

Уважаемые собственники жилых помещений, члены ТСЖ!

Вы получили Уведомления о проведении в доме в заочной форме собрания собственников помещений в доме и собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18». Это значит, что параллельно проходят два собрания: собственников помещений в доме и членов ТСЖ. Вызвано это тем, что ряд вопросов ЖК РФ отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме. Решение остальных вопросов повестки дня отнесено к компетенции собрания членов ТСЖ.

Необходимо до 17 января 2011 г. заполнить бланки Решения собственника помещений в доме и Бюллетеня для голосования члена ТСЖ и сдать консьержам в подъездах 1, 2, 3, 5-10, 12-13; опустить в почтовый ящик кв.155 в 4 подъезде, кв.503 в 11 подъезде.

С уважением Правление ТСЖ

I. Общее собрание собственников помещений в доме:

Второй вопрос повестки дня: О предоставлении полномочий Правлению ТСЖ «Ломоносовский, 18» на пролонгацию Договора о страховании общего имущества собственников помещений в доме с Военно-страховой компанией на 2011- 2013 годы и на включение обязательного платежа на страхование общего имущества в Единый платежный документ.

Вот уже три года, как мы с вами страхуем общее имущество дома по программе Правительства г. Москвы. В декабре 2008 г. решением общего собрания собственников были пролонгированы полномочия Правления ТСЖ на заключение договора страхования общего имущества с ОАО «ВСК» на 2009-2010 г.г. Практика показала, что данный вид страхования экономически оправдывает себя: в 2010 г. сумма затрат ТСЖ на страхование общего имущества составила 216000 руб., получено страховых возмещений на сумму 1 млн.100 тыс. руб. (после пожара в квартире 9-го подъезда) и за счет резервного фонда ОАО «ВСК» восстановлен пожарный водопровод (3 млн.500 тыс. руб.). На данном собрании предлагается проголосовать за предоставление полномочий на пролонгацию договора страхования общего имущества с ОАО «ВСК» на 2011-2013 г.г. Стоимость страхового взноса для собственников помещений в доме остается прежней 35 копеек за 1 кв.м.

II. Общее собрание членов ТСЖ

1. Вторым вопросом повестки дня общего собрания членов ТСЖ утверждение Сметы расходов и доходов ТСЖ «Ломоносовский, 18» на 2011 г. В соответствии с ЖК и Уставом ТСЖ члены ТСЖ должны утвердить Смету расходов и доходов на предстоящий год. Смета является основным документом для работы ТСЖ и для получения бюджетных субсидий г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества. Проект, предложенной к голосованию Сметы, разрабатывался рабочей группой Правления, утвержден Правлением 07.12.10 г. и согласован с Общественным Советом ТСЖ 09.12.10 г. При формировании сумм затрат Сметы расходов на 2011 г. использовались планово-нормативные ставки на содержание и ремонт общего имущества заложенные в проект бюджета г. Москвы на 2011 г., официальные прогнозы об увеличении в 2011 г. тарифов в ЖКХ на 13-18%, опыт работы ТСЖ с 2008 г. и суммы фактических затрат ТСЖ за 10 месяцев 2010 г. Краткие пояснения статей Сметы приложены к настоящим Тезисам.

2. Третий вопрос: Об утверждении ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств на 2011 г. в размере 18 руб. с квартиры и включении данной услуги в Единый платежный документ.

Напоминаем, что в соответствии с решением общего собрания от 06.02.2010 г. данный платеж в нашем доме в 2010 г. был в размере 15 руб. в месяц (для сравнения в ДЕЗе 57 руб.) с квартиры. Увеличение размера платежа связано с увеличением суммы договора на техническое обслуживание запирающих устройств.

3. Четвертый и пятый вопросы об утверждении заработной платы Председателю и заместителю Председателя Правления выносятся на голосование в соответствии с Уставом ТСЖ. Предлагаемые к голосованию заработные платы утверждены решением Правления и согласованы с Общественным Советом ТСЖ. Предлагаемые суммы заработной платы для Председателя – 50 тыс. руб. (в 2010 г. 57500 руб.) и заместителю 40 тыс. руб. (в 2010 г. 40 тыс. руб.).

4. Шестой вопрос об избрании Колударова Валерия Викторовича членом Правления ТСЖ вместо Емельяновой М.Б. выбывшей из состава правления по собственному желанию. Колударов В.В. собственник квартиры во 2-ом подъезде, является соучредителем ТСЖ и членом Общественного совета от 2-го подъезда.

5. Седьмой вопрос повестки дня об избрании Сергеевой Надежды Николаевны членом Ревизионной комиссии вместо Печоры А.Н. Сергеева Н.Н. собственник квартиры в 13 подъезде, соучредитель ТСЖ.

Надеемся, что собственники помещений в доме и члены ТСЖ поддержат вопросы, поставленные Правлением и Общественным Советом ТСЖ на голосование общих собраний.

Краткие тезисы к Смете доходов и расходов на управление общим имуществом собственников помещений в доме ТСЖ «Ломоносовский, 18» в 2011 году

В соответствии с Уставом ТСЖ Правление обязано разработать Смету доходов и расходов на следующий год и представить её на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Подготовка проекта Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2011 г. (далее «Смета») началась в октябре 2010 г. Проект Сметы обсуждался на заседании Правления 26.10.10 г., на заседаниях рабочей группы Правления 25.11.2010 г. и 02.12.10 г. Окончательный текст проекта Сметы был утвержден решением Правления от 07.12.10 г. и согласован с Общественным Советом 09.12.10 г. В предоставленном проекте Сметы справочно приведены доходы и расходы, заложенные в Смете 2010 г. Отчет об исполнении Сметы 2010 г. будет утверждаться на отчетно-перевыборном общем собрании членов ТСЖ ориентировочно в апреле 2011 г.

Раздел I Доходы – источники поступления

1. П.1. Платежи за содержание и ремонт общего имущества от жилого фонда (платежи жителей по ставке Правительства Москвы, субсидии, выпадающие доходы), техническое обслуживание домофона, страхование общего имущества) – 12 886 750,00 руб. в год:

1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества- 12 579 749,81 руб./год. В проекте Сметы заложены планоно-нормативные ставки на содержание и ремонт общего имущества, заложенные в проект бюджета г. Москвы на 2011 г.: 23,05 руб./кВ.м для квартир без лифта и мусоропровода (1406,52 кв.м квартир), 24,88 руб./кВ.м для квартир с лифтом и без мусоропровода (40831,68 кв.м квартир). В пределах данных ставок правительством Москвы будет утверждаться ставка на содержание и ремонт общего имущества для населения на 1 кв.м социальной нормы (ориентировочно 9,75 руб./мес. на 1 кв.м), излишек площади, размер субсидий города и размер выпадающих доходов (возмещение затрат льготников по ЖКУ);

2). Платеж за страхование общего имущества – 177 400,44 руб./год осуществляется из расчета 35 коп./мес. за 1 кв.м (42 238,20 кв.м в доме) на основании Договора с ОАО «Военно-страховая компания» в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в доме;

3). Платеж за техническое обслуживание домофона – 129 600,00 руб./год из расчета 18 руб./мес. с квартиры (600 квартир в доме) в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ.

2. П.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества от распределенного нежилого фонда (нежилые помещения находящиеся в собственности собственников нежилых помещений и используемых на правах аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления): платежи за содержание и ремонт общего имущества по ставке утвержденной Правлением ТСЖ, страхование общего имущества по решению общего собрания, техническое обслуживание домофона по решению общего собрания, сбор и вывоз ТБО и КГМ по договору – 2 353 365,90 руб./год:

1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества-1 830 010,40 руб./год из расчета ставки 33,35 руб. за 1 кв.м, утвержденной решением правления ТСЖ (4 572,74 кв.м нежилой площади);

2) Платеж за страхование общего имущества – 19 205,51руб./год осуществляется из расчета 0,35 коп./мес. за 1 кв.м (4 572,74 кв.м) на основании Договора с ОАО «Военно-страховая компания» в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в доме;

3). Платеж за техническое обслуживание домофона – 4 032,00 руб./год осуществляется юридическими лицами, использующими подъездные домофоны и др. услуги, по договорам с ТСЖ;

4). Платеж за сбор и вывоз ТБО и КГМ – 500 118 руб./год осуществляется 13 юридическими лицами по договору с ТСЖ.

3. П.3 Платежи за содержание и ремонт общего имущества от нераспределенного нежилого фонда (нежилые помещения, находящиеся в собственности города Москвы, но не сданные в аренду): субсидии за содержание и ремонт общего имущества по постановлению Правительства Москвы, возмещение затрат ТСЖ по нераспределенным помещениям за 2008-2009 г. по решению Арбитражного суда – 1 057 320,20 руб./год:

1). Субсидии на содержание и ремонт общего имущества от нераспределенных нежилых помещений – 446 945,26 руб./год. Размер определен из расчета планово-нормативной ставки правительства Москвы 25,88 руб./кВ.м (759,3 кв.м нежилой площади) и 22,08 руб./кВ.м (661,1 кв.м нежилой площади) заложенных в проекте бюджета города Москвы на 2011 г.;

2). Возмещение затрат ТСЖ за 2008-2009 г.г. на содержание и ремонт общего имущества, страхование общего имущества, коммунальные платежи на нераспределенные помещения города Москвы – 610 375,00 руб./год. Размер ожидаемых поступлений в 2011 г. определен на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 24.08.10 г., оставленного в силе апелляционной инстанцией Арбитражного суда г. Москвы от 08.11.11 г. по возмещению Департаментом имущества г. Москвы затрат ТСЖ за 2008 г. и ожидаемого решения Арбитражного суда г. Москвы по возмещению затрат ТСЖ за 2009 г.

4. П.4. Прочие доходы от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей/интернет, электрооборудования) – 848 764,00 руб./год, рассчитанные исходя из заключенных ТСЖ договоров с юридическими лицами, использующими элементы общего имущества и возможных поступлений от использования элементов общего имущества собственников помещений в доме на основании дополнительных договоров с ТСЖ.

Раздел II – Расходы

По данному разделу будут даны комментарии по расходам на Фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ (ФОТ) и по статьям расходов, сумма которых значительно превышает аналогичные расходы, заложенные в Смете 2010 г. Структура расходов данного раздела разрабатывалась в соответствии с Методикой по составлению Сметы расходов на управление многоквартирным домом утвержденной распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 23 мая 2007 г. N 21-Р.

1. В соответствии с вышеуказанной Методикой ФОТ персонала ТСЖ указан в трех подразделах расходов Сметы и составляет:

П.1.1. ФОТ персонала по уборке домовладения - 1142100,00 руб./год (в 2010 г. - 1274400,00 руб./год)

П. 3.3.1. ФОТ технического персонала - 3727680,00 руб./год (в 2010 г. - 3675048,00 руб./в год)

П.4.1. ФОТ аппарата управления - 1 620 000,00 руб./год (в 2010 г. 1710000,00 руб./год)

ИТОГО: ФОТ ТСЖ - 6 489 780 руб./год (в 2010 году - 6 659 448 руб./год).

В предложенном к голосованию ФОТ заложены расходы в соответствии со штатным расписанием ТСЖ на 2011 г., утвержденным решением Правления от 07.12.11 г.:

Должность	ФОТ 2011 (руб./мес.)	Шт.ед.2011	ФОТ 2010 (руб./мес.)	Шт.ед.2010
Председатель Правления	50 000	1	57 500	1
Заместитель	40 000	1	40 000	1
Главный бухгалтер	45 000	1	45 000	1
Главный инженер	45 000	1	45 000	1
Инженер по эксплуатации	30000+5000(доплата за мат. ответств.)	1	17 250 (не полный рабочий день)	1
Комендант дома	25 000	1	25000+5000(доплата за мат. ответств.)	1
Секретарь-делопроизводитель	20 000	1	20 000+5000(кадры)	1
Электромонтер	60 000	2	60 000	2
Сантехник	60 000	2	60 000	2

Специалист, временно замещающий специалиста	5 640	0,3	5 640	0,3
Плотник	30 000	1	30 000	1
Штукатур-маляр	30 000	1	30 000	1
Подсобный рабочий	16 560	1,2	27 600	2
Уборщица	78 615	4,5	78 615	4,5
ВСЕГО	540 815	19	554 954	19,8

3. Увеличение расходов на обязательные платежи с ФОТ (п.1.2., п.3.3.2., п.4.2. Сметы) связано с изменением законодательства РФ и увеличением отчислений с 14% от общего ФОТ до 34%.

4. В 2010 г. в Смету были заложены расходы на очистку кровли от снега и наледи (п.1.4.) в размере 250 тыс. руб. Фактические же затраты ТСЖ в 2010 г. на очистку кровли от снега (январь-март, декабрь) составили 403000 руб. В Смету 2011 г. заложены расходы в размере 407 тыс. руб. с учетом фактических затрат в 2010 г., заключенного договора с ООО «Альп-Про» на абонентское обслуживание по очистке кровли по всему периметру от края крыши на 1,5 м, необходимости в марте 2011 г. разовой очистки кровли от конька (10 тыс. кв.м).

5. В 2010 г. в Смету были заложены расходы на техническое обслуживание вентиляции (п.1.5.) в размере 180 тыс. руб. В соответствии с заложенными в Смету 2010 г. средств удалось осуществить техническое обслуживание вентиляции лишь в 4, 6, 9,12 подъездах (190 тыс. руб.). В Смету 2011 г. заложены расходы по договору на абонентское техническое обслуживание вентиляции в оптимальный для такого вида работ период с 01.01.11 по 31.05.11 г. и с 01.09.11 по 31.12.11 г. в размере 270 тыс. руб. В соответствии с данным договором будет произведено обследование и прочистка вентиляционных каналов остальных подъездов дома в соответствии с графиком работ, восстановление вентиляции во всех квартирах по мере обеспечения доступа для проведения работ.

6. В Смете 2011 г. значительно возросли расходы на общедомовое электропотребление (п.1.8.) против расходов предыдущих периодов. Так в Смете на 2010 г. были заложены расходы в размере 355 тыс. руб., а в Смете 2011 г. 980 тыс. руб. Связано это с тем, что в 2010 г. технической службой дома был установлен факт безучетного потребления электричества частью здания. После подключения к общедомовым счетчикам потребления электричества всего здания, фактическое потребление электроэнергии на общедомовые нужды значительно выросло. В связи с этим, в Смету 2011 г. заложены среднемесячные расходы на фактическое потребление электроэнергии всего многоквартирного дома в 2010 г.

7. В п.3.3. Сметы «Работы по текущему/капитальному ремонту элементов общего имущества (конструктивные элементы здания, инженерные сети, оборудование) заложены расходы на оплату работ по текущему ремонту кровли в рамках подготовки дома к зиме; по капитальному ремонту трубопровода горячего водоснабжения в подвале дома с 5-го по 9-ый подъезды; текущему ремонту 3 и 4 подъездов дома; капитальному ремонту 2-го подъезда.

8. В п.3.6.4. «МПЗ Текущий запас на техобслуживание и ремонт инженерных сетей, оборудования» и п.3.6.5. «МПЗ Текущий запас на ремонт конструктивных элементов здания (стены, потолки, полы, фасад, чердак, крыша, двери, цоколь и др.)» заложены расходы на материалы для работ указанных в п.3.3. Сметы, а также для работ по подготовке дома к весенней эксплуатации, по подготовке дома к отопительному сезону, по огнезащитной обработке деревянных конструкций чердака, по текущему ремонту инженерных коммуникаций и др.

Проект Сметы расходов и доходов на 2011 г. приложены к Уведомлению о собрании. С подробными материалами к Смете расходов и доходов на 2011 г. и другим вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться у консьержей подъездов, у членов Правления, в Правлении ТСЖ (ежедневно с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 17.00 час.), на сайте дома www.dom-18.narod.ru Задать вопросы членам Правления по Смете можно в помещении Правления ежедневно с 10.00 до 12.00 час., по средам с 18.00 до 20.00 час., по электронной почте tsj-dom-18@mail.ru

Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»