**Заключение о смете расходов на содержание общего**

**имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2016 год**

**Разделы 1 и 2. Фонд оплаты труда (ФОТ)**

В связи с запуском федерального портала ГИС ЖКХ мы оказались перед необходимостью выбора оператора для ежемесячного введения информации обязательной к размещению на портале по домам нашего ТСЖ. Средняя стоимость услуг сторонних организаций по ведению базы на портале ГИС ЖКХ составляет от 1500 до 2000 рублей в месяц за один дом, что в год для ТСЖ стоило бы минимум 1500руб. х 8 домов х 12 месяцев = 144 000 рублей. Во избежание этих расходов было принято решение о расширении обязанностей диспетчера-администратора ТСЖ и вменении ему ведения базы данных на портале ГИС ЖКХ. В связи с этим диспетчеру-администратору на 2000 рублей увеличена надбавка к заработной плате (250 рублей за дом), что вместе с налогами составит менее 36 000 рублей в год.

Чтобы ни у кого не возникало сомнений в необходимости данного вида работ, разъясняем: В соответствии с положениями статей 13.19.1, 13.19.2 кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, неразмещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии с законодательством Российской Федерации или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере 30 000 рублей.

Иных изменений в фонде оплаты труда на 2017 год не запланировано.

**По взносам в фонды с ФОТ:** В соответствии с пп. 5 ч. 1 ст. 427 Налогового кодекса Российской Федерации на период 2017-2018 годов для ТСЖ сохранится пониженный тариф страховых взносов с ФОТ.В связи с этим ТСЖ "Солнечная поляна" уплачивает взносы в фонды не 30,2%, как иные юридические лица, а 20,2% (правомерность применения льготы была проверена УПФР Новосибирского района, проводившего проверку начислений взносов в нашем ТСЖ в 2014 году).

**Раздел 3. Затраты на содержание общего имущества.**

Общие затраты на содержание имущества, предусмотренные в разделе 3 **уменьшатся на 24 638 рублей**.

Уменьшение общих расходов связано с тем, что были уменьшены расходы на инструмент и инвентарь, на аттестацию и обучение персонала, и на 1000 рублей снижены плановые расходы на аренду зала для проведения общих собраний.

При этом мы предусмотрели увеличение расходов по отдельным статьям:

- с 1 июля 2017 года, согласно решению Законодательного собрания НСО, тарифы на коммунальные услуги будут увеличены на 15 %, в связи с чем у нас увеличатся и затраты на коммунальные услуги в помещении офиса;

- на 500 рублей на охрану офиса ТСЖ, согласно тарифам охранной организации;

- по 1000 рублей - на соль и песок для пешеходных дорожек, мешки для мусора и на удобрения для ухода за газонами;

- на 3 000 рублей -на обслуживание уборочной техники (масло, бензин, свечи и т.д.).

**Раздел 4. Обслуживание парковочных залов.**

Этот раздел предусматривает расходы на мелкий текущий ремонт общего имущества во всех парковочных залах (кроме обслуживания автоматических ворот и систем пожаротушения). Основные расходы связаны с заменой вышедших из строя датчиков движения, заменой замков на входах в залы, плановым обслуживанием ходовых элементов ворот. Эта статья позволяет оперативно исправлять мелкие поломки.

На 2017 год сумма по данной статье сохранена на уровне 2015-2016 годов.

**Раздел 5.Затраты на общие инженерные сети***.*

*Для многоквартирных домов* – содержание инженерных сетей и проведение плановых работ планируется выполнить, уложившись в 69000 руб. Эта сумма уменьшена относительно затрат 2016 года за счет того, что манометры будут приобретены за счет средств, собранных на их покупку в прошедшем году.

*Для дома №2* – на обслуживание общего имущества (общие эл.щитовые и оборудование для полива газонов) предусмотрена сумма 6000 руб.

Таким образом, по данному разделу объём затрат уменьшен на 11 000 рублей.

**Раздел 6.Затраты на обслуживание системы горячего водоснабжения** *(кроме дома №2).*

Плановые затраты по данной статье сохранены на уровне 2016 года.

**Раздел 7. Плановый ремонт инженерных сетей и иных систем и элементов конструкций отдельных зданий.**

Это раздел сметы, введенный в 2016 году, предусматривающий плановые сборы на дорогостоящие виды ремонта конструктивных элементов зданий и инженерных узлов отдельных домов, содержит работы для четырех домов:

- замена регуляторов системы ГВС в ИТП домов 3 и 3/1 - 3/2. К сожалению, установленное застройщиком дорогостоящее оборудование изнашивается, его ремонт требует затрат значительно больших (порядка 50000 рублей на одно ИТП), чем замена на отечественные аналоги (40 000 рублей на одно ИТП).

- в парковочном зале МКД № 1 предстоит провести работы по восстановлению пожарной сигнализации стоимостью 66 000 рублей.

**Раздел 8.Обслуживание систем пожаротушения.**

Плановые расходы рассчитаны исходя из тарифов специализированной организации, оказывающей услуги по обслуживанию систем пожарной сигнализации и пожаротушения. Сумма затрат увеличена на 4 680 рублей.

Плановое ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации в парковочном зале МКД № 1, по окончании работ по её восстановлению, будет обходиться в 30 000 рублей в год.

**Предстоящие затраты, не включённые в общую смету расходов на 2017 год.**

1. Несмотря на то, что правила предоставления коммунальных услуг допускают включение затрат на вывоз ТБО (т.е. мусора) в смету (т.е. в общий тариф), Правление предлагает продолжать начислять сумму к оплате за вывоз ТБО отдельной строкой в квитанции, по фактически понесённым затратам каждого месяца.
2. Аналогичное решение предлагается и по найму спецтехники для расчистки дворов и вывоза снега в случае обильных снегопадов. Начисления за данную услугу при необходимости будут прописаны отдельной строкой в квитанции, исходя из фактически понесённых затрат.

Общий анализ изменения величины сбора на содержание общего имущества (тарифа) свидетельствует о том, что в некоторых домах тариф даже уменьшен. Величина сбора станет больше только для собственников парковочного зала МКД № 1 в связи с необходимостью ремонта и обслуживания пожарной сигнализации, и собственников помещений в МКД №№ 3, 3/1, 3/2 из-за необходимости замены регуляторов системы ГВС.

**В итоге из расчёта запланированных на содержание общего имущества затрат, тарифы (размер ежемесячного взноса с 1 кв.м.) на 2017 год составят:**

Для дома №1:

Квартиры – ***24 руб.35 коп. (-2,17% от 2016г.)***

Парковки – ***37 руб.68 коп. (+62,29% от 2016г, с учётом ремонта пож.сигнализации)***

Нежилые помещения – ***19 руб. 00 коп. (-2,94% от 2016г.)***

Для дома №2:

Квартиры – ***19 руб. 83 коп. (-0,03% от 2016г.)***

Офис – ***19 руб. 30 коп. (без изменений)***

Для дома №3:

Квартиры – ***26 руб. 34 коп. (+4,73% от 2016г., с учётом ремонта системы ГВС)***

Парковки – ***30 руб. 15 коп. (-1,24% от 2016г.)***

Нежилые помещения – ***20 руб. 99 коп. (+5,82% от 2016г., с учётом ремонта системы ГВС)***

Для дома №3/1:

Квартиры – ***25 руб. 75 коп. (+3,42% от 2016г., с учётом ремонта системы ГВС)***

Парковки – ***30 руб. 15 коп. (-0,86% от 2016г.)***

Для дома №3/2:

Квартиры – ***25 руб. 75 коп. (+3,42% от 2016г. с учётом ремонта системы ГВС)***

Парковки – ***32 руб. 54 коп. (-0,79% от 2016г.)***

Нежилые помещения – ***19 руб. 59 коп. (+4,18% от 2016г. с учётом ремонта системы ГВС)***

Для дома №46:

Квартиры – ***24 руб. 35 коп. (-1,66% от 2016г.)***

Парковки – ***30 руб. 15 коп. (без изменений)***

Для дома №47:

Квартиры – ***24 руб. 35 коп. (-1,18% от 2016г.)***

Парковки – ***30 руб. 15 коп. (без изменений)***

Для дома №48:

Квартиры – ***24 руб. 35 коп. (-1,18% от 2016г.)***

Парковки – ***32 руб. 54 коп. (без изменений)***

*Для информации: тарифы на содержание общего имущества собственников помещений малоэтажных жилых домов в 2016 году (информация о тарифах на 2017 год на сайтах компаний пока отсутствует):*

*УК «Клер» (Микрорайон 6) – 22 руб. 60коп. (при отсутствии затрат на общие инженерные системы отопления и горячего водоснабжения, поскольку отопление и ГВС производится с использование индивидуальных газовых котлов);*

*УК "Зеленый город" (Микрорайон 7 «Бавария») - 35 руб.*

*Не стоит забывать, что наши дома введены в эксплуатацию значительно раньше домов 6-го и 7-го Микрорайонов, и, соответственно, необходимость в ремонтах общего имущества существенно возрастает, что влечет неизбежное увеличение расходов.*

*09.12.2016 г.*

*Ревизор ТСЖ «Солнечная поляна»*

*Г.В. Гейдарова*