

## **Заключение ревизора по результатам проверки Сметы расходов на содержание общего имущества на 2021год**

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 2020г.».*
2. *«План работ по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2021г.» (проект).*
3. *«План мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности на 2021г.» (проект).*
4. *«Смета расходов на содержание общего имущества в 2021г.» (проект).*

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 2021 год, как и ранее, состоит из восьми разделов.

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

В соответствии со статьёй 134 Трудового кодекса Российской Федерации проиндексированы расходы на оплату труда работников ТСЖ на 2021 год. Увеличение заработной платы составила в среднем 3,5 %. Оклады в штатном расписании приведены в соответствие.

В большей степени увеличение заработной платы коснулось дворников домов (на 10% и более, в соответствии с решениями собраний домов). Учитывая, что из-за низкой заработной платы вакансия дворника дома № 1 открыта уже более месяца, повышение оплаты является своевременной и необходимой мерой.

**Раздел 3.** *Затраты на организацию работы ТСЖ.*

Расходы по подразделу 3.1 "Услуги специализированных организаций" увеличены на 10 000,00 рублей по сравнению с 2019 годом.

В подразделе 3.2 "Организация работы офиса ТСЖ" предусмотрено увеличение расходов на коммунальные услуги (на офис ТСЖ) на 2000,00 рублей по причине ежегодного роста тарифов. В связи с износом оборудования, возникла необходимость в приобретении монитора для работников бухгалтерии, в связи с чем в смете предусмотрено 14 000,00 рублей.

Расходы на вознаграждение Председателю и членам Правления ТСЖ остались без изменений.

Отдельно выведены расходы на обслуживание подъездов. Эти затраты исключены из тарифов дома № 2, парковочных залов и офисных помещений.

По итогам планирования общий размер расходов по данной статье увеличился на 8 000,00 рублей в год (что составило 3 копейки в тарифе).

**Расходы по разделу 4 "Обслуживание парковочных залов"** оставлены на уровне 2020 года.

**Разделы 5 и 6** на обслуживание и содержание придомовых сетей, общих приборов учёта домов и парковок №№ 1,3,3/1,3/2,46,47,48 и обслуживание системы горячего водоснабжения - без существенных изменений.

**Раздел 7. Плановые работы на отдельных участках.**

По решению собственников МКД №47, члену Правления ТСЖ от дома № 47, предусмотрено отдельное вознаграждение в том же размере, что и был в 2020 году.

Жителями домов №№ 46, 47, 48 принято решение об установлении дополнительной надбавки к заработной плате для дворника Лусникова Н.Н., поскольку территория всегда содержится в образцовом порядке, для чего в тарифе для домов №№ 46, 47, 48 заложено дополнительно 70 копеек.

Также в смету дома № 46 сразу заложены средства на ремонт горизонтального водослива в размере 6 000,00 рублей.

**Раздел 8 "Обслуживание систем пожаротушения"** предусматривает работы по регламенту, установленному требованиями обеспечения пожарной безопасности. Стоимость ежемесячных работ определена договором с обслуживающей организацией (ООО "Пожарная автоматика").

Дополнительно собственникам помещений автостоянок домов №№ 46, 47, 48 для вывода в подъезды сигнала о срабатывании системы автоматического пожаротушения в парковочном зале заложено в смету по 2 000,00 рублей. Такие системы были установлены в 2020г. в подъездах домов №№ 3, 3/1, 3/2.

**Изменения в смете в связи с обращением собственников МКД №2.**

«30» ноября 2020 года собственники помещений дома № 2 Микрорайона 5 провели общее собрание. Согласно протоколу собрания, собственники помещений дома № 2 высказали намерение уменьшить стоимость содержания общего имущества дома № 2 и установить тариф в размере 3 000,00 рублей с одной квартиры, при этом увеличив заработную плату (выплату на руки) дворнику дома № 2 до 15 000,00 рублей.

Размер взноса на содержание общего имущества определяется в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ пропорционально размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ), т.е. величина сбора устанавливается не с квартиры, а с квадратного метра

собственности. Таким образом пожелания собственников об установлении платы за содержание в размере «3000,00 рублей с квартиры» не могут быть реализованы.

Тем не менее, был пересмотрен принцип распределения финансовой нагрузки для дома № 2 в разделах сметы 1 и 3. Было проведено дифференцирование затрат на инвентарь для уборки помещений подъездов, оплату труда инженерно-технического персонала на обслуживание мест общего пользования (подъездов, парковочных залов, обслуживание ИТП):

- из расходов по разделу 3 сметы при расчете тарифа для дома № 2 исключены средства для уборки помещений (включая инвентарь) в размере 14000,00 рублей (статья 3.3 "Прочие расходы") и лампочки - 5 000,00 рублей (статья 3.4 "Инструмент, инвентарь");

- расходы на оплату труда инженерного персонала для дома №2 (инженер, слесарь-сантехник, электрик) уменьшены до 30 % от расчетных;

- средства на оплату труда дворника дома № 2 согласно протоколу от 30.11.2020г. запланированы из расчета выплаты на руки 15 000,00 рублей (с учётом налогов – 22 447,78 руб.), в связи с чем тариф на услуги дворника увеличился на 2 рубля 7 копеек с квадратного метра.

В целом, с учётом всех изменений, тарифы (величина членского взноса – ежемесячного сбора за 1 квадратный метр) на содержание общего имущества в ТСЖ «Солнечная поляна» по сравнению 2020 годом изменились незначительно. Для собственников парковочных залов домов №№ 3, 3/1, 3/2 тариф снизился на 5-6 рублей, в связи с тем, что средства на работы по переоснащению систем автоматического пожаротушения были собраны в полном объеме в 2019-2020 годах.

№ МКД	квартиры	парковки	офисы
1	28,68	31,13	22,56
2	22,79		22,19
3	28,68	35,05	22,56
3/1	28,68	35,01	
3/2	28,68	37,26	22,56
46	29,67	36,09	
47	30,51	37,21	
48	29,38	38,67	

Для сравнения: тарифы на содержание малоэтажных домов комплексной застройки ЖК «Бавария», аналогичных по принципу комплексной застройки домам ТСЖ «Солнечная поляна» – составляют от 35 до 41 руб. за 1 кв.м.

**Ревизор ТСЖ Г.В. Гейдарова**  
**"07" декабря 2020 года**