К общему собранию
членов ТСЖ «Солнечная поляна»
"04" декабря 2018г.

Заключение ревизора по результатам проверки Сметы расходов на содержание общего имущества в 2019 году.

Для проведения ревизорской проверки управляющим и главным бухгалтером ТСЖ «Солнечная поляна» были представлены:

1. *«Отчёт о выполнении сметы расходов на содержание общего имущества за 9 месяцев 2018г.»*
2. *«План работ по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2019г.»*
3. *«План мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности на 2019г.»*
4. *«Смета расходов на содержание общего имущества в 2019г.»*

Смета расходов является основным документом, регламентирующим объёмы затрат на работы, предусмотренные годовым планом, и размер ежемесячного сбора (членского взноса) на содержание общего имущества.

Смета на 2019 год, аналогично 2018 году, состоит из восьми разделов.

Разделы 1 и 2. *Оплата труда сотрудникам офиса и специалистам. Оплата труда за уборку территории и подъездов.*

Сметой на 2019 год увеличение фонда оплаты труда не предусмотрено.

Раздел 3. *Затраты на организацию работы ТСЖ.*

В связи с повышением тарифов на банковское облуживание вынуждено увеличена соответствующая статья расходов на 12 700 рублей (статья расходов части 3.1).

В связи с тем, что на протяжении длительного времени явка на собрания членов ТСЖ (как по утверждению сметы расходов, так и отчетные) не превышает 20 человек, из сметы исключены плановые расходы в размере 5 000,00 рублей на аренду зала для проведения собраний (статья расходов части 3.1).

В целях выполнения требований Федерального закона № 54-ФЗ к собранным в 2018 году средствам на приобретение кассового аппарата, применение которого в обязательном порядке будет необходимо с 01.07.2019г., дополнительно запланированы денежные средства на фискальный накопитель и обслуживание онлайн-кассы (статья расходов части 3.2).

Статьи расходов частей 3.3 и 3.4 систематизированы и сгруппированы по направлениям расходования денежных средств (обслуживание территории, подъездов и т.п.).

Сохранена отдельная статья «Вознаграждение Председателя Правления ТСЖ». В 2019 году заканчивается срок полномочий действующего состава Правления ТСЖ и необходимо сохранение дополнительной мотивации для членов

ТСЖ, готовых взять на себя ответственность за руководство организацией (статья расходов части 3.3).

Исходя из расходования денежных средств на инструменты и инвентарь за период 2018 года, по статьям расходов пункта 3.4 на 2019 год запланировано на 5 000,00 рублей меньше.

В разделах 4 и 6 (*Обслуживание парковочных залов, Обслуживание системы горячего водоснабжения)* по сравнению с 2018 годом изменений не предусмотрено.

В разделе 5 на обслуживание и содержание придомовых сетей, общих приборов учёта домов и парковок №№ 1,3,3/1,3/2,46,47,48 в связи с большим количеством приборов, требующих поверки и замены, размер расходов увеличен на 64 000,00 рублей.

Раздел 7. *Плановые работы на отдельных участках.* В 2019 году предусмотрены дополнительные работы в ИТП домов №№ 3 и 3/1-3/2 в связи с низким качеством горячей воды. Расходы на установку дополнительных насосов в систему подогрева горячей воды включены в тариф только этих домов.

Для дома № 46 предусмотрен плановый сбор средств в размере 30 000 руб. на замену решёток в проёмах чердачных помещений и включен в общий тариф на содержание имущества (1,71 руб./кв.м. в месяц). При подготовке сметы на данные работы, в случае превышения расходов, по согласованию с членом Правления ТСЖ от дома недостающая сумма должна быть выставлена целевым сбором.

По согласованию с собственниками помещений дома № 47 в тариф на содержание общего имущества для дома № 47 включено поощрение для члена Правления от дома в размере 1 рубль с кв.м.

Раздел 8. *Обслуживание систем пожаротушения.* Предусматривает работы по регламенту, предусмотренному требованиями обеспечения пожарной безопасности. Стоимость ежемесячных работ определена договором с обслуживающей организацией.

Дополнительно собственникам парковочных залов предложено включить в смету расходы на приобретение дополнительных огнетушителей из расчета 17000,00 рублей за огнетушитель. Данные расходы будут включены в смету только после одобрения 2/3 собственников, что должно быть отражено в бюллетенях для голосования.

В связи с необходимостью модернизации (технического перевооружения) систем автоматического пожаротушения парковочных залов домов №№ 3, 3/1, 3/2 соответствующие статьи включены в раздел 8 сметы из расчета ориентировочной стоимости работ и материалов для парковочных залов домов №№ 3 и 3/1 по 130000,00 рублей, для дома № 3/2 - 100000,00 рублей.

В целом, с учётом всех изменений, тарифы (величина членского взноса – ежемесячного сбора) на содержание общего имущества в ТСЖ «Солнечная поляна» по сравнению 2018 годом увеличились незначительно:

- квартиры и офисы № 1, квартиры и офисы № 2, квартиры и офисы № 3, квартиры № 46, квартиры № 47, квартиры № 48 – в пределах 2 рублей.

Значительный рост тарифов произошел только для собственников парковочных залов домов №№ 3, 3/1, 3/2 в связи с истечением срока службы оборудования системы автоматического пожаротушения и необходимостью его замены.

В среднем изменение тарифа на содержание жилых помещений по ТСЖ составило в пределах от 1 до 2 рублей за кв.м., за исключением домов, где предусмотрены дополнительные ремонтные работы.

Ревизор ТСЖ _____ Г.В. Гейдарова

"23" ноября 2018 года