

Плановая приходно-расходная смета на 2024 год ТСЖ «Возрождение» и финансово-экономическое обоснование размера взносов на техобслуживание.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы ТСЖ «Возрождение» на 2024 год и подготовлено на основании ФЗ №184 от 29.12.2004 ЖК РФ, постановления Правительства №354 от 06.11.2011 г., и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в действующей редакции в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Все данные, а также стоимостные величины в данном документе взяты из открытых источников в сети интернет, из заключенных договоров, а также исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы в 2023 году в ТСЖ «Возрождение».

Размер платы на содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории ТСЖ, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом, рассчитан как тариф за 1 квадратный метр площади жилого помещения.

Расчет стоимости коммунальных услуг осуществляется на основании договоров, заключенных Товариществом со снабжающими организациями.

На территории Ростовской области планируется увеличение стоимости коммунальных услуг с 01.07.2024 года до 9,5%. Предложения по установлению индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по Ростовской области и размера предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов: (опубликованы в соответствии с п.66 постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» в ред. от 14.11.2022 г.)

Стоимость коммунальных услуг с 01.12.2022 по 30.06.2024 составляет:

• **Тариф на горячее водоснабжение:**

| Поставщик | коммунальный ресурс | Единица измерения | тариф (руб.) | Постановление РСТ РО | Примечания |
|---|--|-------------------|--------------|----------------------------------|------------|
| ООО «Ростовские тепловые сети» | теплоноситель | м3 | 54,37 | Пост.РСТ РО №67/4 от 25.11.2022г | |
| | Тариф для расчета размера платы, теплоноситель | | 54,37 | | |
| | тепловая энергия | Гкал | 2278,93 | Пост.РСТ РО №67/5 от 25.11.2022г | |
| | Тариф для расчета размера платы, теплоэнергия | | 2278,93 | | |
| При отсутствии индивидуальных приборов учета норма потребления на 1 человека – 3,15 м3 | | | | | |

• **Тариф на холодное водоснабжение и водоотведение:**

| Поставщик | Единица измерения | Тариф (руб.) | | | Примечания |
|--|-------------------|---------------|---------------|--------------|---|
| | | холодная вода | водоотведение | | |
| | | | холодная вода | горячая вода | |
| АО «Ростовводоканал» | м3 | <u>51,62</u> | <u>36,16</u> | <u>36,16</u> | Постановление РСТ РО №69/69 от 28.11.2022 |
| При отсутствии индивидуальных приборов учета норма потребления на 1 человека – 6,5 м3 | | | | | |

• **Тариф на электроснабжение:**

| Поставщик | Единица измерения | тариф (руб.) | Постановление РСТ РО | Примечания |
|---------------------------------|-------------------|---|----------------------|--------------|
| ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» | Квт | 4,81 – в пределах социальной нормы | №68/5 от 28.11.2022 | Коэффициенты |

| | | | | |
|--|--|--|--|-------------------------|
| | | потребления/ <u>6,73</u> –сверх социальной нормы потребления | | сезонности сохранены |
|--|--|--|--|-------------------------|

• **Тариф на сбор, транспортировку, размещение (захоронение) ТКО (мусор):**

| Поставщик | Единица измерения | тариф (руб.) | Договор/ Постановление РСТ |
|------------------------|-------------------|---------------|---|
| ООО «ГК «Чистый город» | 1 чел | <u>132,34</u> | Постановление РСТ РО№69/132 от 28.11.2022 |

Газ : 7,5 руб./куб.м. по счетчику;

По словам главы Региональной службы по тарифам А. Лукьянова стоимость коммунальных услуг с 01.07.2024 по 31.12.2024 при увеличении их стоимости, составит:

услуги газоснабжения в Ростовской области вырастут в цене в пределах 9,8%-10,7%; на водоснабжение и водоотведение — на 9,5%; на электроэнергию — на 9%.

Будет изменен подход к формированию тарифа на тепловую энергию. В 2024г. в Ростовской области будет введен дифференцированный подход: в случае применения в декабре 2023 года тарифа менее 2925.12 руб/Гкал (с НДС) максимальный рост платы за отопление с 1 июля 2024г. составит 9,5%, если применялся тариф более 2925,12 руб/Гкал, то размер платы сохранится на уровне декабря 2023 года.

С 1 июля 2024 года также будут увеличены предельные тарифы для населения на вывоз твердых коммунальных отходов. Рост по сравнению с действующими тарифами составит от 30 до 220 руб.

ОБОСНОВАНИЕ СТАТЕЙ ПЛАНОВОЙ СМЕТЫ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ НА ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ НА 2024 г.

1. Расходы работников ТСЖ в 2024 году запланированы а размере – **1 441683,00 руб.** С 01.01.2024 года МРОТ (минимальный размер оплаты труда) увеличился на 18,5% и на территории Ростовской области составит 1,2 от Федерального МРОТ 19 242,00 руб. Согласно ст.134 Трудового Кодекса РФ «Обеспечение повышения уровня реального содержания заработной платы» и письма Мин. труда от 26.11.2017 года №143, все работодатели, в независимости от формы собственности организации, проводят индексацию заработной платы не менее 1 раза в год, во избежание административной ответственности на основании ч. 1 ст. 5.27 КоАП РФ. В связи с ежегодным изменением базовых показателей для индексации заработной платы сотрудников (уровень инфляции, уровень роста потребительских цен) и увеличением МРОТ в 2024 году, предлагается с 1 января 2024 года и последующие года проводить индексацию заработных плат сотрудников, с окладом выше МРОТ (Председатель, бухгалтер) на 8,8%, что соответствует усредненному значению между прогнозируемым уровень инфляции. Размер минимальной оплаты труда устанавливают по всей России законом о МРОТ. Регионы могут назначать свой МРОТ — но только выше федерального.

В Ростовской области действует региональное соглашение о минимальной заработной плате на период 2023—2025, согласно которому зарплата в регионе не может быть ниже 1,2 федерального МРОТ. С 1 января 2024 года МРОТ в России — 19 242 Р. Это значит, что МРОТ в Ростовской области — $19\ 242\ Р \times 1,2 = 23\ 090,4\ Р$.

Это касается заработной платы всех сотрудников, кроме тех, кто работает в компаниях, оказывающих охранные услуги, и организациях, финансируемых из федерального, краевого и муниципальных бюджетов, — например, в школах, мэрии или поликлиниках. Они получают зарплату не ниже федерального

МРОТ, то есть 19 242 Р.

По закону, если федеральный МРОТ увеличили и региональный стал ниже его, работодатель должен ориентироваться на общероссийский уровень. В Ростовской области такой ситуации в 2024 году быть не может, так как по региональному соглашению МРОТ меняется вслед за федеральным. Его умножают на 1,2. Если поднимут общероссийскую минималку, то и в регионе она станет больше. Общероссийский МРОТ увеличивают из-за инфляции и роста цен. Обычно это происходит раз в год, но иногда — чаще. Например, если темпы инфляции слишком высокие.

Региональный МРОТ меняется в зависимости от положений регионального соглашения о минимальной заработной плате.

1.1. Председатель ТСЖ «Возрождение» и Управляющий. Оклад председателя делится между председателем и управляющим - 16742 руб. в месяц каждому, что ниже прожиточного минимума и составляет 87,01% от регионального МРОТ. Рост по сравнению с 2023 г. 3,08%. Размер оплаты рассчитан на основе объема затрачиваемого времени на управление ТСЖ и ведение дел ТСЖ в соответствии с Уставом ТСЖ, а также меры ответственности перед законом и контролирующими органами. Объем, выполняемой Председателем и Управляющим работы, предполагает работу в выходные дни, а также в ночное время при устранении аварий и других чрезвычайных ситуаций. Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом ТСЖ, Председатель осуществляет сверку по задолженностям с собственниками ТСЖ, решает оперативные вопросы и задачи, по заявлениям, поступающим от собственников, осуществляет стратегическое планирование развития ТСЖ и взаимодействие с органами государственной власти, с контрагентами, администрирует группы в социальных сетях WhatsApp и заполняет сайт ТСЖ. Данный размер окладов обоснован. Управляющий осуществляет ремонтные работы по выявленным дефектам, контроль работы теплооборудования в подвале, контактирует с ООО «Донкомсервис» по ежегодной поверке УУТЭиТ, ежемесячно осуществляет осмотр инженерных систем в МКД, осуществляет контроль за выполнением договоров подряда. Организует тендер на подрядные работы, проверяет сметы работ.

Все сотрудники работают по совместительству.

1.2. Бухгалтер СНТ - 19242 руб. в месяц, что составляет 83,33% от регионального МРОТ.

Объем хозяйственных операций в ТСЖ увеличивается и составляет, в среднем 800 – 1 000 операций в месяц (начисление и проведение платежных поручений, реестров платежей по взносам, водоснабжению, теплоснабжению, осуществление сверки по задолженности с собственниками ТСЖ, выдача справок, выписок и др.). Кроме того, бухгалтер ведет в ТСЖ кадровый учет, формирует и сдает отчетность во все государственные органы, в соответствии с действующим законодательством. Бухгалтерский учет ведется на условиях удаленной работы, и помимо этого в приемные часы после основной работы раз в неделю бухгалтер проводит сверку платежей с собственниками и нанимателями ТСЖ. Данный размер оклада обоснован.

1.3. Страховые взносы с заработной платы сотрудников (30,2%)- 334 400,0 руб. Размер отчислений на обязательное страхование на 2024 год утвержден федеральным законодательством и составляет, в общей сложности 30,2% от фонда оплаты труда.

2. Среди Услуг сторонних организаций произошло снижение платы на 2024 г. за размещение сайта ТСЖ в системе интернет по полученному письму от 18.01.2024 г. от организации «Дом для сайта». Размер оплаты уменьшился с 15.02.2024 г. с 2650 руб. до 950 руб., что позволит сэкономить 1700 руб. Оплату мы производим в ноябре.

Произошло **увеличение затрат** на расчетно-кассовое обслуживание в Сбербанке до 35583 тыс. в 2023 г. Эту сумму и поставили в смете на 2024 год, в связи с увеличением стоимости обработки платежных поручений до 37 руб. за 1 шт.

В 2024 г. включили в смету **Диагностику ВДГО**, которая по закону проводится 1 раз в 5 лет. В 2019 г. за эту услугу проверки состояния газопровода в лаборатории неразрушающего контроля, ТСЖ заплатило 30 тыс. руб. В 2024 г. организации, осуществляющие диагностику ВДГО в связи с конкуренцией, просят 170 руб. с квартиры, что составляет в 2024 г. 12750 руб. Эту сумму и поставили в смету.

Добавилась услуга «Оказание услуг регистрации ТСЖ в Роскомнадзоре, разработка внутренней документации, согласно ст.18.1 ч.2 ст.19 ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ "О персональных данных". В марте 2024 г. в соответствии с законодательством, необходимо было внести изменения в уведомление Роскомнадзора по новому формату об обработке персональных данных и разработке 32 форм для проверки со стороны Роскомнадзора и внесения изменений в Политику в отношении обработки персональных данных, которая была нами передана Роскомнадзору в 2017 г. Для заполнения и передачи новой формы уведомления Роскомнадзору, уточнения Политики, разработки 32 необходимых форм в связи с изменениями в законе, привлекли фирму ООО ЖКХ Плюс, что обошлось в 12 тыс. руб. Эта сумма внесена в смету на 2024 г. Уточнённая Политика в отношении обработки персональных данных размещена на сайте ТСЖ. Новая форма уведомления (состоящая из 40 страниц) заполнена фирмой ООО ЖКХ Плюс и отправлена по сети Интернет в Роскомнадзор (другая фирма просила за эту работу 20 тыс. руб.).

Добавился расход на обновление программы 1С УСН в размере 3600 в год.
Остальные услуги сторонних организаций остались без изменений.

В «Общексплуатационных расходах» **уменьшили расходы** на канцтовары, почтовые расходы на 1000 руб. по сравнению с 2023 г. Так как стали печатать необходимые документы с двух сторон листа, более трети жильцов согласились получать квитанции на электронный адрес, без печати бумажного варианта, Документацию для ПАО «ТНС-Энерго- Ростов-на-Дону» с показаниями жильцов, печатаем на черновиках, сканируем и отправляем по электронному адресу. В 2023 г. перешли на прием и отправку документов по СБИС для ООО «Донкомсервис, что также экономит бумагу.

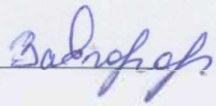
Пришлось добавить статью «Закупка противогололедных реагентов». Сами реагенты очень дорогие в зимний сезон, от 500 руб. до 7 тыс. руб. за мешок в 5 - 25 кг. Для экономии ТСЖ закупило на базе пищевую соль на 2450 руб. (5 мешков по 50 кг) И зимой смешивая с речным песком, находящимся в подвале, несколько раз посыпали дорожки. При этом, из администрации района несколько раз приходила комиссия и следила за состоянием обработки тротуара. В других домах были штрафы.

В статье сметы «Содержание общедомового хозяйства» раздел «Дезобработка подвальных помещений от блох и тараканов» в 2024 г. затраты снизились с 10174 руб. с обработкой 1 раз в 2023 г. до 6122 руб. с 2-х кратной обработкой, из расчета 3,60 руб. за 1 кв м подвала (850,1 кв.м.)

Значительно **увеличились расходы** по статье «Техобслуж. и ремонт ВДГО МКД по договору №538692 от 27.10.2023. Такой договор, в соответствии с постановлением Правительства от 14.05.2013 г. №410 (ред. от 29.05.2023 №859) ТСЖ заключает 1 раз в три года с суммой на три года. В 2023 г. стоимость договора составляла 9393,37 руб. На 2024 г. ПАО Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» повысил плату до 17957 руб., Рост составил 91,2%, т.е. почти в 2 раза. ПАО Газпром газораспределение Ростов-на-Дону является монополистом в РО. В других ТСЖ рост составил и в 2 и в 3 раза. Эти ТСЖ обратились в Антимонопольную Комиссию, отослав туда свои договора. В настоящее время комиссия разбирается, на каком основании увеличена оплата в 2-3 раза на Техобслуживание и ремонт ВДГО.

По статье «Ремонт участков кровли по выявленным дефектам после зимнего периода 2023-2024 г. тендер среди трех подрядных организаций привел к рассмотрению смет на ремонт крыши (демонтаж капельника и разуклонки, устройство разуклонки под капельник, демонтаж водосточных труб, монтаж новых водосточных труб, заделка появившихся трещин в кровельном покрытии) в сумме 1800 000 руб., 145000 руб. и 123890 руб. Выбрали смету на 123890 руб. как полностью отвечающую необходимым работам. Так как происходит многолетнее затекание воды с крыши в кв № 67, 68, 69, 72, 37 и образование в квартирах плесени.

Увеличение расходов по этим статьям привело к повышению тарифа на техобслуживание с 34,65 до 41,51 руб. с 1 кв.м.

Председатель правления  Завгородняя Т.И.