



МИНСТРОЙ ПЛАНИРУЕТ СОЗДАТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЬЕМ

Планируется, что регоператор по управлению жильем в том числе будет возмещать ущерб от нарушений, приводящих к авариям в домах, прописано в проекте Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ РФ до 2030 года. Как предполагают некоторые эксперты, деньги для покрытия ущерба, вероятно, станут собирать с граждан.

Новые регоператоры в свою очередь будут отбирать УК для управления МКД на основе открытых конкурсных процедур.

Такое положение также отражено в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, разработанную Минстроем. Сейчас УК выбирают граждане — собственники жилья. Но из-за новой нормы они фактически могут лишиться права определять управляющие организации, сказано в отзыве комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ на проект стратегии, который будет направлен в Минстрой.

Подробнее gkhhelp.ru

НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГОВ ПО КВАРТПЛАТЕ

Минстрой предлагает вносить в ГИС ЖКХ новый вид информации — ИНН. Сведения будут подгружаться в систему через ее интеграцию с Единым госреестром налогоплательщиков по запросу коммунальных организаций. По новому законопроекту Минстроя, обязанность в автоматизированном режиме размещать информацию о таких судебных актах в ГИС ЖКХ будет возложена на Судебный департамент при Верховном суде РФ и ФССП.



Подробнее об изменениях gkhhelp.ru

"ЛИФТНАДЗОР" МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ С МАРТА 2023 ГОДА

Ростехнадзор представил проект поправок в Градостроительный кодекс РФ (далее — ГрК РФ) и ряд иных федеральных законов, призванных установить государственный контроль (надзор) в области безопасного использования и содержания опасных технических устройств зданий и сооружений, в том числе лифтов в МКД (Проект Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам безопасного использования и содержания опасных технических устройств зданий и сооружений")

Подробнее об изменениях gkhhelp.ru



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

ПОДГОТОВКА СМЕТЫ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ РУКОВОДИТЕЛЯ

Работу ТСЖ или любой другой управляющей организации регламентирует Жилищный кодекс РФ. В свою очередь в ЖК прописаны документы, которые упорядочивают работу УО.

В обязанности ТСЖ входит осуществление деятельности по управлению МКД, а также обеспечение выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего

имущества в соответствии с их долями на общее имущество (ст. 138 ЖК РФ). Собственники несут бремя содержания общего имущества через оплату обязательных платежей, необходимых для содержания и ремонта общего имущества.

Главным финансовым документом ТСЖ/ТСН и ЖСК является смета доходов и расходов. Смета лежит в основе деятельности ТСЖ - на основании сметы утверждаются обязательные платежи всех собственников в доме, планируется проведение работ, которые финансируются в пределах сметы. Составить данный документ правление ТСЖ может как самостоятельно, так и наняв бухгалтера, обученного составлению сметы и отчета по ней.

В п.3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ содержится правило - размер платежей и взносов для каждого собственника помещения устанавливается на основе принятой сметы доходов и расходов на год. Таким образом, смета доходов и расходов на год является обязательным документом в рамках деятельности ТСЖ.

В этой статье мы разберемся с правилами и порядком составления данного сметы, а также рассмотрим основные ошибки, которые совершают при составлении сметы и/или отчета.

СМЕТА ТСЖ И ЖСК: НАЗНАЧЕНИЕ, ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ

Смета доходов и расходов предназначена для того, чтобы выявить привлеченные в ТСЖ/ТСН и ЖСК денежные средства и узаконить их дальнейшее расходование на определенные цели. Правила оформления сметы закрепляются внутренними локальными актами организации.

ТСЖ/ТСН, согласно законодательству РФ, не вправе заниматься предпринимательской деятельностью, приносящей доход.

Однако, ТСЖ/ТСН имеет право на получение прибыли, которая направляется на общие нужды жильцов. К таким доходам относятся: сдача в аренду ОИ в МКД, размещение на фасаде МКД рекламы, вывесок, растяжек, консолей и тп. Такие доходы должны быть отражены в документе.



КАК СОСТАВИТЬ СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ НА 2022 ГОД

Смета составляется отдельно на каждый календарный год. В ней ТСЖ/ТСН и ЖСК отражают весь бюджет на следующий год. Она включает в себя следующие пункты:

1. Доходная часть.

Здесь указываются :

- все возможные доходы ТСЖ/ЖСК, куда могут входить денежные средства от сдачи в аренду ОИ в МКД, размещение на фасаде МКД рекламы, вывесок, растяжек, консолей и тп.
- плановые показатели оплаты собственниками по статье за содержание и ремонт с учетом предложенной сметы

ПЕРСОНАЛЬНАЯ КОМАНДА ЭКСПЕРТОВ В СФЕРЕ ЖКХ

**Все услуги
для ЖКХ
в одном месте!**

- Расчетный центр и бухгалтерия УО;
- Юридическое сопровождение;
- Сопровождение проверок ГЖИ, ФНС и пр;
- Проведение ОСС;
- Раскрытие в ГИС ЖКХ;
- Проведение обучений и семинаров по ЖКХ
- Управление недвижимостью "под ключ"



дистанционное
обслуживание



Самая выгодная
стоимость,
Снижаем расходы



Удобство для
собственников

gkhhhelp.ru

+7 812 327-09-10

info@gkhhhelp.ru

2. Расходная часть.

В статью расходов следует включить:

- затраты на выполнение работ и оказание услуг исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)
- затраты на исполнение требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416).

К таким затратам относят:

- оплата услуг юристов для ведения претензионной и судебной работы;
- оплата за формирование платежных документов на оплату (программное обеспечение, услуги бухгалтера по начислению ЖКУ, ведению лицевых счетов) оплата другого персонала ТСЖ, задействованного в работе;

Текущее законодательство РФ не содержит конкретных правил утверждения сметы, но отдельные постановления уполномоченных государственных органов выносит рекомендации.

Так, например, рекомендуется в статьи расходов включать следующие элементы:

- управленческие расходы;
- технические расходы;
- прочие расходы.

Последняя группа расходов есть не во всех сметах. Как правило, это траты, направленные на страхование дома и его общего имущества.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ:

- Рекомендация по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья (утв. приказом Госстроя от 14.07.1997 № 17–45);
- Методика по составлению сметы расходов на управление многоквартирным домом (приложение к распоряжению Департамента экономической политики и развития Москвы от 23.05.2007 № 21-Р);
- Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя от 28.12.2000 № 303);
- Рекомендация по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом Госстроя от 09.12.1999 № 139).

Если ТСЖ/ТСН является владельцем спецсчета, то в смете должен появиться еще один элемент – взносы на капитальный ремонт. Если ТСЖ приняло решение осуществить капремонт или его часть в текущем году, то в расходную часть обязательно включаются эти траты.



КТО И КОГДА УТВЕРЖДАЕТ СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В ТСЖ

Смета, как правило, составляется бухгалтером организации (при наличии в обязанностях бухгалтера организации данного пункта). Если составление сметы не входит в обязанности бухгалтера, то составить данный документ обязано правление ТСЖ (согласно п. 3 ст. 148 ЖК РФ). Часто бывают случаи, когда правление требует составлять смету от председателя. Такое требование не обоснованно, поскольку в компетенцию председателя согласно ст. 149 ЖК РФ не входит составление сметы, поэтому составление сметы — это процесс коллегиальный с участием членов правления ТСЖ.

На данном этапе следует провести собрание правления ТСЖ и зафиксировать протоколом принятые решения. Составление расходной части сметы, а также заключение договоров с управляющими компаниями, могут проводиться на собраниях собственников жилых помещений.

(если иное не предусмотрено ранее принятыми решениями собственников помещений МКД). Получившийся перечень расходов утверждается правлением ТСЖ и включается в смету.

В некоторых случаях для составления сметы привлекаются специализированные организации. Например, отдел бухгалтерского и налогового учета **ЖКХ-Проф** ежегодно оказывает **такие услуги**.

Смета составляется на год вперед. Именно поэтому к составлению сметы на 2022 год стоит приступить в конце текущего 2021 года. Утверждение происходит после составления.

Предоставить разработанную смету на общее собрание обязано правление ТСЖ. Это означает, что инициатором общего собрания при утверждении сметы будет правление, а также необходимо вынести вопросы по утверждению отчетов за предыдущий год, плана работ по содержанию общего имущества и др.

Для утверждения сметы доходов и расходов необходим кворум в количестве присутствующих членов ТСЖ, обладающих более чем 50 % голосов от всего количества голосов членов ТСЖ в доме (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ). За принятие сметы должны проголосовать простое большинство присутствующих на собрании (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).



СМЕТА И ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФОВ

В той ситуации, когда ТСЖ/ТСН или ЖСК через своих непосредственных представителей заключает договора с РСО, в смету могут включаться и расходы на выплаты им.

Тарифы на коммунальные платежи изменяются очень часто, как правило, 2 раза в год. Поэтому в смету приходится вносить периодические изменения. Некоторые товарищества предполагаемое увеличение тарифов включают в графу «риски». Поэтому в их сметах расходы предполагают отдельные пункты, которые вступают в действие при увеличении тарифов по той или иной услуге.

Бывают ситуации, когда Правительство РФ заранее объявляет об увеличении тарифов и размере такого увеличения. В этой ситуации в документ заранее вносятся цифры, которые будут введены в действие определенного периода времени.

Исправить или внести изменения в смету правильно нужно путем проведения собрания между собственниками, входящими в состав ТСЖ.

Расходы по КУ включаются только тогда, когда они направлены на обеспечение деятельности самого дома и его общего имущества. Траты на коммунальные услуги каждого отдельного собственника не включаются.

СОСТАВ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И ТСН, ЖСК

Смета, как один из важных документов в деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК, издается в письменном виде и должна включать в себя такие элементы как:

1. Доходную часть.
 2. Расходную часть.
 3. Примерные сроки исполнения обязательств.
 4. Назначения платежей.
 5. Услуги по текущему содержанию жилья.
 6. Налоговые формы учета.
 7. Типовые подсчеты
- и др.

Первый лист сметы, как правило, включает в себя название организации, место нахождения многоквартирного дома, его фактический адрес, указание лиц, управляющих в правление ТСЖ и др. Пример оформления сметы можно скачать [здесь](#).

СОСТАВ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И ТСН, ЖСК

Судебная практика и законы по данному правонарушению не дают возможности точно установить меру ответственности или форму наказания. При вынесении вердикта, суд может исходить из размера ущерба, противоправными действиями ТСЖ.



ОБЯЗАНЫ ЛИ ПРОВЕРИТЬ СМЕТУ РЕВИЗОР ИЛИ РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ?

Ревизионная комиссия или ревизор в рамках своей деятельности должны представлять общему собранию собственников заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год (п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ).

При этом не установлена ответственность и последствия отсутствия заключения ревизионной комиссии на смету доходов и расходов.

Отсутствие заключения никак не влияет на возможность:

- утвердить смету;
- использовать смету.

Чтобы у ТСЖ не возникало вопросов об обязательности заключения ревизионной комиссии на смету, необходимо данный вопрос подробно урегулировать в Уставе ТСЖ.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ:

1) Осуществлять управление МКД без сметы доходов и расходов

При отсутствии данного документа будут возникать сложности при возникновении вопросов у собственников о расходовании денежных средств

2) Подготовить, но не утвердить смету доходов и расходов с правлением ТСЖ или не зафиксировать протоколом принятые решения

На нашей практике часто из-за неутвержденной сметы на предстоящий календарный год председатели подвергались жесткой критике членов правления ТСЖ. А при наличии конфронтации с кем-либо из членов еще и теряли место председателя ТСЖ. Так как это является ярким поводом сместить руководителя с должности

3) Не заложить в смету рост цен на услуги поставщиков и материалы

Ежегодно рынок материалов и услуг индексирует цены на 7-10%. Но 2021 год побил все рекорды и уже превысил порог 25%. И даже Правительство РФ разрешило индексировать взносы на капремонт на 25% процентов ввиду резкого удорожания стройматериалов.

При подготовке сметы обязательно следует учитывать общую тенденцию роста цен. Или добавить строку «риски», о которой мы писали выше

4) Не рассчитать срок исполнения работ по смете

При составлении графика работ по текущему или капитальному ремонту рекомендуем все же брать больший период, нежели вам сообщает подрядчик или предполагаете вы, основываясь на прошлом опыте. Лучше раньше, чем позже.

5) Не предусмотреть в смете чрезвычайные ситуации

Закладывайте в смету такие события как подтопление в подвале, поломки лифта, простые оборудования, протечки крыши и тп. Такие моменты случаются ежемесячно

Многие руководители предпочитают это вносить в смету отдельной строкой. Вам решать какое целевое назначение она будет иметь.

Если у вас остались вопросы о подготовке и утверждении сметы доходов и расходов, то вы можете обратиться за консультацией к экспертам ЖКХ-Проф.

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.