

Ответ на обращение 66-2026-125251:

1. На основании письма Департамента ГЖИ от 23.01.2026 г № 29-01-48/1720 проведено уточнение технических характеристик многоквартирного дома Победы 31 на ГИС ЖКХ. Для этого был заказан реестр собственников из ЕГРН. На основании полученного реестра внесены изменения в ГИС ЖКХ и учтены при составлении Сметы доходов и расходов ТСЖ Победы 31 на 2026 год. Общая сумма квадратных метров жилых и нежилых помещений составила 21474,5 кв.м.
2. В МКД Победы 31 два узла учета УКУТ. В 2024 году наступил срок поверки Узла учета (ввод-2) – была проведена поверка на сумму 12000 рублей. Данные расходы отражены в финансовом отчете доходов и расходов за период август-декабрь 2024 года в строке 1.2 – графа план и факт.
В 2025 году планировалось проведение поверки узла учета (ввод-1), при этом в смете были предусмотрены расходы на приобретение и замену приборов узла учета в случае выявления их неисправности. По результатам поверки необходимость в указанных затратах утратила актуальность. Поэтому сумма 144000 рублей указана только в планах – в фактических затратах ее нет.
3. Статья расходов – освидетельствование лифтов. В 2024 году ТСЖ «Победы 31» приступило к управлению МКД с 01.08.2024 года. На этапе формирования сметы исходные данные о фактической стоимости работ отсутствовали, при этом освидетельствование лифтов является обязательной статьей расходов, в связи с чем в смету была заложена ориентировочная сумма 11000 рублей в месяц. По итогам 2024 года указанные расходы не потребовались.
При планировании сметы на 2025 год за основу была принята указанная величина (11000 руб.х12 месяцев), что составило 132000 рублей на год. В дальнейшем был выбран подрядчик и заключен договор на проведение работ по освидетельствованию 10 лифтов на сумму 38040 руб. в год. Что и было выполнено.
4. Аналогичный подход применялся при планировании расходов на страхование лифтов. На 2025 год в смете была предусмотрена ориентировочная сумма 3200 руб. в месяц (38400 руб. в год). По итогам года указанные расходы не потребовались. При формировании сметы на 2026 год в качестве исходной величины была использована та же сумма -3200 рублей в год.
На начальном этапе деятельности ТСЖ планирование носило предварительный характер в связи с отсутствием накопленных данных и практического опыта. В дальнейшем по мере организации работы и привлечения к работе в ТСЖ компетентных сотрудников удалось уточнить цены, подобрать подрядчиков, эффективно использовать денежные средства и выполнить все работы в рамках установленного бюджета.
5. В 2026 году не запланирована заработная плата штатных сотрудников в связи с изменением управленческой модели и переходом на аутсорсинг, функции штатного управления были пересмотрены. Ранее взаимодействие со штатными сотрудниками не привело к ожидаемому результату, поэтому правление ТСЖ приняло решение оптимизировать структуру и перераспределить ответственность на внешних подрядчиков. Это позволило сократить издержки и повысить управляемость процессом.
6. Организационные расходы за 2025 год составили 255790,84 руб., в том числе:
 - Копировальные услуги, печать – 10050 руб;
 - Информационные стенды – 29911,20 руб;
 - Работы по ремонту офиса - 33000;
 - Сканирование документов – 4735 руб;
 - Приобретение принтера – 11520 руб;
 - Смартдом – 115022,32 руб;

- Ключи домофонные, замки, хоз.нужды -10271 руб;
 - Материалы для ремонта офиса – 41281,32 руб.
7. Расходы на программное обеспечение, обновление программ в 2025 году -140295 руб., в том числе:
- ГИС ЖКХ – 31250 руб;
 - Программный комплекс «Мое собрание» -9000 руб;
 - Интерра центр (маршрутизатор) -2200 руб;
 - Обслуживание сайта (контент-менеджер) -82500 руб;
 - Сайт ЮКОЗ МЕДИА -15345 руб;
- В 2024 году – 31587,27 руб., в том числе:
- ГИС ЖКХ -10272 руб;
 - Обслуживание сайта (контент-менеджер) -7500 руб;
 - СМАРТДОМ – 4575,27 руб;
 - Сайт – 9240 руб.
8. Работы по дератизации осуществляются исходя из целесообразности и эффективности данного мероприятия, сезонных условий и наличия денежных средств.
9. Непредвиденные расходы за 2025 год – 161000 руб. – компенсация ущерба, причиненного аварийной ситуацией в МКД.

В ТСЖ сметы доходов и расходов и отчеты готовятся внутри самого товарищества

Кто обычно составляет:

1. Правление ТСЖ – несет основную ответственность за подготовку сметы.
2. Председатель ТСЖ – организует и контролирует процесс .
3. Бухгалтерская служба – делает расчеты, сводит доходы/расходы, готовит отчетность

На что опираются при составлении сметы:

- Жилищный Кодекс РФ – основные требования к содержанию ОИ и финансовой деятельности ТСЖ;
- Фактические расходы предыдущих периодов;
- Заключенные договоры с подрядчиками;
- Тарифы РСО;
- Техническое состояние дома;
- План работы на год;
- Нормативы и обязательные требования;
- Рыночные предложения 2-3 подрядчиков + минимальный запас на аварии+ особенности дома и т.д

При составлении планов на 2026 год планируют не конкретных подрядчиков, а потребности. На год закладывают виды работ, услуг, а не конкретную компанию. Делают корректировки плана в течение года. Почти всегда годовой план уточняется, потому что условия и потребности меняются.

Мы не комментируем индивидуальные условия вознаграждения сотрудников - это внутренняя информация ТСЖ. Штатное расписание утверждается Правлением. Все вознаграждения правлению выплачиваются в соответствии с решениями принятыми общим собранием членов ТСЖ.

