

Утверждён:
протокол Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы,11», от 15 марта 2022г.



Финансовый план
Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы,11» на 2022 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 управлением 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.

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 2022г.** составляет 17 (пятнадцать) руб. 00 за 1 м2 общей площади. С 1 мая 2022г составит 19 руб. 00 коп. за 1 м. кв. общей площади.
Размер платы за содержание нежилых помещений (офисы) составляет 24 руб. 00 коп. за 1м2. С 1 мая 2022г. составит 26 руб. 00 коп. за 1 м2 общей площади.
2. **Взнос на капитальный ремонт в 2022г.** установлен в размере минимального размера **5 (Пять) руб. 84 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, предоставляемых 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 управлением Товарищества (в соответствии 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 проверки, 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 2022г. утверждён решением общего собранием членов Товарищества составляет:

Организация заказчик, вид оборудования	Сумма и период поступления денежных средств	Дополнительные соглашения к договору
ООО «И-НЕТ»	1500.00 руб./ежеквартально	
ОАО «Ростелеком»	6000.00 руб./в год	
ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»	1500.00 руб./ ежеквартально	
ООО «АННЕТ»	1500.00 руб./ ежеквартально	
ООО «Наука и Связь»	900.00 руб./ежеквартально	
ООО «Дом. Ру»	1500.00 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):

17 рублей /мес. на 1 м2. жилых помещений и 24 руб./мес. на 1 м2 нежилых помещений.

С 1 мая 2022г. 19 руб./мес. на 1 м2 жилых помещений и 26 руб./мес. на 1м2 нежилых помещений (офисов)

- Фонд оплаты труда работников в соответствии с окладами финансового плана.
- Вознаграждение членам правления (председателю) за выполнение работы по управлению (в период отпуска и вакантной должности в размере оклада работника) или выполнения работ с оплатой в соответствии с финансовым планом;
- Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) (в соответствии с финансовым планом);
- УСН, госпошлина, пени, штрафы;
- Услуги банка;
- Услуги почты и связи;
- Нотариус, юридические услуги(представителя в судах, в т.ч. судебных процессов собственников многоквартирного дома, отстаивающих права по общей собственности дома), обучение работников;
- Офисное оборудование, программное обеспечение;
- Аренда офиса
- Канцелярские товары и расходный материал офиса правления.
- Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройство

- придомовой территории.
- Расходы по уборке помещений общей собственности, офиса и придомовой территории т.ч. Фонд оплаты труда работников в соответствии с окладами финансового плана;
- Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей.
- Расходы на аварийные ситуации по обслуживанию дома

Штатное расписание ТСЖ «Проспект Победы,11» с 01 января 2022г.

1. Управляющий
2. Бухгалтер, паспортист
3. Слесарь-сантехник
4. Дворник
5. Уборщица
6. Электрик

Дополнительные выплаты за выполнение определённых видов работ.

1. Выплаты за работы по управление 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 с апреля по сентябрь.	6000 (Шесть тысяч) Ежемесячно
Доплата дворнику в зимний период по уборке снега выполняются сезонно с ноября по март	6000 (Шесть тысяч) Ежемесячно
Работы с привлечением дорожной техники по очистке внутридомовой территории во время снегопада	По договору подряда (смета на выполнение работ)
Работы по уборке снега с кровли дома, снятия сосулек выполняются с привлечением специалистов.	По факту, по договору найма (смета)

Работы по уборке территорий, прилегающих к офисам. В зимний период с привлечением дорожной техники.

**За счет средств
собственников или арендаторов
офисных помещений.**

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**

Выполнение работ по обслуживанию подъездных окон и дверей для энергосбережения, замена замков, петель на дверях внутри подъезда, очистка стен фасада здания от граффити (не санкционированных объявлений и рекламы) и другие ремонтные работы по общедомовым помещениям.

**3000 (три тысячи)
ежемесячно**

Выполнение работ по генеральной уборке подъездов, подвалов дома 2 раза в год

**По договору подряда (смета
на выполнение работ 40000 руб.)**

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**

Вознаграждение членам Правления

Члены Правления получают вознаграждение в 2022г. только при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома вакантных должностей штатного расписания или работ, утвержденных в финансовом плане на 2022 год.

За выполнение обязанности Председателя правления в 2022г. Михайлову Д.О. выплатить вознаграждение в общей сумме 30000 (тридцать тысяч) рублей

Вознаграждение членов Ревизионной комиссии (Ревизора) в 2022г.

За проведение ревизионной работы и подготовке заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности Товарищества в 2022г. при утверждении заключения Общим собранием произвести разовую выплату вознаграждения Ревизору Товарищества в сумме 5000 (Пять тысяч) руб.

При проведении ревизионной работы в течение 2022года и подготовке ежеквартального заключения по выполнению финансового плана на плановые заседания правления Товарищества Ревизионной комиссии выплачивать вознаграждение по 1000 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 единовременное пособие в размере 6000 руб.

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

Работы, запланированные на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2022г.

- Озеленение и благоустройство придомовой территории (озеленение придомовой территории, оборудование детской площадки, установление ограждения тротуара, замена урн, скамеек)
- Ремонт общедомовых систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения
- Промывка теплообменника, общедомовых стояков отопления.
- Ремонт дворовой канализации от дома до дворовых колодцев 1,2, 8 подъезды
- Прочистка вентиляционных каналов
- Частичный ремонт отмостки дома

- Ремонт кровли выборочно
- Замена входных железных дверей
- Частичный ремонт фасада дома
- Покраска труб газовых
- Ремонт контейнерной площадки
- Замена козырьков над входными дверьми
- Ремонт площадок около входных дверей
- Ремонт тротуаров

Очередность реализации запланированных работ определяется поквартально на заседаниях Правлением товарищества.

Разовые расходы по статьям раздела оплаты **Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в сумме 30000 (Тридцать тысяч) рублей и более должны быть одобрены членами правления товарищества (исключение: заработная плата по штатному расписанию, оплата по договорам обслуживания).

2. Расходы по оплате за коммунальные услуги

Производится по договорам с организациями на предоставление коммунальных услуг. Размер оплаты определяется объёмом потреблённых 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 253в объёме средств, поступивших от собственников (нанимателей) помещений, за предоставленные коммунальные услуги.

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

Поступившие пени направляются на статью «Управление многоквартирным домом».

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

Поступившие средства направляются на статью «Содержание и ремонт общего имущества дома».

Контроль выполнения финансового плана

Гл. бухгалтер ежеквартально готовит текущий отчёт по управлению и содержанию многоквартирного дома. Отчёт составляется на данных, отраженных в журналах учета деятельности МКД, утверждённых Правлением Товарищества (в том числе журнал учёта аварий в инженерных сетях, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг; журнал учёта 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 отчёт 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 отчёты 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 25апреля 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

Д.О. Михайлов

Управляющий ТСЖ

С.П. Кузнецова

