

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25» О СМЕТЕ
ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА НА 2021-2022 ГОДА.

Московская область, г. Красногорск

15.03.2021 г.

Ревизионная комиссия ТСН «ТСЖ Красногорский-25» (далее по тексту — ТСЖ) была переизбрана решением общего собрания членов Товарищества в 2020 году (Протокол № 1/2020 от 31 июля 2020 года) в составе 2-х человек:

1. Игнатов Евгений Владимирович, собственник квартиры №597, член ТСЖ;
2. Каменева Мария Владимировна, собственник квартиры №564, член ТСЖ.

В соответствии с частью 2 статьи 150 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ) на заседании Ревизионной Комиссии от 15.08.2020 г. (Протокол №1) Председателем был избран Игнатов Евгений Владимирович.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 150 Жилищного кодекса Российской Федерации Ревизионная комиссия представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Ревизионной комиссии Правлением ТСЖ представлен для изучения проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021-2022 годы (далее — Смета), который является Приложением №1 к данному Заключению.

Подготовка заключения включала проверку Сметы на:

1. Соответствие указанных характеристик многоквартирного дома (далее — МКД),
2. Верность математических расчётов,
3. Необходимость и обоснованность статей доходов и расходов, их соответствие целям и задачам деятельности ТСЖ,
4. Оценка стоимостей по статьям Сметы,
5. Соответствие статей проекту годового плана по содержанию и ремонту на 2021-2022 годы (Приложение №2),

I. Сметой предусмотрены 2 статьи доходов:

1. Плата собственников помещений за содержание и ремонт — предлагается в размере 37 рублей 48 копеек с 1 м² в месяц с каждого жилого и нежилого помещения, машиноместа.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 ЖК РФ «Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья ... в соответствии с уставом товарищества собственников жилья ...»

2. Доходы от предоставления доступа размещения оборудования и оказанию дополнительных услуг — взимается на основании Договора или выставленного счёта. *Поступающие доходы по Данной статье поступают в резервный фонд. «Положение о резервном фонде» утверждено Протоколом N21/18 годового общего собрания членов ТСЖ от 01.07.2018 г.;*

II. Сметой предусмотрены следующие 2 группы статей расходов:

1. Управление МКД, в том числе:

- Заработная плата с начислениями на ФОТ страховых взносов подлежит отдельному утверждению членами ТСЖ в вопросе повестки собрания «Утверждение Штатного расписания Товарищества в новой редакции»,

По мнению Ревизионной комиссии, план расходов по статьям «Заработная плата» и «Начисления на ФО и страховые взносы» соответствует текущим потребностям ТСЖ, учитывает Штатное расписание Товарищества, а также отражает их реалистичную стоимость.

Однако, стоит отметить, что уровень оплаты труда в ТСЖ не индексировался в течении нескольких лет. Также смета не предусматривает возможные дополнительные расходы на персонал, например, выплаты сотрудникам при увольнении.

Помимо этого, из расходов исключены вознаграждения членам Правления ТСЖ, что негативно скажется на заинтересованности собственников в выдвижении своих кандидатур в Правление, снизится мотивирующая составляющая у членов Правления.

- Паспортный стол (через МФЦ) — на основании Договора с МФЦ Московской области услуги по вопросам регистрации по месту жительства, снятия с регистрационного учёта, выписки из домовой книги, выдачи справок о составе семьи, о зарегистрированных, об изменении адреса и другие оказываются ГКУ «Московской области «Московский областной Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в любом МФЦ г. о. Красногорск. Оплата услуг производится ТСЖ на основании выставленных МФЦ счетов по факту оказанных услуг.

Размер платы за Данную услугу для собственников помещений в МКД установлен из количества фактов оказания услуг за 2020 год и их текущей стоимости,

- Накладные расходы сформированы из укрупнённых статей расходов ТСЖ необходимых для функционирования ТСЖ и выполнения им Уставных целей, в том числе услуги, переданные на аутсорсинг (бухгалтерские и юридические).

По мнению Ревизионной комиссии, план расходов по статье «Накладные расходы» соответствует текущим потребностям ТСЖ, учитывает Штатное расписание Товарищества, а также отражает их реалистичную стоимость.

2. Содержание и текущий ремонт предусматривает финансовое обеспечение исполнения проекта Годового плана по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на 2021-2022 годы (Приложение №3) (без учёта работ, предусмотренных годовым планом по благоустройству и дополнительным работам на содержание и ремонт общего имущества за 2018 год — финансируются за счёт целевого сбора).

По мнению Ревизионной комиссии, план расходов по статье «Содержание и текущий ремонт» соответствует текущим потребностям содержания и ремонта МКД, учитывает Штатное расписание Товарищества (в том числе передачу на аутсорсинг функциональных обязанностей «Дворника» и «Уборщик»), а также отражает их реалистичную стоимость.

При этом Ревизионная комиссия отмечает возрастающую финансовую нагрузку на ТСЖ в связи с усилением санитарно-гигиенических и противоэпидемиологических мер.

III. Сметой так же предусмотрены дополнительные услуги «консьерж» и «контроль доступа», утверждённые Протоколом №1 общего собрания членов ТСЖ от 31.07.2017 г., с учётом изменений, утверждённых Протоколом №1 общего собрания собственников ТСЖ от 30.01.2020 г., а именно:

- плата за услугу «консьерж» с лицевого счёта для собственников жилых помещений в размере 348 рублей,

- плата за услугу «контроль доступа» с лицевого счёта для собственников жилых помещений в размере 320 рублей, для собственников нежилых помещений и машиномест в размере 320 рублей.

Ревизионная комиссия определила, что:

- В соответствии с частью статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД;

- В соответствии с Постановлением Главы городского округа Красногорск от 26.12.2018 г. № 3532/12, с учётом изменений от 05.09.2019 г., установлена плата за содержание жилого помещения ... для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории городского округа Красногорск и составляет 39 рублей 91 копейки для МКД по адресу г. Красногорск, Красногорский бульвар дом 25 (МКД при наличии 4 лифтов + ИПТ),

- Так же размер платы за содержание помещения должен быть соразмерен утверждённому перечню, объёму и качеству услуг и работ.

Справка:

Предлагаемая к утверждению в Смете на 2021-2022 года плата за содержание помещения не изменяется и составляет 37,48 рублей в месяц за 1 м2 площади жилого и нежилого помещения, а также машино-места.

Ревизионной комиссией изучены проект Сметы, проекты Отчётов об исполнении Сметы за 2020 год, по целевому сбору за 2018-2020 годы, об использовании резервного фонда, о

выполнении годового плана по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в 2020 году, годовые отчёты Правления и Председателя Правления ТСЖ за 2020 годы, а так же проект Штатного расписания товарищества в новой редакции и проект Годового плана по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на 2021-2022 годы,

а также проведён анализ исполнения рассматриваемых статей расходов в предыдущие периоды, изучение текущих расценок на планируемые к закупке товары и услуги, определена потребность в работах и услугах.

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия приходит к выводу о выдаче положительного заключения по проекту Сметы доходов и расходов Товарищества на 2021-2022 годы и рекомендует Членам ТСН «ТСЖ «Красногорский-25» на общем собрании членов ТСЖ принять предложенный проект Сметы.

Настоящее заключение составлено в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «ТСЖ Красногорский -25», а один остаётся в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Игнатов Е. В. 

Член ревизионной комиссии:

Каменева М. В. 