).

#### **Расходы ТСЖ:**

- Аварийно-диспетчерская (комендантская служба)  
– охрана;

*Расходы на охрану в смете на 2025 год – 283 800,00 руб./месяц.*

*Расходы на охрану в смете на 2026 год - 283 800,00 руб./месяц.*

Расходы не увеличились.

- Содержание, текущее обслуживание ОДИ и административные расходы: (оплата работ и услуг подрядных организаций на техническое обслуживание и содержание ОДИ. Оплата коммунальных услуг. Заработная плата персонала. Налоги на ФОТ. Комиссии банков. Услуги связи и интернета. Бухгалтерские программы. Канцелярские товары).

*По смете 2025 года расход по данному разделу 709 102,44 руб./месяц.*

*Тарифная ставка по разделу - 70 руб. коп71.с квадратного метра занимаемой площади.*

*По смете 2026 года планируемый расход по данному разделу 754 276,24 руб./месяц (  $754\,276,24 : 10\,028,80 = 75,21$ ) Новая тарифная ставка по*

**данному разделу – 75 руб. 21 коп., с квадратного метра занимаемой площади в месяц.**

Причина увеличения ставки – инфляция, увеличение тарифов на коммунальные услуги, повышение ФОТ, налогов.

- **Текущий ремонт МКД** (Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем, материалы, оборудование., Ремонт и восстановление существующей системы безопасности (оборудование, расходные материалы и доп. работы). Косметический ремонт общих зон в МКД (подъезды, пожарные лестницы, холлы и тп). Благоустройство территории МКД).

**По смете 2025 года расход по данному разделу – 2 067 000,00 руб/в год. Ставка текущего ремонта – 11 руб.38 коп. с квадратного метра занимаемой площади в месяц.**

**По смете 2026 года планируемый расход по данному разделу 2 175 000 руб. в год. Ставка текущего ремонта – 11 руб.97 коп. с квадратного метра занимаемой площади в месяц.**  
Причина увеличения ставки – рост стоимости работ и материалов.

**Таким образом, общая тарифная ставка предлагаемой к рассмотрению и утверждению общим собранием «Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2026 год» составит – 75 руб.21 коп. + 11 руб.97 коп. = 87 руб.18 коп.**

**Смета на 2026 год увеличилась за счет повышения нескольких статей:**

- обслуживание ИТП ООО «Логика» - 3 000руб (2025г – 29 000руб./мес., 2026г – 32 000 руб./мес.);
- МБП и расходные материалы – 708,34руб./мес. (2025г- 13 458,33руб./мес., 2026г – 14 166,67);
- Дезинфекция мест общего пользования, санитарное обслуживание МКД – 629,41руб./мес. (2025г – 3 720,67руб./мес., 2026г – 4 350,08руб./мес);
- Вода ОДИ (5%) – 703,33руб/мес. (2025г- 5 416,67руб./мес., 2026г – 6 120руб/мес);
- Добавлена статья «Страхование ответственности 3-х лиц ПАО «СК Росгострах» - 9 500руб/мес.;
- заработная плата персонала ТСЖ, налогов, причина увеличения – индексация;
- «Видение сайта ГИС ЖКХ ООО «Технология и Сервис» - 580 руб./мес. (2025г – 2 900 руб./мес., 2026г – 3 480 руб/мес);
- выведено за смету вывоз ТКО, причина подан иск ГК СЭТ в Арбитражный суд города Москвы, взыскание задолженности за январь-май 2024 года по ставке 7,34 руб./м2. Поэтому Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» вынуждено включить в Смету на 2026г. ставку согласно Распоряжения Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы №01-01-14-194/21 от 21.09.2021г. До решения суда. В

случаи положительного решения суда в пользу ТСЖ «Коломенская усадьба» статья будет пересчитана.

Расходы по капитальному ремонту – в «Смету...» не включаются, так как ТСЖ является владельцем спец.счета. Средства, находящиеся на спецсчёте на капремонт, являются целевыми и расходуются по мере накопления по решению общего собрания собственников всех помещений в МКД.

**Доходы ТСЖ:** Доходная часть сметы включает: плату собственников и пользователей помещений за содержание и ремонт ОИ (тарифная ставка); дополнительные доходы ТСЖ (сдача помещений в аренду, добровольные взносы). В соответствии с гл.14 ЖК РФ, Уставом ТСЖ, Доходы товарищества, дополнительно полученные в ходе исполнения годового финансового плана (Сметы расходов и доходов), суммы превышения доходов над расходами, образующиеся в результате экономии в расходах (свободные средства ТСЖ), могут быть направлены на иные цели, связанные с деятельностью ТСЖ.

Все расчетные величины для формирования «Сметы...», указаны в таблице **Тарифы на 2026 год** (Приложение к Смете расходов и доходов ТСЖ на 2026 год.)