

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 2024 год – 283 800,00 руб/месяц.

Расходы на охрану в смете на 2025 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 2024 года расход по данному разделу 661 848,36 руб/месяц.
Тарифная ставка по разделу - 65 руб. коп99.с квадратного метра занимаемой площади.*

По смете 2025 года планируемый расход по данному разделу 661 848,36 руб./месяц (709 102,44 : 10 028,80 = 70,71) Новая тарифная ставка по данному разделу – 70 руб. 71 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 2024 года расход по данному разделу – 1 797 000,00 руб/в год. Ставка текущего ремонта – 9 руб.89 коп. с квадратного метра занимаемой площади в месяц.

По смете 2025 года планируемый расход по данному разделу 2 067 000 руб. в год. Ставка текущего ремонта – 11 руб.38 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 2025 год» составит – 70 руб.71 коп. + 11 руб.38 коп. = 82 руб.09 коп.

Смета на 2025 год увеличилась за счет повышения нескольких статей:

- обслуживание ИТП ООО «Логика» - 3 000руб (2024г – 26 000руб./мес., 2025г – 29 000 руб./мес.);
- заработная плата персонала ТСЖ, налогов, причина увеличения – инфляция (9,92%);
- добавлена статья «Видение сайта ГИС ЖКХ» - 2 900 руб./мес. 34 800 руб/год. Заключен договор с ООО «Технология и Сервис»;
- 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 2025г. 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 спецсчете 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 2025 год** (Приложение к Смете расходов и доходов ТСЖ на 2025 год.)