ТСЖ "НАШ ДОМ" г. Щербинки

Смета расходов на содержание и ремонт МКД, руб.

факт 2021

7490 _ Общая жилая площадь МКД, кв.м

ТСЖ "НАШ ДОМ" г. Щербинки

Смета расходов на содержание и ремонт МКД, руб.

7490 _ Общая жилая площадь МКД, кв.м

№ п/п	по целевому назначению и статьям расходов	План 2021 г			факт 2021 г			% к плану	2022 г					% к факту 2021 г	2023г план	Пояснения
		итого на год	в месяц	ставка на 1 кв.м.	итого за год	в месяц	ставка на 1 кв.м.		факт 9 мес	4 квартал	итого на год	в месяц	ставка на 1 кв.м.			
1	**Смета на содержание и текущий ремонт МКД**	**3 452 196,87**	**287 683,07**	**38,41**	**3 452 164,68**	**287 680,39**	**38,41**		**2 099 556,58**	**738 026,97**	**2 799 833,95**	**233 319,50**	**31,15**	**81%**		**(без мусора)**
1.1.	**Управленческие расходы**	**1 193 778,07**	**99 481,51**	**13,28**	**1 134 535,84**	**94 544,65**	**12,62**	**95%**	**754 435,95**	**270 347,93**	**1 024 783,88**	**85 398,66**	**11,40**	**90%**		
1.2.1.	**Оплата труда Правления ТСЖ**	**1 205 035,09**	**100 419,59**	**13,41**	**1 169 647,77**	**97 470,65**	**13,01**	**97%**	**863 515,70**	**300 690,60**	**1 164 206,30**	**97 017,19**	**12,95**	**100%**	-	
1.2.1.1	Председатель правления	672 233,12	56 019,43	7,48	652 544,47	54 378,71	7,26		387 963,62	136 200,00	524 163,62	**43 680,30**	**5,83**			начиляемый оклад 50000
1.2.1.2	Гл. Бухгалтер	378 801,97	31 566,83	4,21	369 312,80	30 776,07	4,11		266 336,36	120 000,00	386 336,36	**32 194,70**	**4,30**			начиляемый оклад 40000
1.2.1.3.	Паспортист								37 356,00	17 241,00	54 597,00	**4 549,75**	**0,61**			производственная необходимость
1.2.1.4.	помощник председателя правления	154 000,00	12 833,33	1,71	147 790,50	12 315,88	1,64		127 288,20	0,00	127 288,20	**10 607,35**	**1,42**			сокращение должности с 01.08.22
1.2.1.5.	резерв отпусков и компенсаций	включено в зарплату			включено в зарплату				44 571,52	27 249,60	71 821,12	**5 985,09**	**0,80**			
1.2.2.	**Страховые взносы на ФОТ Правления**	**363 920,60**	**30 326,72**	**4,05**	**315 843,73**	**26 320,31**	**3,51**	**87%**	**260 476,52**	**90 808,56**	**351 285,08**	**29 273,76**	**3,91**	**111%**	-	**изменение МРОМ при расчете взносов**
1.2.3.	**Справочная система управления МКД, Бератор, обучение**	**75 000,00**	**6 250,00**	**0,83**	**104 592,59**	**8 716,05**	**1,16**	**139%**	**7 016,13**	**3 578,63**	**10 594,76**	**882,90**	**0,12**	**10%**		**не пролангируются на следующий год справочные систмы и журналы, списываются переходящие остатки 97**
1.2.4.	**Услуги связи**	**33 000,00**	**2 750,00**	**0,37**	**29 428,00**	**2 452,33**	**0,33**	**89%**	**15 089,00**	**6 000,00**	**21 089,00**	**1 757,42**	**0,23**	**72%**		
1.2.5.	**Юридические услуги**	**60 000,00**	**5 000,00**	**0,67**	**30 000,00**	**2 500,00**	**0,33**	**50%**								
1.2.6.	**Услуги паспортного стола**	**49 215,00**	**4 101,25**	**0,55**	**75 450,00**	**6 287,50**	**0,84**	**153%**	**12 390,00**		**12 390,00**	**1 032,50**	**0,14**	**16%**		**МУП ИРЦ ликвидировано**
1.2.7.	**Амортизация НМА, сайт, домен, ЭДО, 1с -ИТС, интеграция 1С с ГИС ЖКХ**	**99 733,75**	**8 311,15**	**1,11**	**71 425,78**	**5 952,15**	**0,79**	**72%**	**59 076,09**	**3 472,03**	**62 548,12**	**5 212,34**	**0,70**	**88%**	-	
1.2.8.	**Прочие УПР**	**78 465,64**	**6 538,80**	**0,87**	**97 107,42**	**8 092,29**	**1,08**	**124%**	**88 818,17**	**49 780,00**	**138 598,17**	**11 549,85**	**1,54**	**143%**	-	**канц/товары, расходные к оргтехнике, услуги Бика, экстренные**
1.2.10.	***Уменьшение УПР (распределено на коммерческую деятельность)***	***-770 592,00***	**-64 216,00**	**- 8,57**	**- 758 959,45**	**-63 246,62**	**- 8,44**	**98%**	**- 551 945,66**	**- 183 981,9**	**- 735 927,55**	**- 61 327,30**	**- 8,19**	**97%**		**УПР распределяется на коммерческую деятельлрость пропорционально доле в сумме начислений покупателям и**
1.2.	**Эксплуатационные расходы**	**2 218 517,55**	**184 876,46**	**24,68**	**2 295 628,84**	**191 302,40**	**25,54**	**0%**	**1 516 120,63**	**644 679,04**	**2 123 050,07**	**176 920,84**	**23,62**	**92%**	**0,00**	
1.2.1.	**Содержание придомовой территории**	**424 133,50**	**35 344,46**	**4,72**	**256 246,56**	**21 353,88**	**2,85**	**60%**	**98 400,00**	**27 000,00**	**125 400,00**	**10 450,00**	**1,40**	**49%**		**без мусора**
1.2.2.	**Содержание и ППР мест общего пользования и конструктивных элементов здания**	**460 942,00**	**38 411,83**	**5,13**	**502 538,47**	**41 878,21**	**5,59**	**109%**	**379 413,47**	**133 738,32**	**513 151,79**	**42 762,65**	**5,71**	**102%**		**стоимость выросла при тех же закупках материалов**
1.2.2.1	Уборка территории относящейся к ОИ (подъездов, входных групп, тротуаров)	417 942,00	34 828,50	4,65	425 345,06	35 445,42	4,73	**102%**	313 688,34	104 562,78	418 251,12	34 854,26	4,65			подъезды, тротуары, урны и газоны

№ п/п	по целевому назначению и статьям расходов	План 2021 г			факт 2021 г			% к плану	2022 г					% к факту 2021 г	2023г план	Пояснения
		итого на год	в месяц	ставка на 1 кв.м.	итого за год	в месяц	ставка на 1 кв.м.		факт 9 мес	4 квартал	итого на год	в месяц	ставка на 1 кв.м.			
1.2.2.3.	замена домовых знаков		0,00	0,00	13 300,00	1 108,33	0,15									
1.2.2.4	Дератизация и дезинфекция , СИЗ	18 000,00	1 500,00	0,20	9 512,00	792,67	0,11	53%		9 512,00	9 512,00	792,67	0,11			дератизация подвалов
1.2.2.7	Текущий ремонт конструктивных элементов МКД		0,00	0,00		0,00	0,00		6 734,50		6 734,50					
1.2.2.5	материалы и инвентарь (содержание МОП)	25 000,00	2 083,33	0,28	54 381,41	4 531,78	0,61	218%	58 990,63	19 663,54	78 654,17	6 554,51	0,88			стоимость выросла при тех же закупках материалов
1.2.3.	**Содержание и ППР лифтового оборудования**	**335 925,66**	**27 993,81**	**3,74**	**337 858,84**	**28 154,90**	**3,76**	**101%**	**257 287,04**	**78 667,83**	**335 954,87**	**27 996,24**	**3,74**	**99%**		
1.2.3.1	ТО лифтового оборудования	314 671,32	26 222,61	3,50	314 671,32	26 222,61	3,50	100%	236 003,49	78 667,83	314 671,32	26 222,61	3,50			
1.2.3.2	Периодическое осведительствование лифтов	19 754,34	1 646,20	0,22	21 283,35	1 773,61	0,24	108%	21 283,55		21 283,55	1 773,63	0,24			
1.2.3.3	Страхование лифтов	1 500,00	125,00	0,02	1 904,17	158,68	0,02	127%			0,00					
1.2.4.	**Содержание и ППР инженерных коммуникаций**	**564 256,00**	**47 021,33**	**6,28**	**560 551,60**	**46 712,63**	**6,24**	**99%**	**432 995,30**	**139 314,00**	**572 309,30**	**47 692,44**	**6,37**	**102%**		**замена светильников в 1-м п/г, сдача в МОЭК ЦО**
1.2.4.1	Плановое ТО инженерных коимуникаций	467 376,00	38 948,00	5,20	463 930,60	38 660,88	5,16	99%	350 532,00	116 844,00	467 376,00	38 948,00	5,20	**101%**		
1.2.4.2	Круглосуточное аварийное обслуживание	89 880,00	7 490,00	1,00	96 621,00	8 051,75	1,08	108%	67 410,00	22 470,00	89 880,00	7 490,00	1,00	**93%**		
1.2.4.3	Замена отдельных элементов системы ЦО	7 000,00	583,33	0,08								-	-			
1.2.4.5	Замена отдельных элементов системы ГВС, ХВС, энергетики		0,00	0,00					15 053,30		15 053,30	1 254,44	0,17			замена светильников в 1-м п/г
1.2.5.	**Техническое обслуживание ВКГО**	**150 998,40**	**12 583,20**	**1,68**	**100 665,60**	**8 388,80**	**1,12**	**67%**	**75 499,20**		**75 499,20**	**6 291,60**	**0,84**	**75%**		
	Техническое обслуживание вентиляции				**50 322,80**	**4 193,57**	**0,56**		**37 749,60**	**12 583,20**	**50 332,80**	**4 194,40**	**0,56**	**100%**		
1.2.9.	**Проверка газоснабжения МКД - ВДГО и ВКГО (АО МОСГАЗ с 4 квартала 2022г)**	**26 250,00**	**2 187,50**	**0,29**	**26 250,00**	**2 187,50**	**0,29**	**100%**		**28 330,00**	**28 330,00**	**2 360,83**	**0,32**	**108%**		**производится замена по решению департамета ЖКХ Москвы, объявлено 14.09.2022 - 84 397,92**
1.2.6.	**Техническое обслуживание пожаной сигнализации**	**180 000,00**	**15 000,00**	**2,00**	**180 000,00**	**15 000,00**	**2,00**	**100%**	**135 000,00**	**135 000,00**	**270 000,00**	**22 500,00**	**3,00**	**150%**		
1.2.7.	**Энергоснабжение МКД**	**-10 988,01**	**-915,67**	**-0,12**	**-7 263,97**	**-605,33**	**-0,08**	**66%**	**10 701,55**	**15 000,00**	**25 701,55**	**2 141,80**	**0,29**			**по факту 6 мес и тарифы**
1.2.8.	**Водоснабжение (ОДН)**	**87 000,00**	**7 250,00**	0,97	**141 463,72**	**11 788,64**	**1,57**	**163%**	11 724,44	32 288,87	**44 013,31**	**3 667,78**	**0,49**	**31%**		**рост тарифов , объем-по факту передачи показаний жителями**
1.2.10.	**Разовые и не предвиденные расходы по содержанию и ремонту общего имущества**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**81 655,20**	**6 804,60**	**0,91**	**100%**	**-20 660,00**	**-10 000,00**	**-30 660,00**	**- 2 555,00**	**- 0,34**			
1.2.11.	**ТО домофонов и видеонаблюдения**				**65 340,02**	**5 445,00**	**0,73**		**98 010,03**	**65 340,02**	**163 350,05**	**13 612,50**	**1,82**			**принято в состав общего имущества с июля 2021 г**
1.3.	**Уменьшение расходов по смете за счет прибыли (резервов)**	**-90 778,80**	**-7 564,90**	**-1,01**	**22 000,00**	**1 833,33**	**0,24**		**-171 000,00**	**-177 000,00**	**-348 000,00**	**-29 000,00**	**-3,87**			**возможности:прогноз притбыли по году 288 т.р. (Не платит/уходит оператор ООО "Юнисел").)**

Председатель правления ТСЖ Юрченко Н.М.

Заключение к Смете на содержание и ремонт МКД за 2021 - план 2022 г. (повторно)

Ревизионная комиссия подтверждает целевое использования средств ТСЖ

Факт расходов -38,41, план -31,15 (38,41минус услуги оператора ТБО)

Эксплуатационные расходы по смете: формируются на основании договоров с постоянными подрядчиками (договоры размещены в системе ГИС ЖКХ, доступны любому собственнику).

Изменения в расчете на1 квадратный метр:

Содержание придомовой территории

Факт 2021г –2,85 руб./кв. м., меньше факта 2020г. (3,21):

вывоз ТБО (2021г); удаленная диспетчерская, ТО и ремонт шлагбаумов, благоустройство (2021г-, - ремонт малых форм, окраска газовых труб по фасаду МКД 0,28 р/м2)

На 2022 г. – остается только содержание шлагбаума (ТБО вынесено на основании законодательства в коммунальные услуги) – **2,30** р/м2

Содержание и ППР мест общего пользования и конструктивных элементов здания -

Факт 2021г- 5,59 р/м2 больше плана на 0,46 р/м2 из-за удорожания материалов с 3-го квартала, так же - произведена замена домовых и подъездных знаков по рекомендации МЖИ при приемке дома -0,15р/м2. **На 2022г-** запланирован рост по данной статье (**6,16** р/м2) на 10% из-за удорожания материалов, ориентировались по факту первого полугодия, ремонтов не запланировано.

Содержание и ППР инженерных коммуникаций -

Факт 2021г- 6,24 р/м2 с февраля 2021г. ООО «РекоСтрой» снизил стоимость ТО и аварийного обслуживания на 0,40 руб./м2 к 2020г. **На 2022г** - ТО и аварийное обслуживание **6,20** р/м2. В план включено: замена светильников (1-е этажи и м/э площадки произведена в процессе капремонта подъездов

(15053,56 руб., Акты выставлены в 1 кв.2022г, в соответствие с договором заранее не платим за материалы), запланировано возмещение на замену отдельных элементов ЦО и ГВС (20000руб) и подготовку ЦО к сезонной эксплуатации (12000руб), **ИТОГО -план 6,72** р/м2

Проверка внутридомового газоснабжения (ВДГО) - АО «Мособлгаз» поднял стоимость обслуживания на 8%: **факт 2021–0,29** р/м2 и **план 2022 -0,32** р/м2.

ТО домофонов и видеонаблюдения (ИП Антонов Э. Ю.) - С июля 2021 г. мы больше не платим отдельно за данную услугу, данное оборудование (так же, как и шлагбаумы) принято в состав общего имущества (Протокол ОСС от 31.07.2021г.). Таким образом, по факту **2021г - 0,73** р/м2 и по плану **2022г. -1,45** р/м2 – данные расходы включены в смету. Необходимо отметить: в настоящее время установлено 40 камер видеонаблюдения, - большой объем, требующий постоянного обслуживание, сейчас идет подключение (по желанию) населения к онлайн просмотру дворового видеонаблюдения. Стоимость обслуживания видеонаблюдения составляет 6556,67 р/мес., на 1 камеру -164 руб., что значительно ниже рыночных ставок (практически в 2раза). Скидка получена по соглашению использовать подрядчиком помещения (так как они и так там постоянно) под офисное пребывание и стеллажное складирование расходных материалов для обслуживания. Стоимость ДМФ не менялась.

По остальным позициям технического обслуживания инженерных коммуникаций изменений нет с 2020г.

Общедомовые расходы:

- по энергоснабжению включаются в смету за минусом возмещаемых (Билайн, остальные СОТОВИКИ платят более высокую ставку с учетом возмещения, контроль по счетчикам ведется) и планируются по факту энергопотребления с учетом изменения тарифов- 0,29 р/м2 факт и 0,32 р/м2 план;

- по водоснабжения включаются в смету по расчету показания (ОДПУ минус сумма показаний ИПУ) с учетом изменения тарифов на ГВС, ХВС и водоотведение. Факт 2021 -1,57р/м2 больше 2020г в1,6 раза, план 2022–0,92р/м2. Данный показатель напрямую зависит от добросовестности населения. Если по ГВС среднее значение ОДН 62 м2 в год, то по ХВС -997 м3. В пандемию были отменены контрольные проверки…, необходима поверка ИПУ ХВС. И переход на прямые договоры и ХВС, как показала практика текущего года – дисциплинирует…

Управленческие расходы по смете не превышают плана (-4%)

Управленческие расходы уменьшены отнесением на коммерческую деятельность, в соответствие с учетной политикой, составили 11,98 рублей на кв. м. (-10 % к плану). Восстановлено прибыли, использованной ранее на уменьшение расходов по смете в резервный фонд 80 т.р.

Основная доля управленческих расходов – оплата персоналу правления, включая вознаграждения председателю и главному бухгалтеру (члены Правления) и страховые взносы (начисления на ФОТ).

На основании разъяснений МИНФИН (письмо №03-04-06/7594 от03.09.21) ТСЖ являются страхователями, оплата вознаграждение - оплата исполнения трудовых функций, признается базой для налогообложения.

Оплата персоналу правления осуществляется на основании утвержденного ОСС от 24.06.2020 г. штатного расписания. Утвержденный фонд 94 700 р/мес. (3 ед.). Фактический фонд оплаты соответствует утвержденному.

С 14 марта 2022г. в штат (по совместительству) принят паспортист в связи с ликвидаций оказываемой ранее ТСЖ услуги паспортного учета организации (МУП ИРПЦ г. Щербинки). В соответствие с законодательством (с 1 июня 2022г.увеличена минимальная оплата труда, по г. Москве- 23508 руб.) нужно привести в соответствие зарплату помощнику председателя.

Соответственно, изменения штатного расписания +7 255 руб. к уровню 2021г. обоснованы:

+ 5474 руб. паспортист (совместительство, прием граждан по предварительно согласованному времени);

+ 1508 руб. доведение зарплаты помощника председателя до минимальной (22000+1508=23508)

Повышение вознаграждения Председателю правления (факт 45400) и главному бухгалтеру (факт 23700) планом не предусмотрено. Общий месячный фонд с 01.06.2022 г. 101955 руб.

Между персоналом правления распределены 32 функции, на основании чего вывод о справедливом соотношении оплаты за их выполнение (к Акту ревизии прилагается). **Уровень заработной платы в ТСЖ ниже рыночного. Отсюда замечания- риск штрафа трудовой и налоговой инспекций**:

Все работодатели обязаны индексировать зарплату в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги (ст. 134 ТК). Индексация зарплаты сотрудников обязанность, а не право работодателя. Повышать уровень заработной платы – одна из основных государственных гарантий (ст. 130 ТК). Мы не производим индексацию второй год (на 2021г -4,9% на 2022 г- 8,4%). Из налоговой инспекции пришло требование пояснить причины низкого уровня заработной работникам ТСЖ по сравнению с отраслевым в Москве (38 446 против 65 522).

Остальные статьи расходов, связанные с управлением связаны по плану уменьшены, в целях экономии не планируется продление справочных систем и обучение, поддержка ПО оценена по факту стоимости лицензий, расходные материалы к оргтехнике и канцтовары – по фактически возросшим ценам.

При планировании 2023г. Необходимо учесть:

Расторжение договоров в части уборки территории общего имущества МКД с 01.12.2022г (РЕКОСТРОЙ)

Расторжение договоро ВКГО ивентканалов с 01.10.2022г. (РЕКОСТРОЙ)

ВКГОи ВДГО по решениею ДЖКХ Москвы объединили , принято передать обслуживание всех МКД Москвы в АО МОСГАЗ

Подписи Ревизионной комиссии

Адодина Е.И.

Чернова О.Е.