



Утверждён:
протокол Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы, 11», от 25 марта 2025г.

Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы, 11» на 2025 год
по управлению, содержанию и ремонту
многоквартирного жилого дома № 11
по проспекту Победы, г. Тверь

**Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы,11» на 2025 год
по управлению, содержанию и ремонту
многоквартирного жилого дома № 11
по проспекту Победы, г. Тверь**

Финансовый план, в соответствии с Уставом ТСЖ «Проспект Победы,11» (далее Товарищество), является документом, включающим план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и смету доходов и расходов Товарищества. План обязателен для исполнения правлением Товарищества.

ПРИХОДНАЯ ЧАСТЬ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА ТСЖ «Проспект Победы,11»

ВИДЫ ФИНАНСОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

I. Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей, включающих в себя:

1. плата за содержание жилого помещения (в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме);
2. взнос на капитальный ремонт;
3. плата за коммунальные услуги.
4. пени за просроченные целевые ежемесячные платежи собственников помещений и нанимателей.
5. плата за разовые услуги по факту затрат из резервного фонда (по статье Устава- резервный фонд, по решению Правления, общего собрания членов ТСЖ) или по решению членов ТСЖ и по финансовому плану по фактическим затратам, выставленным собственникам помещений по кол-ву м2 в квитанциях.

II. Средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования.

РАЗМЕР И СРОКИ ФИНАНСОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

I. Ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей:

1. **Размер платы за содержание жилого помещения в 2025г. составляет 22 руб. за 1 м2 (в том числе и текущий ремонт 4 руб.)**
Размер платы за содержание нежилых помещений (офисы) составляет 29 руб. 00 коп. за 1м2. (в том числе 4 руб. за текущий ремонт)
2. **Взнос на капитальный ремонт в 2025г. установлен в размере минимального размера 6 (Шесть) руб. 36 коп. за 1 м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.** Взнос и способ формирования Фонда капитального ремонта утверждён общим собранием собственников многоквартирного дома протокол от 23.04.2014г.
3. **Размер платы на коммунальные услуги** установлен из расчёта стоимости коммунальных услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключённым договорам Товарищества по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации. Виды

коммунальных услуг, предоставляемые в доме: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4. **Пени** начисляются при несвоевременной оплате за содержание и ремонт многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы и взносов на капитальный ремонт в размере установленном ч.14 - 14.1 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

Ежемесячные обязательные платежи вносятся ежемесячно по **десятое число месяца**, следующего за истекшим месяцем.

Платежи производятся по платёжным документам по форме утверждённой правлением Товарищества (в соответствие с пост. N 924 от 29.12.2014г. Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ).

Информация по всем обязательным платежам включаются в единый платёжный документ.

Бухгалтер Товарищества ведёт отдельный реестр по всем статьям обязательных платежей.

Платёжный документ должен содержать следующую справочную информацию:

- Информация по индивидуальным и общедомовым приборам учёта (вид прибора, номер прибора и пломбы, дата очередной поверки, показания прибора);
- Суммарный объём на индивидуальное потребление по видам коммунальных ресурсов;
- Суммарный объём потребления на общедомовые нужды по видам коммунальных ресурсов;
- Информация по специальному счёту фонда капитального ремонта дома (накопления в фонде, суммарная задолженность собственников, расходы по капитальному ремонту);
- Задолженность собственников (нанимателей) дома по оплате коммунальных услуг на расчётный период по видам коммунальных услуг;
- При наличии долга у собственника (нанимателя) описание суммы долга по статьям обязательных платежей;
- При наличии льгот по оплате у собственника (нанимателя) описание суммы начисленных льгот;
- При наличии перерасчётов по оплате у собственника (нанимателя) описание оснований для перерасчёта с указанием сумм и периодов перерасчёта.

Платежные документы готовятся бухгалтером и в конвертированной форме раскладываются работником ТСЖ в почтовые ящики не позднее **первого числа месяца**, следующего за расчётным.

В случае отсутствия платёжного документа в почтовом ящике, собственнику помещения необходимо обратиться в правление **Товарищества** для получения платёжного документа.

Бухгалтером совместно с управляющим Товарищества производится размещение информации платёжного документа в ГИС в сроки установленные законодательством РФ.

II. Средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования:

Определяется в соответствии с договором Товарищества (представителя собственников помещений многоквартирного дома) и организации заказчика.

Размер оплаты в 2024г. утверждён решением общего собранием членов Товарищества составляет:

Организация заказчик, вид оборудования	Сумма и период поступления денежных средств	Дополнительные соглашения к договору
ООО «И-НЕТ»	2100.00 руб./ежеквартально	
ОАО «Ростелеком»	8400.00 руб./в год	
ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»	2100.00 руб./ ежеквартально	
ООО «АННЕТ»	2100.00 руб./ ежеквартально	
ООО «Наука и Связь»	1500.00 руб./ежеквартально	
ООО «Дом. Ru»	2100.00 руб./ежеквартально	

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА

Все средства, поступившие на расчётные счета ТСЖ «Проспект Победы, 11» расходуются по целевому назначению в соответствии с финансовым планом утверждаемым общим собранием членов ТСЖ «Проспект Победы, 11». Непредвиденные расходы по решению собрания членов правления.

Расходование средств определяется в строгом соответствии с назначением платежей по статьям расходов.

1. Управление многоквартирным домом (статьи расходов):

22 рубля /мес. на 1 м2. жилых помещений (в том числе 4 руб. текущий ремонт) и 27 руб./мес. на 1 м2 нежилых помещений (в т. ч. 4 руб. текущий ремонт).

- Фонд оплаты труда работников в соответствии с окладами и финансовым планом.
- Вознаграждение членам правления (председателю) за выполнение работы по управлению
- Оплата по договорам (в период отпуска и вакантной должности в размере оклада работника) или выполнения работ с оплатой в соответствии с финансовым планом;
- Оплата по договорам подряда на текущий ремонт и устранение аварийных ситуаций.
- Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) (в соответствии с финансовым планом);
- УСН, госпошлина, пени, штрафы;
- Услуги банка;
- Услуги почты и связи;
- Офисное оборудование, программное обеспечение, лицензия;
- Аренда офиса, Интернет.
- Канцелярские товары и расходный материал офиса правления.
- Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, озеленение придомовой территории.
- Расходы по уборке помещений общей собственности, офиса ТСЖ и придомовой территории (кроме территорий, прилегающих к офисным помещениям) в т.ч. Фонд оплаты труда работников в соответствии с окладами финансового плана;
- Дезинфекция и дератизация подвальных помещений и контейнерной площадки.
- Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей.
- Расходы на аварийные ситуации по обслуживанию дома

2. Резервный фонд (перечень расходов) по фактическим затратам, неучтенные в тарифе на содержание дома (по статье Устава).

- Уборка снега дворовой территории дорожной техникой (для жилых помещений)
- Прочистка вентиляционных каналов 3 раза в год.
- Промывка теплообменника 1 раз в год
- Поверка теплового и водяных счетчиков по нормативу
- Замена общедомовых водяных счетчиков и теплосчетчика не прошедших очередную поверку
- Промывка стояков отопления МКД 1 раз в год
- Уборка подвалов
- Ремонт детской площадки 1 раз в год.
- Уборка сосулек и кровли дома в зимний период.
- Уборка снега дорожной техникой с привлечением рабочих
- Прочистка водостоков и уборка кровли от мусора 2 раза в год.
- Покраска газовой трубы
- Аварийные работы, не учтенные в тарифе на содержание.(затраты сверх тарифа)

- Оплата услуг адвоката, юридические услуги (представителя в судах, в т.ч. судебных процессов собственников в МКД, отстаивающих права по общей собственности дома), при работе с должниками за коммунальные услуги
- Закраска граффити в течение года
- Весенняя и осенняя уборка территории.
- Посадка цветов в клумбы, уход за ним, покраска клумб
- Прочистка дворовых колодцев, засоры канализации
- Ливневая канализация
- Дезинфекция и дератизация подвальных помещений и контейнерной площадки.(дополнительно)
- Получение паспорта готовности дома к отопительному сезону
- Ремонтные работы (сверх затрат в тарифе)

Штатное расписание ТСЖ «Проспект Победы,11» с 01 января 2025г.

1. Управляющий
2. Главный бухгалтер
3. Слесарь-сантехник
4. Дворник
5. Уборщица
6. Электрик

Премияльный фонд от 25-30 процентов в месяц.

Дополнительные финансовые затраты за выполнение определённых видов работ.

1. Выплаты за работы по управлению многоквартирным домом

Ответственность за организацию выполнения указанных работ возложена на Управляющего Товарищества. Данные работы могут выполнять штатные работники, физические или юридические лица в соответствии с договорами.

При выполнении работ членами правления выплачивается вознаграждение в соответствии с финансовым планом.

2. Выплаты за работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Объём работ и порядок выплат определяется правлением Товарищества. Ответственность за организацию выполнения указанных работ возложена на управляющего Товариществом. Данные работы могут выполнять штатные работники, физические или юридические лица в соответствии с договорами.

При выполнении работ членами правления выплачивается вознаграждение в соответствии с финансовым планом.

Вид и объём выполняемых работ	Максимальная сумма выплат (доплат) за выполненные работы (руб./мес.)
Выполнение работ по озеленению и благоустройству придомовой территории: посадка растений, полив, скос травы, подрезание кустарника, разравнивание и подсыпка грунта. Работы выполняются сезонно в период	6000 (Шесть тысяч) Ежемесячно

с апреля по сентябрь.

Доплата дворнику в зимний период по уборке снега с придомовой территории выполняется сезонно с ноября по март

6000 (Шесть тысячи)

Ежемесячно

Работы с привлечением дорожной техники по очистке внутридомовой территории (жилых помещений) во время снегопада

По договору подряда (смета на выполнение работ). За счет финансирования из резервного фонда или по факту затрат выставленным в квитанциях собственникам.

Работы по уборке снега с кровли дома, снятия сосулек выполняются с привлечением специалистов и спецтехники

По факту, по договору найма (смета) За счет финансирования из резервного фонда.

Работы по уборке территорий (тротуары и проезжая дорога), прилегающих к офисам, а в зимний период снега, с привлечением дорожной техники.

За счет средств и силами собственников или арендаторов офисных помещений (затраты не учтенные тарифом на содержание)

Выполнение работ по уборке площадки мусорного контейнера, очистке урн и сбора крупного мусора на придомовой территории, сброс ливневых вод с контейнерной площадки и прилегающей территории

4000 (Четыре тысячи)

Ежемесячно из средств резервного фонда.

Выполнение работ по обслуживанию подъездных окон и дверей для энергосбережения, замена замков, петель на дверях внутри подъезда и другие ремонтные работы по общедомовым помещениям.

3000 (три тысячи)

ежемесячно

Выполнение работ по генеральной уборке подъездов 2 раза в год, подвалов по мере загрязнения.

По договору подряда (смета на выполнение работ.)

Выполнение работ по ликвидации последствий аварий системы водоотведения по причине внештатного засора или повреждения системы водоотведения: очистка сточных вод в подвале, промывка дез. средствами и просушивание помещения. Ликвидация аварийных ситуаций по прочистке ливневых колодцев.

7000 (семь тысяч)

за ликвидацию одной аварии из средств резервного фонда.

Ремонт дорожного покрытия общедомовой территории. расположенной вдоль офисных помещений.(тротуары, дорога)

За счет средств и силами собственников или арендаторов офисных помещений (затраты не учтенные тарифом на содержание).

Ремонт дорожного покрытия общедомовой территории, расположенной внутри двора вдоль жилых помещений (тротуары, дворовая дорога)

За счет средств и силами собственников жилых помещений (затраты не учтенные тарифом на содержание)

Работы по ремонту детской площадки

По договору подряда (смета) из средств резервного фонда.

Закраска граффити на крыльцах, дверях, окнах, навесах, собственников офисных помещений

Со стороны офисных помещений за счет средств и силами собственников или арендаторов

Закраска граффити на стенах дома со сторон жилых помещений

За счет резервного фонда жильцов.

Вознаграждение членам Правления

Члены Правления получают вознаграждение в 2025г. только при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома вакантных должностей штатного расписания или работ, утверждённых в финансовом плане на 2025 год.

За выполнение обязанности Председателя правления в 2025г. Михайлову Д.О. выплатить вознаграждение в общей сумме 48000 (сорок восемь тысяч) рублей

Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2025г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2025г. при утверждении заключения Общим собранием произвести разовую выплату вознаграждения Ревизору Товарищества в сумме 6000 (Шесть тысяч) руб.

При проведении ревизионной работы в течение 2025 года и подготовке ежеквартального заключения по выполнению финансового плана на плановые заседания правления Товарищества Ревизионной комиссии выплачивать вознаграждение по 2000 руб. ежеквартально.

Премии штатным работникам Товарищества

За добросовестную работу выплатить премию в размере оклада следующим штатным работникам: Управляющему, гл. бухгалтеру - паспортист, уборщице, слесарю- сантехнику, дворнику, электрику

При уходе в отпуск штатным работникам выплачивается материальная помощь в размере 6000 руб.

За добросовестную работу выплатить премию к Новому году, 23 февраля, 8 марта, профессиональный праздник, день рождения (юбилей) в размере 30% от оклада, если есть результат положительной финансовой динамики.

Работы, запланированные на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2025г.

- Озеленение и благоустройство придомовой территории (озеленение придомовой территории, оборудование детской площадки)
- Ремонт общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения
- Промывка теплообменника, общедомовых стояков отопления.
- Прочистка вентиляционных каналов три раза в год
- Ремонт кровли выборочно
- Частичный ремонт фасада дома

- Покраска труб газовых
- Ремонт контейнерной площадки
- Ремонт тротуаров
- Ремонт подвальных помещений. (с усилением фундамента третьей очереди)
- Косметический ремонт входных групп в подвалы, выборочно подвальные помещения.
- Работы по подготовке дома к отопительному сезону.
- Замена и покраска подоконных досок на лестничных клетках.
- Частичная покраска местами лестничных клеток.
- Замена наружного освещения.
- Замена песочницы на детской площадке.

Очередность реализации запланированных работ определяется на заседаниях Правлением товарищества. Капитальный ремонт планируется после проведения собрания собственников, голосованием.

Разовые расходы по статьям раздела оплаты **Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в сумме более 80000 (восемьдесят тысяч) рублей должны быть одобрены членами правления товарищества (исключение: заработная плата по штатному расписанию, оплата по договорам обслуживания).

3. Расходы по оплате за коммунальные услуги

Производится по договорам с организациями на предоставление коммунальных услуг. Размер оплаты определяется объемом потребленных коммунальных услуг в соответствии с показаниями общедомовых приборов учёта. Расчёты ТСЖ «проспект Победы,11» с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, производится в соответствии с пост. Правительства РФ от 28.03.2012 N 253 в объеме средств, поступивших от собственников (нанимателей) помещений, за предоставленные коммунальные услуги.

4. Расход пени за просроченные целевые ежемесячные платежи собственников помещений и нанимателей:

Поступившие пени направляются на статью «Управление многоквартирным домом».

5. Расход средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования:

Поступившие средства направляются на статью «Премирование работников ТСЖ».

Контроль выполнения финансового плана

Гл. бухгалтер ежеквартально готовит текущий отчет по управлению и содержанию многоквартирного дома. Отчет составляется на данных, отраженных в журналах учета деятельности МКД, утвержденных Правлением Товарищества (в том числе журнал учета аварий в инженерных сетях, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг; журнал учета уборки и санитарно-гигиенической очистки придомовой территории; журнал осмотра помещений общего пользования многоквартирного жилого дома, придомовой территории, строительных конструкций, инженерного оборудования строения и учета работ по обслуживанию и текущему ремонту). Проводят анализ эффективности управления МКД и предлагают мероприятия по снижению затрат по статьям расходов.

Гл. бухгалтер готовит отчет по доходно-расходным операциям товарищества, делает выписки по лицевым счетам плательщиков по задолженности. Ведет работу с неплательщиками: обзванивает, выписывает уведомления, готовит и передает документы на неплательщиков в мировой суд с дальнейшим контролем погашения задолженности.

Бухгалтер готовит отчеты по начисленным собственникам (нанимателям) и оплаченным собственниками (нанимателями) обязательным платежам с реестром распределения по статьям платежного документа. Бухгалтерский, налоговый учет ведется бухгалтером с использованием программ 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Отчёт готовится к 25 числу месяца, следующего за отчётным (за I квартал к 25 апреля и т.д.) и предоставляется на очередное заседание Правления.

Форма отчётности утверждается Правлением товарищества.

Ревизионная комиссия ежегодно поводит проверку текущей финансовой деятельности товарищества.

Правление товарищества ежеквартально проводит заседание правления по текущей оценке исполнения финансового плана.

Председатель Правления
Управляющий ТСЖ



Д.О. Михайлов
С.П. Кузнецова