

Уважаемые собственники жилых помещений, члены ТСЖ!

Вы получили Уведомления о проведении в доме в заочной форме собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18».

Необходимо до 07 июня 2010 г. заполнить бланки Бюллетеня для голосования и сдать консьержам в подъездах 1-3, 5-10, 12-13; опустить в почтовый ящик кв.155 в 4 подъезде, кв.503 в 11 подъезде.

С уважением Правление ТСЖ

В настоящих Тезисах даются краткие пояснения к вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18». С полным текстом Отчета о финансовой деятельности ТСЖ в 2009 г., Правил внутреннего трудового распорядка и Положения об оплате труда работников ТСЖ «Ломоносовский, 18» можно ознакомиться у консьержей подъездов, у членов Правления, у членов Общественного Совета, в Правлении ТСЖ (ежедневно с 10.00 до 18.00 час.), на сайте дома www.dom-18.narod.ru Задать вопросы членам Правления по Отчету можно в офисе Правления по вторникам с 10.00. до 12.00 час., по средам с 18.00 до 20.00 час., а также на собраниях в подъездах дома (см. объявления).

I. Краткие тезисы к Отчету о финансовой деятельности ТСЖ «Ломоносовский, 18» в 2009 году.

В соответствии с п.13.10.4. Устава, Правление обязано составить Отчет о финансовой деятельности ТСЖ и предоставить его на утверждение общему собранию членов ТСЖ. Подготовка Отчета о финансовой деятельности началась в конце февраля 2010 г. Отчет обсуждался на рабочей группе Правления, поправки в текст Отчета вносились на заседаниях Правления 28.03.10 г., 29.04.10 г. Окончательный текст Отчета был утвержден решением Правления от 29.04.10 г., согласован с Общественным Советом 13.05.10 г.

1. В 2009 г. проведено 1 отчетно-перевыборное общее собрание членов Товарищества в заочной форме (протокол №3 от 21.05.2009 г.). На момент проведения общего собрания членами Товарищества являлись собственники помещений в доме, общая доля которых в праве общей долевой собственности на общее имущество дома составляет 70,37% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома. В голосовании приняли участие 66,59% членов ТСЖ.

2. По итогам деятельности ТСЖ за 2008-2009 г. число членов Товарищества увеличилось на 8,03% и составило 78,4 доли от общего числа голосов собственников помещений в доме.

3. Основные мероприятия по управлению домом:

1) заключен договор на получение бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества дома с ГБУ ИС ЮЗАО г. Москвы на сумму 5 421 768 руб. в год. Получено 5 421 768 руб.;

2) расчеты с населением дома за ЖКУ осуществляются через систему ЕИРЦ Гагаринского района г. Москвы. Сумма задолженности жителей перед ТСЖ на 31.12.09 г. за содержание и ремонт общего имущества, за страхование общего имущества и за запирающее устройство составила 645 тыс. руб.;

3) заключены договоры с 12 собственниками/пользователями нежилых помещений в доме. За год начислено за содержание и ремонт, страхование общего имущества, вывоз ТБО и КГМ 2 560 000 руб., получено - 2 000 000 руб., задолженность – 560 тыс. руб.;

4) заключены договоры с подрядными организациями: ОАО «РЕМЕКС» - на аварийное обслуживание (договор на сумму 134 203,30 руб., предоставлено 45 услуг: 13 – по электрике, 32 – по сантехнике); ООО «Дорога» - вывоз ТБО и КГМ ООО (организован вывоз ТБО по оптимальным для дома графику и объемам: воскресенье-пятница по 8 контейнеров объемом 1,2 куб.м и вывоз КГМ по мере необходимости (в течение года было вывезено 23 бункера КГМ, каждый объемом 8 куб.м.), экономия средств за год составила 219 тыс. руб.; ГУП «Мослифт» - техобслуживание лифтов

(договор на сумму 606 146,03 руб., выполнено 179 заявок об устранении неисправностей лифтов и проведено техническое освидетельствование 4-х лифтов); ООО «Тристан» - техобслуживание пожарной сигнализации (проведено 7 технических обслуживаний пожарной сигнализации, выполнено 22 заявки по срабатыванию пожарной сигнализации, оплачено 90 тыс. руб.); ООО «Телец» - дезинфекция и дезинсекция (проведено 37 обработок по дезинсекции и дератизации дома на сумму 84 000 руб.); ГУП «Мосгаз» - обслуживание внутреннего газопровода (в сентябре-октябре проведено техническое обслуживание внутримногов газовых сетей и квартирных газовых плит в 590 квартирах дома на сумму 139 100,76 руб.); ИП Князев А. техобслуживание запирающих устройств (выполнено 42 заявки по ремонту элементов запирающих устройств, заменены запирающие устройства в 3 и 7 подъездах, установлены домофонные трубки в 12 квартирах малообеспеченных пенсионеров, оплачено по договору 53 750,00 руб.) и др.;

5) заключены договоры с ресурсопоставляющими организациями: ОАО «МОЭК» (дому за год поставлено 9 875,094 Гкал тепловой энергии (отопление и ГВС); населением дома потреблено 9 236,551 Гкал на сумму 8 831 457,04 руб.; переплата населением дома за тепловую энергию (отопление, ГВС) на 31.12.2009 г. составила 320 068,54 руб.; нежилыми помещениями потреблено 638,548 Гкал стоимостью 809 724,66 руб.); ОАО «Мосэнергосбыт» (на общедомовые нужды потреблено 317 224 квт/час электроэнергии); ГУП «Мосводоканал» (дому поставлено 165 716,75 куб.м воды на общую сумму 4 58 446,85 руб.: 5% (норматив правительства Москвы) на общедомовые нужды 8 649,10 куб.м стоимостью 218 660,81 руб. ТСЖ оплатило полностью; нежилым помещениям поставлено 13 098,91 куб.м воды на общую сумму 312 806,7 руб., населению поставлено за год 162 049,54 куб.м воды общей стоимостью 4 043 946,33 руб., оплачено 2 076 740,13 руб.);

6) заключен договор на техническое обслуживание с учрежденной ТСЖ подрядной организацией ООО «РЭУ МКД-18» (выполнено заявок: по электрике - 227 шт., по сантехнике - 408 шт., по работам плотника - 20 шт.; обустроен туалет для работников ТСЖ и душевой для консьержей дома, туалет и душевая для рабочих технической службы дома; обустроены консьержные 1 и 10 подъездов; проведены работы по ремонту кровли, водостоков, водосточных труб и желобов; по ремонту помещения электрощитовой 9-го подъезда; по ремонту поручней 10-13 подъездов; по частичному ремонту лестничных маршей подъездов; по ремонту лестничной клетки между 1 и 2 этажами 11 подъезда ; отрегулированы окна на лестничных клетках подъездов №№ 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12; модернизирована система электроснабжения от электрощитовой к ИТП дома для обеспечения электроэнергией оборудования, обеспечивающего теплоснабжение дома; заменена система круглосуточного освещения входов в подвал из подъездов на разовое включение; установлены более мощные автоматы в общеподъездных электрощитовых 3, 4, 10 и 11 подъездов; заменены спускные клапаны на радиаторах квартир 9-го этажа дома на краны Маевского; утеплены трубопроводы системы отопления в подвале по периметру дома; демонтированы старые электропровода на фасаде дома под окнами квартир 2-го этажа 9 подъезда дома по ул. Коперника (170 м); выборочно прочищены продухи технического коридора дома; сделана перефазировка кабеля в электрощитовой 5 подъезда;

7) проведены работы на общем имуществе: ремонт стен и потолков (560 кв.м) 1-3 этажей 10 подъезда дома.; общестроительные работы нулевого цикла по ремонту 90 кв.м помещений под аренду; по шумоизоляции мастерской; по приведению холла 1-го этажа 4-го подъезда в соответствии с документами БТИ; установили ворота в двух арках дома; установили видеокамеры в 5 подъезде, в арке между 5 и 6 подъездами, подключенные к записывающему устройству;

8) заключены договоры с 7 палатками, 1 провайдером на использование общего имущества (за год на счет ТСЖ получено 88 520 руб.), с 01.09.09 г. заключен договор с ООО «Котекс-Торг» на размещение информационной вывески «Кулинария» на фасаде здания (начислено 24 480 руб., получено 12 240 руб.);

9) застраховано общее имущество дома в ОАО «ВСК» (оплачено 298.495,01 руб.; получено возмещение за страховые случаи 317.657,57 руб.); застрахована гражданская ответственность за эксплуатацию лифтов, как объектов повышенной опасности (обязаны в соответствии с законодательством); страховых случаев и страхового возмещения не было; с 12.08.09 г. застрахована

гражданская ответственность ТСЖ перед третьими лицами за ущерб, причиненный в ходе эксплуатации здания: оплачена страховая премия в размере 180 тыс. руб., из которых 70 тыс. руб. списаны в 2009г.; собственниками трех квартир дома получено возмещение за ущерб, причиненный в ходе опрессовки системы отопления дома, на сумму 81 тыс. руб.;

10) получен в БТИ ЮЗАО г. Москвы Кадастровый паспорт на помещения многоквартирного дома (МКД), входящие в состав общего имущества (первый в ЮЗАО г. Москвы);

11) проведены общестроительные работы нулевого цикла для подготовки помещения подвала II (комнаты 2-8), III (комнаты 2-5) XLI (комнаты 8-11), XLII (комната 2), XLIII (комната 1) и 1-го этажа XXI (комната 1) к сдаче в аренду (решение общего собрания членов ТСЖ от 11.12.08 г.). Процесс сдачи в аренду данного помещения был приостановлен решением Правления Товарищества от 29.09.09 г. (согласован с Общественным Советом), в связи с коллективным обращением жителей 12 подъезда;

12) согласованы перепланировки в 28 квартирах дома; согласован перевод квартиры №101 из жилого в нежилой фонд, при условии выполнения работ по обустройству крыльца запасного выхода после перевода квартиры в нежилой фонд; согласован перевод кв.152 из жилого в нежилой фонд, при условии выполнения работ по восстановлению холла 1-го этажа 4 подъезда, в соответствии с документами БТИ;

13) получена выписка из решения Комиссии Префектуры ЮЗАО г. Москвы по содействию в реализации решений общих собраний собственников помещений в доме о законности решения общего собрания собственников для оформления земельного участка дома в общую собственность;

14) представлены интересы ТСЖ в судебных делах: по 5 делам на счет ТСЖ поступило денежных средств на сумму 683 945,93 руб.; по 2 судебным делам о защите прав собственников помещений в доме решение суда вынесено в пользу ТСЖ; По 2 судебным делам иски ТСЖ находятся в стадии производства 1 инстанции арбитражного суда г. Москвы (1 дело на сумму 600 тыс. руб., 2-ое дело о праве), по 1 делу в стадии производства в надзорной на сумму 72 427,99 руб.; по 2 делам ко взысканию с ТСЖ было предъявлено претензий на общую сумму 108 119,6 руб., а удовлетворено ко взысканию на общую сумму 82 427, 99 руб.; по 1 судебному делу по иску группы собственников к ДИГМ о возврате в состав общего имущества части помещений, находящихся в собственности города, пройдены все судебные инстанции в РФ (до Верховного суда РФ), подана жалоба в Европейский суд по правам человека; представлены интересы собственников помещений в доме и ТСЖ по регистрации прав по 3 делам;

15) организовано поздравление ветеранов и участников ВОВ с Днем Победы; организована Детская Елка во дворе дома, вручено 150 подарков; организован Новогодний огонек для ветеранов и участников ВОВ, ветеранов труда (возраст свыше 80 лет), вручено 45 подарков; на малой спортивной площадке установлен детский спортивный комплекс; частично восстановлен газон на центральной части дворовой территории напротив 8 подъезда.

4. Основные финансовые показатели деятельности Товарищества за 2008 год

1). С 1 января 2009 г. ТСЖ перешло на Упрощенную систему налогообложения, с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

2). Остаток средств на 01 января 2009 года: денежных средств на расчетном счете 259 тыс. руб., доля в Уставном капитале (УК) подрядной организации ООО «РЭУ МКД-18» 25 тыс. руб.; остаточная стоимость Материально-производственных запасов (МПЗ) – 14 тыс. руб.; дебиторская задолженность - 1 173 000 руб.; кредиторская задолженность - 1 359 000 руб.; расходы будущих периодов на конец 2008 г. – 44 тыс. руб.; остаток средств целевого финансирования на конец 2008 г. – 192 тыс. руб.

3). Начисление и поступление денежных средств в 2009 г.: начислено 19 310 000 руб., из них 43 % - поступления из бюджета города, 41% - поступления от собственников/нанимателей квартир, 15% - поступления от собственников/пользователей нежилыми помещениями, 1% - прочие поступления. Фактически поступило - 18 829 000 руб.

4). Расход денежных средств ТСЖ в 2009 г. произведен в соответствии со Сметой, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ от 11.12.08 г.

а) Существенные превышения расходов ТСЖ по статьям расходов, запланированных Сметой, составили:

- 352 тыс. руб. по статье расходов «Банковское обслуживание». Данный перерасход составил сумму комиссии Банка Москвы, взимаемую с денежных средств населения, поступающих через транзитный счет ГБУ «ИС Гагаринского района» г. Москвы на расчетный счет ТСЖ. Правление ТСЖ ошибочно не заложило в Смету расходов данную комиссию Банка Москвы;

- 100 тыс. руб. перерасход по статье «Техническое обслуживание лифтов». Данный перерасход связан с увеличением цены Договора с ГУП «Мослифт»;

- 400 тыс. руб. перерасход по статье «Содержание и ремонт общего имущества», предусматривавшей заработную плату персонала по техническому обслуживанию дома. Данный перерасход связан с увеличением фонда оплаты труда (ФОТ) персонала на 363 тыс. руб. на основании решения Правления ТСЖ от 21.05.09 г., т.к. указанные в Смете затраты были разработаны в октябре 2008 г и включали в себя ФОТ персонала по штатному расписанию на 01.10.08 г. По производственной необходимости были внесены изменения в Штатное расписание с 01.05.09 г.;

- 160 тыс. руб. перерасход по статье «Санитарное содержание домовладения», предусматривавшей заработную плату персонала, осуществляющего уборку мест общего пользования и подсобных рабочих на контейнерной площадке. Данный перерасход составляет сумму налогов с фонда оплаты труда персонала по санитарному содержанию домовладения. Правлением ошибочно не были заложены расходы по уплате налогов с ФОТ в Смету расходов, в связи с чем и произошел данный перерасход.

б) В 2009 г. было приобретено МПЗ на сумму 515 тыс. руб. В составе МПЗ отражены Аварийный запас, Текущий запас (запасные части, материал, оборудование, инструменты для технического обслуживания, бытовые моющие средства, инвентарь для санитарного содержания, оргтехника, мебель, канцелярские товары и др.). На 31 декабря 2009 года стоимость МПЗ составила 14 тыс. руб. Выбытие МПЗ означает их включение в состав расходов Товарищества по мере передачи их в эксплуатацию. В 2009 г. расходы на МПЗ осуществлялись из Резервного фонда Товарищества, т.к. не были заложены в Смету расходов Товарищества на 2009 г. отдельной строкой.

в) В составе статьи «Прочие расходы» отражены штрафные санкции различных инстанций, расходы на выполнение работ в квартирах малообеспеченных пенсионеров и ветеранов ВОВ в натуральной форме, установка детского спортивного комплекса во дворе дома, расходы на проведение праздников для детей и ветеранов дома. Прочие расходы составили 90 тыс. рублей

5. Остаток средств Товарищества на 31.12.2009 г. составляет:

1) детский спортивно-игровой комплекс стоимостью 51 147 рублей отнесен к группе основных средств. Нематериальные активы Товариществом в 2009 г. не приобретались. Таким образом, остаток основных средств на 31.12.2009 г. составил 51 тыс. рублей;

2) долгосрочные финансовые вложения - доля в Уставном капитале (УК) подрядной организации ООО «РЭУ МКД-18» 25 тыс. рублей;

3) остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.09 г. составил 359 тыс. руб.;

4) дебиторская задолженность 1 263 000. руб. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной со сроком возникновения задолженности менее 12 месяцев;

5) расходы будущих периодов составили 153 тыс. руб. (расходы на все виды страхования);

6) кредиторская задолженность 1 305 000 руб. Вся кредиторская задолженность является краткосрочной со сроком возникновения менее 12 месяцев;

7) Остаток от внереализационных доходов: ТСЖ в 2009 г. получило прибыль от предпринимательской деятельности 23 тыс. рублей. В 2009 г. был начислен налог в связи с

применением УСНО, в размере 30 тыс. рублей. Отрицательный финансовый результат по деятельности ТСЖ в 2009 г. составил 7 тыс. рублей. Итого отрицательный финансовый результат для целей бухгалтерского учета по итогам осуществления ТСЖ деятельности за 2008-2009 г. составил 43 тыс. руб. Данный отрицательный результат подлежит погашению в 2010 году из внереализационных (прочих) доходов ТСЖ.

6. Финансовое состояние Товарищества по итогам 2009 года, исходя из показателей бухгалтерской отчетности, удовлетворительное. Отклонений в составе целевых поступлений и расходования средств, предусмотренных Сметой на 2009 год, не выявлено.

7. Заключение Ревизионной комиссии:

- 1). Нарушений в расчете ставок обязательного платежа на содержание и ремонт общего имущества, страхование общего имущества, техническое обслуживание запирающих устройств выявлено не было.
- 2). Существенные отклонения по четырем статьям расходов Сметы являются обоснованными и носят целевой характер.
- 3). Расходы из Резервного фонда ТСЖ произведены правомерно и соответствуют целям ТСЖ.
- 4). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было.
- 5). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
- 6) Договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2009 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.
- 7). Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено. Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.
- 8). Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Задолженность по налогам на конец 2009 года является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в следующем за отчетным периодом (1 квартале 2010 г.).

II. Краткие тезисы к Правилам внутреннего трудового распорядка работников ТСЖ

В связи с приемом на работу с 01.01.2010 г. технического персонала в штат ТСЖ (утверждено решением общего собрания членов ТСЖ от 03.02.2010 г.), а также в соответствии с ТК РФ и Уставом ТСЖ общее собрание членов ТСЖ должно утвердить Правила внутреннего трудового распорядка работников ТСЖ (далее «Правила»).

1. Правила разработаны на основании трудового законодательства РФ, трудовых договоров, заключенных с работниками ТСЖ, и имеющейся практикой работы ТСЖ за 2,5 года, определяют порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность работников и ТСЖ, режим работы, время отдыха, применяемые к работникам меры поощрения и взыскания, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений.
2. Время работы: Для руководящих работников ТСЖ устанавливается ненормированный рабочий день с добавлением дополнительного оплачиваемого отпуска в количестве трех календарных дней. Для работников устанавливается 40-часовая пятидневная рабочая неделя с двумя выходными днями (суббота и воскресенье). Время начала работы – 9:00, окончания работы – 18:00, с перерывом для отдыха и питания в течение 01 часа в период с 12.00 до 15.00. Для работников технической службы (сантехники и электромонтеры) может устанавливаться сменный режим работы по графику смен, утвержденному Приказом Председателя Правления ТСЖ.
4. Выдача премии, как меры поощрения, производится исключительно из премиального фонда, образуемого за счет доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ и утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ.

III. Краткие тезисы к Положению об оплате труда и материальном стимулировании (премировании) работников ТСЖ

В связи с приемом на работу с 01.01.2010 г. технического персонала в штат ТСЖ (утверждено решением общего собрания членов ТСЖ от 03.02.2010 г.), а также в соответствии с ТК РФ и Уставом ТСЖ общее собрание членов ТСЖ должно утвердить Положение об оплате труда работников ТСЖ (далее «Положение»).

1. Положение разработано в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом ТСЖ и предусматривает порядок и условия оплаты труда, материального стимулирования и поощрения, в том числе премирования работников ТСЖ.
2. Оплата труда работников ТСЖ включает в себя: зарплату, состоящую из должностного оклада и стимулирующих и поощрительных выплат за надлежащее выполнение работниками трудовых функций, либо за выполнение работ, производимые сверх заработной платы.
3. В ТСЖ устанавливается повременно-премиальная системы оплаты труда для управленческого и инженерно-технического персонала, предусматривающая выплату должностного оклада (фиксированный размер оплаты труда, установленный в твердой сумме Штатным расписанием, утверждаемым решением Правления ТСЖ в пределах фонда оплаты труда, утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ) и ежемесячной премии (не больше 20% от суммарного размера должностного оклада) и премии Работника в пределах размера выплат, предусмотренных фондом оплаты труда в Смете расходов ТСЖ, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ).
4. Работникам, проработавшим неполный месяц, премия начисляется в размере, установленном Положением, пропорционально фактически отработанному времени.
5. . За нарушения трудовой дисциплины, недобросовестное выполнение своих трудовых функций, не соблюдение установленных показателей, нарушение локальных нормативных актов ТСЖ Работник может быть лишен премии, либо размер премии может быть уменьшен. Уменьшение размера, либо лишение премии, Председателя Правления, заместителя Председателя Правления, главного инженера и главного бухгалтера ТСЖ производится на основании решения Правления.
6. Для рабочего персонала технической службы ТСЖ устанавливается смешанная система оплаты труда, предусматривающая выплату работнику должностного оклада, предусмотренного повременной системой оплаты, и доплаты за выполнение работы, не предусмотренной его функциональными обязанностями, должностной инструкцией, либо выполнения работ в условиях, отклоняющихся от нормальных. Доплаты выплачиваются Работникам в пределах фонда оплаты труда в Смете расходов ТСЖ, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества.
7. Работникам, проработавшим неполный месяц, доплата за совмещение профессий (должностей), увеличение зон обслуживания, объемов работ начисляется в размере, установленном Положением, пропорционально фактически отработанному времени

Правление ТСЖ