

Заключение ревизора по результатам проверки Сметы расходов на содержание общего имущества на 2024 год

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

1. *«Отчёт о выполнении сметы расходов на содержание общего имущества за 9 месяцев 2023г.».*
2. *«Отчет об использовании средств резервного фонда домов ТСЖ «Солнечная поляна» за 9 месяцев 2023г.».*
3. *«План работ по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2024г.» (проект).*
4. *«План мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности на 2024г.» (проект).*
5. *«Смета расходов на содержание общего имущества в 2024г.» (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 2024 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».*

С учётом индексации заработной платы (в соответствии с указами Президента о повышении МРОТ и заработных плат в 2023г., а также статьёй 134 Трудового кодекса Российской Федерации), высокого уровня инфляции и отсутствия кандидатов на замещение должности управляющего и дворников, расходы на оплату труда работников ТСЖ (с учетом индивидуального подхода) увеличены в среднем на 15,81 %.

Поскольку заполнить вакансию управляющего ТСЖ при существующем уровне заработной платы не представляется возможным, рекомендовано повысить заработную плату управляющему ТСЖ до 40 000,00 рублей (к выплате без учета НДФЛ).

Оправданным является повышение заработной платы кассиру и диспетчеру-администратору до 30 000,00 рублей (к выплате без учета НДФЛ), поскольку Лаиншчек Е.Н. выполняется большой объем работы в течение полного дня занятости: начисление платежей собственникам помещений, подача сведений в ГИС ЖКХ, взаимодействие с гражданами и организациями, решение текущих вопросов, в т.ч. по принятию мер по устранению аварийных ситуаций и т.д.

Также в связи с отсутствием длительный период дворников в ТСЖ (в настоящее время работают двое вместо четырех необходимых) предусмотрено повышение заработной платы дворникам на 31,78%.

Заработная плата слесаря-сантехника была значительно повышена в 2023 году, в т.ч. увеличен размер штатной ставки с 0,5 до 0,75 ставки. Данное

увеличение было связано с износом инженерных сетей, учащением возникновения предаварийных ситуаций и увеличением объёма ремонтных работ на сетях тепло- и водоснабжения. В связи с изложенным, на 2024 год зарплата сантехника оставлена без изменений.

Таким образом, с учетом НДФЛ заработная плата составит:

- Управляющий ТСЖ - 45 997,00 руб.;
- Бухгалтер (0,5 ставки) - 20 114,50 руб.;
- Кассир (0,5 ставки) – 17 241,00 руб.;
- Диспетчер-администратор (0,5 ставки) - 17 241,00руб.;
- Инженер сетей (0,5 ставки) – 21 494,25руб.;
- Слесарь-сантехник (0,75 ставки) – 28 735,63руб.;
- Электрик (0,5 ставки) – 15 114,94руб.
- Дворники территорий многоквартирных домов – 20 000 - 25 000 руб., таунхауса – 17 000 руб.

Считаю, что размеры заработных плат соответствуют объемам выполняемой работы и требованиям законодательства.

Раздел 3 Затраты на организацию работы ТСЖ.

В связи с ростом тарифов на все услуги увеличены по сравнению с 2023 годом:

- расходы по подразделу 3.1 «Услуги специализированных организаций» на 3000,00 рублей;

в подразделе 3.2 «Организация работы офиса ТСЖ»:

- на охрану (офис ТСЖ) на 2 000,00 рублей,
- на связь, канцелярские товары по 3 000,00 рублей,
- на обслуживание орг.техники на 2 000,00 рублей. Остальные расходы по данному подразделу оставлены в прежнем объёме.

В подразделах 3.3 - 3.5 предусмотрено увеличение расходов на уход за территорией на 3 000,00 рублей, обслуживание уборочной техники на 4 000,00 рублей, а также на расходы для подъездов на 3 000,00 рублей.

Поскольку за весь период деятельности ТСЖ размер вознаграждения Председателю Правления ТСЖ и членам Правления ТСЖ не изменялся, в связи со значительным уровнем инфляции целесообразно увеличить вознаграждение членам Правления ТСЖ на 5 %.

Расходы по разделу 4 «Обслуживание парковочных залов» оставлены на уровне 2023 года.

Раздел 5 «Обслуживание инженерных сетей и общих приборов учёта». В связи с проведенной в 2023 года плановой поверкой значительного количества расходомеров (ПРЭМ, ВКТ, КТПТР) на тепловых сетях сумма затрат уменьшена на 48 500 рублей.

По итогам 2023г. ежемесячное обслуживание систем автоматики в ИТП специализированной организацией, введённое с июня 2022 года, также показало свою эффективность. Обновление программного обеспечения и своевременная регулировка настроек подогрева воды и системы отопления значительно снизили

количество обращений жителей с жалобами на недостаточную температуру горячей воды. Целесообразно и в 2024 году расходы на ежемесячное обслуживание систем автоматики ИТП специализированной организацией предусмотреть в смете (120 000 рублей в год из расчета 2 000 рублей в месяц на один ИТП).

Раздел 6 «Обслуживание системы горячего водоснабжения». В связи с удорожанием стоимости работ по промывке водоподогревателей расходы на обслуживание системы ГВС домов №№ 1, 3, 3/1, 3/2, 46, 47, 48 увеличены на 5 000,00 рублей.

Раздел 7 «Плановые работы на отдельных участках». Для всех домов, имеющих общие ИТП (кроме МКД № 2), предусмотрены затраты на ремонт (либо приобретение новых) насосов и систем автоматики (от 26 000 рублей до 37 000 рублей, в зависимости от площади дома(ов)).

По аналогии с 2021-23г.г. в данном разделе предусмотрены вознаграждение члену Правления ТСЖ от дома № 47 (1,5 руб. с кв.м.), фонд дополнительного вознаграждения дворнику придомовой территории домов №№ 46, 47, 48 Лусникову Н.Н. (1,4 руб. с кв.м.) и дворнику придомовой территории дома № 2 (1,10 руб. с кв.м.).

Изменений и дополнений данный размер сметы не претерпел.

Раздел 8 «Обслуживание систем пожаротушения» предусматривает работы по регламенту, установленному требованиями обеспечения пожарной безопасности. В связи с повышением тарифов на обслуживание системы пожарной безопасности ООО «Пожарная Автоматика» (впервые за 10 лет) увеличены на 48006,00 рублей расходы по разделу 8 сметы на 2024 год согласно уведомлению обслуживающей организации (рост составил 12,36%). Теперь обслуживание пожарной автоматики автостоянок домов №№ 3, 3/1, 46, 47 будет стоить дороже на 6 900,00 рублей в год (31,95 рублей в месяц за одно парковочное место), домов №№ 3/2, 48 – на 5 340,00 рублей в год (37,09 рублей в месяц за одно парковочное место).

В целом, с учётом значительного увеличения фонда оплаты труда (в том числе в связи с высоким уровнем инфляции, невозможностью замещения вакантных должностей управляющего и дворников), ростом затрат на ежегодный стандартный объём работ и увеличением объёма работ по обслуживанию ИТП, стоимость годовой сметы выросла на 13,20 % (что на 3 % меньше относительно уровня 2023 года). Величина членского взноса (тарифа) – ежемесячного сбора за 1 кв.м. на содержание общего имущества в ТСЖ «Солнечная поляна» по сравнению с 2023 годом увеличились в среднем менее чем на 5 рублей.

Самый минимальный рост тарифов на содержание общего имущества по-прежнему сохраняется в доме № 2: для собственников квартир дома № 2 тариф повысится всего на 2,32 руб.

Ревизор ТСЖ _____ Г.В. Гейдарова «15» ноября 2023 года