

**Заключение ревизора
по проекту Сметы доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2019 год**

г. Чита

05 декабря 2018 г.

Согласно части 1 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные законом и уставом товарищества.

На основании части 4 статьи 151 ЖК РФ правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества в соответствии с финансовым планом, товарищества, под которым понимается утвержденная смета товарищества.

На основании Устава товарищества собственников жилья «Хабаровское» (далее – ТСЖ) и в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса РФ проведена проверка сметы доходов и расходов ТСЖ на 2019 год.

Ревизор: Самсон Татьяна Алексеевна (по договору оказания услуг от 03.12.2018).

Проверка проводилась в период с 03 по 05 декабря 2018 г.

Рассмотрев предложенный правлением ТСЖ проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2019 год (далее – Смета), ревизор установил, что Смета соответствует методике планирования доходов и расходов ТСЖ на год. Все основные статьи доходов и расходов учтены и представлены. Расчет сумм доходов и расходов составлен верно.

Смета сбалансирована, исходя из предположения 100% собираемости ежемесячных взносов на содержание и ремонт общего имущества и платежей за коммунальные услуги.

Сравнительная таблица основных затрат на 2018 год и на 2019 год, руб.

Статьи затрат по Сметам	Плановые затраты за 2018 год	Плановые затраты на 2019 год	Отклонение (+) увеличение (-) снижение
Содержание и ремонт конструктивных элементов зданий (п.1.1. Сметы)	27 559,7	86 689,0	59 129,3
Содержание и ремонт внутридомового оборудования ХВС и водоотведения (п.1.2. Сметы)	191 285,1	194 266,8	2 981,7
Содержание и ремонт внутридомового оборудования отопления и ГВС (п.1.3. Сметы)	8 422,0	49 662,4	41 240,4
Содержание и ремонт внутридомового оборудования электроснабжения (п.1.4. Сметы)	127 681,3	157 577,9	29 896,6
Содержание и ремонт системы вентиляции (п. 1.5. Сметы)	7 900,0	7 000,0	- 900,0
Содержание и ремонт лифтового оборудования (п. 1.6. Сметы)	435 955,0	336 293,2	- 99 661,8
Содержание мест общего пользования (п. 1.7. Сметы)	148 614,1	330 434,8	181 820,7
Содержание и ремонт домофонов и электромагнитных запирающих устройств (пп. 3-6 разд. 2 Сметы)	2 738,0	6 150,0	3 412,0
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории (п. 1.8. Сметы)	197 764,7	219 195,1	21 430,4
Управление общим имуществом (п.2 Сметы)	1 320 747,6	1 530 627,4	209 879,8
Оплата объема коммунальных услуг, определенных исходя из показаний общедомового прибора учета над объемами, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды всего, в том числе: (п. 2.17 Сметы)	188 365,0	159 048,0	- 29 317,0
электроснабжение	128 213,0	103 440,0	- 24 773,0
холодное водоснабжение	39 652,0	37 452,0	- 2 200,0
горячее водоснабжение	20 500,0	18 156,0	- 2 344,0
Расходы на приобретение оборудования (п. 2.18 Сметы)	22 066,0	11 500,0	- 10 566,0
Расходы на установку оборудования для подачи в многоквартирные дома общероссийских обязательных	0,0	42 000,0	42 000,0

общедоступных эфирных цифровых телеканалов бесплатных для потребителей			
Расходы на уплату налога на доходы (п.2.19 Сметы)	2 083,8	30 335,4	28 251,6
Погашение кредиторской задолженности всего (п.1 Сметы на 2018 год), в том числе:	715 897,0	0,0	- 715 897,0
<i>за электроэнергию</i>	241 211,5	0,0	- 241 211,5
<i>за теплоснабжение</i>	289 076,2	0,0	- 289 076,2
<i>за холодное водоснабжение</i>	34 214,3	0,0	- 34 214,3
<i>за газот. ТКО и КГМ</i>	30 369,5	0,0	- 30 369,5
<i>за обслуживание лифтов</i>	10 534,0	0,0	- 10 534,0
<i>по оплате компенсации за неиспользованный отпуск страховые взносы 20,2%</i>	110 491,4	0,0	- 110 491,4

**Сравнительная таблица размера платы за помещение в многоквартирных домах (К-0,9)
ТСЖ «Хабаровское» на 2018 год и на 2019 год, руб. за 1м²**

	На 2018 год		На 2019 год	Отклонение (-) снижение (+) увеличение
	с 01 января по 31 июля	с 01 августа по 31 декабря		
Для нежилых помещений	20,20	25,8	24,3	- 1,5
Для жилых помещений	20,20	25,8	24,7	- 1,1

Заключение.

Проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2019 год, в основном, соответствует требованиям действующего законодательства, решениям собраний членов правления ТСЖ «Хабаровское». Все основные статьи доходов и расходов ТСЖ учтены и представлены.

Смета ТСЖ на 2019 год спланирована, исходя из предположения 100% собираемости ежемесячных взносов на содержание и ремонт общего имущества и платежей за коммунальные услуги.

Доходная часть Сметы на 2019 год, рассчитанная на основании действующих начислений на содержание и ремонт общего имущества, запланирована в размере 2 959 663,9 руб., что на 950 025,2 руб. меньше по сравнению с 2018 годом (3 909 689,1 в 2018 году).

Расходная часть Сметы на 2019 год в размере 2 953 746,6 руб. (на 953 909,4 руб. меньше по сравнению с 2018 годом) спланирована с учетом возможности выполнения ТСЖ уставных целей ТСЖ и на основании заключенных договоров с поставщиками работ и услуг, возможности своевременной оплаты объема коммунальных услуг при содержании общего имущества, определенных исходя из показаний общедомового прибора учета над объемами, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

Размер платы за помещение рассчитан, исходя из фактических и предполагаемых затрат по исполнению ТСЖ соответствующих полномочий, обязанностей и обязательств:

- для нежилых помещений, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290);

- для жилых помещений, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290) и исходя из запланированного на 2019 год перечня услуг и работ, превышающего минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за помещение в многоквартирных домах ТСЖ в 2019 году составит:

- для нежилых помещений – 24,30 руб. за 1м²;
- для жилых помещений – 24,70 руб. за 1м².

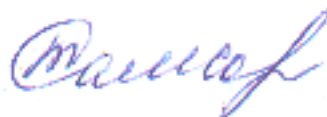
Смета ТСЖ имеет ориентацию на размер платы и виды работ и услуг по содержанию жилого помещения в многоквартирных домах жилищного фонда (степень благоустройства К-0,9) городского округа «Город Чита».

Однако для содержания жилых помещений в многоквартирных домах ТСЖ включены расходы, исходя из запланированного на 2019 год перечня услуг и работ, превышающего минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (разд. 2 Сметы на 2019 год).

Размер платы за помещение в многоквартирных домах жилого фонда городского округа «Город Чита» на 1 полугодие 2019 года утвержден в размере 23,43 руб. за 1м² (на 2 полугодие 2019 года размер платы еще не установлен), исходя только из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Пост. Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290).

Изучив предлагаемый правлением проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2019 год и сопоставив ее со Сметой доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2018 год, ревизор рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Хабаровское» утвердить проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Хабаровское» на 2019 год.

Ревизор



Т.А. Самсон

04.12.2018

Одн. замечания 05.12.2018
Пред. правления ТСЖ Федоткин Г.Г.