

Уважаемые собственники жилых помещений, члены ТСЖ!

Вы получили Уведомления о проведении в доме общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18» и общего собрания собственников помещений в доме. Это значит, что параллельно будет проходить два собрания – собственников помещений в доме и членов ТСЖ. Вызвано это тем, что ряд вопросов, согласно ЖК РФ, отнесен к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме, в то время как решение по другим вопросам отнесено к компетенции собрания членов ТСЖ.

С уважением Правление ТСЖ

1. Второй вопрос повестки дня общего собрания членов ТСЖ – Утверждение Сметы расходов и доходов ТСЖ «Ломоносовский, 18» на 2012 г. В соответствии с ЖК РФ и Уставом ТСЖ, члены ТСЖ должны утвердить Смету расходов и доходов на предстоящий год. Смета – основной документ для работы ТСЖ и получения бюджетных субсидий г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества.

2. Третий и четвертый вопросы повестки дня – Утверждение заработной платы Председателя и заместителя Председателя Правления – выносятся на голосование в соответствии с Уставом ТСЖ. Предлагается на 2012 г. сохранить размер заработной платы для Председателя – 50 тыс. руб., для заместителя – 40 тыс. руб., утверждены общим собранием членов ТСЖ в январе 2011 г.

3. Пятый вопрос повестки дня – Утверждение ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств на 2012 г. в размере 20 руб. с квартиры и включении данной услуги в Единый платежный документ.

Напоминаем, что по решению общего собрания от января 2011 г. данный платеж в нашем доме в 2011 г. составлял 18 руб. в месяц с квартиры. Увеличение размера платежа связано с увеличением суммы договора на техническое обслуживание запирающих устройств.

4. Шестой вопрос повестки дня – Создание Фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в доме.

Правление считает необходимым создать такой Фонд, т.к. требуется проведение капитального ремонта общего имущества, однако источники финансирования данных работ не определены. Четырехлетняя практика работы ТСЖ показала, что за счет средств от обязательного платежа собственников помещений на содержание и **текущий ремонт** общего имущества произвести работы капитального характера невозможно.

В начале октября 2011 г. комиссия ТСЖ обследовала помещение индивидуального теплового пункта дома (ИТП), в котором размещено общедомовое оборудование (насосы, инженерные сети), оборудование ОАО «МОЭК», с помощью которого поставляется и учитывается тепловая энергия для отопления и подогрева воды для горячего водоснабжения, производится подогрев воды для ГВС, точка ввода ХВС и оборудование ГУП «Мосводоканал» для учета потребления ХВС. Созванной ТСЖ комиссией в составе: ОАО «МОЭК», ГКУ ИС и Управы Гагаринского района подтверждено неудовлетворительное состояние конструкций помещения (металлические балки перекрытий, стены, потолки, полы). Отметим, что в рамках прошедшего капитального ремонта дома в данном помещении капитальный ремонт не проводился.

Из Технического заключения ГУП «МосжилНИИпроект» от декабря 2011 г. о состоянии перекрытий части помещения ИТП, расположенной под проезжей частью: *«В результате проведенного в выборочном порядке инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций части павала дома установлено следующее: абз.4 п. 2 Наружные и внутренние стены перенасыщены влагой, имеются участки обрушения штукатурки и окрасочного слоя. Причиной переувлажнения и замачивания стен является отсутствие гидроизоляции стен и неудовлетворительное состояние горизонтальной гидроизоляции покрытия. Необходимо выполнить ремонт стен с устройством гидроизоляции по проекту; п.3 Монолитные, железобетонные столбы воспринимают нагрузку от перекрытия (покрытия), находятся в «работоспособном техническом состоянии»; п.4 Несущие элементы перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии. Коррозия металлических балок до 90%. Согласно ГОСТ Р 53778-2010 перекрытие находится в «аварийном состоянии». Необходимо выполнить усиление перекрытия, работы вести по специально разработанному проекту».*

5. Седьмой вопрос повестки дня – Направить средства из Фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в доме на доленое софинансирование капитального ремонта ИТП по Адресной программе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах г. Москвы, утвержденной Департаментом капитального ремонта г. Москвы.

Данный вопрос связан с предыдущим вопросом и вопросами повестки дня общего собрания собственников помещений в доме. В соответствии с Уставом ТСЖ, решение о направлении средств из Фонда, созданного решением общего собрания членов ТСЖ, также принимается общим собранием членов ТСЖ.

Надеемся, члены ТСЖ поддержат вопросы, поставленные Правлением и Общественным Советом ТСЖ на голосование общего собрания членов ТСЖ.

Краткие тезисы к Смете доходов и расходов на управление общим имуществом собственников помещений в доме в 2012 году

В соответствии с Уставом ТСЖ Правление обязано составить Смету доходов и расходов на следующий год и представить её на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Подготовка проекта Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2012 г. (далее «Смета») началась в октябре 2011 г. Проект Сметы обсуждался на заседаниях Правления 25.10.2011 г. и 29.11.2011 г., на заседаниях рабочей группы Правления 18.10.2011 г., 15.11.2011 г., на заседаниях Общественного совета ТСЖ 17.11.2011 г. и 01.12.2011 г., на встрече с жителями дома в День открытых дверей 22.11.2011 г. Окончательный проект Сметы был утвержден решением Правления от 29.11.2011 г. и согласован с Общественным Советом 01.12.2011 г. В представленном Проекте Сметы справочно приведены доходы и расходы, заложенные в Смету 2011 г. (утверждена решением общего собрания членов ТСЖ, протокол № 5 от 27 января 2011 г.). Отчет об исполнении Сметы 2011 года будет утверждаться на годовом общем собрании членов ТСЖ в апреле-мае 2012 г.

Раздел I Доходы – источники поступления

1. П.1. Платежи на содержание и ремонт общего имущества, полученные за счет жилого фонда (платежи жителей по ставке Правительства Москвы, субсидии Правительства Москвы на содержание и ремонт общего имущества, выпадающие доходы от предоставленных населению льгот по ЖКУ, техническое обслуживание домофона, страхование общего имущества) – **11 498 093,00 руб.**

Сравните с запланированными на 2011 г. 12 886 750,00 руб. Для справки: в Смету 2011 года был заложен прогнозируемый в конце 2010 года рост планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества на 2011 год (в связи с предполагавшимся ростом тарифов). Однако при общем росте тарифов в ЖКХ планово-нормативная ставка на содержание и ремонт общего имущества в 2011 г. осталась такой же, какой была в 2010 г. Таким образом, запланированного в Смете ТСЖ на 2011 г. роста доходов не произошло.

1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества – 11 176 692,15 руб./год рассчитан: на 1-ое полугодие 2012 г. исходя из размера планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества, утвержденного Постановлением Правительства г. Москвы на 2011 г., на 2-ое полугодие – с увеличением на 13% (прогнозируемый рост); размер субсидий города и размер выпадающих доходов (возмещение затрат льготников по ЖКУ) рассчитаны на 1-ое полугодие 2012 г. по ценам 2011 года, на 2-ое полугодие – с увеличением на 13% (прогнозируемый рост).

2). Платеж за страхование общего имущества – из расчета 35 коп./мес. за 1 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 – из расчета 20 руб./мес. с квартиры 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 используемые на правах аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления): за содержание и ремонт общего имущества по ставке, утвержденной Правлением ТСЖ; за страхование общего имущества на основании решения общего собрания собственников, техническое обслуживание домофона на основании решения общего собрания членов ТСЖ, сбор и вывоз ТБО и КГМ на основании фактических затрат ТСЖ по договору – **2 422 673,81 руб./год** (сравните с запланированными на 2011 год 2 353 365,90 руб.).

3. П.3. Платежи за содержание и ремонт общего имущества от нераспределенного нежилого фонда (нежилые помещения, находящиеся в собственности г. Москвы, но не сданные в аренду): субсидии на содержание и ремонт общего имущества в части доли г. Москвы по нераспределенным помещениям (по постановлению Правительства г. Москвы) – 354 176,13 руб./год (сравните с запланированными на 2011 год 1 057 320,20 руб. Для справки: реально ТСЖ получило в 2011 году по данной статье доходов 87 тыс. руб. и 261 тыс. руб. составляет задолженность города Москвы перед ТСЖ по данной статье доходов.).

4. П.4. Прочие доходы от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей/интернет, электрооборудования) – **1 360 199,0 руб./год** (сравните с заложенными на 2011 г. 848 764,00 руб.), рассчитаны исходя из заключенных ТСЖ договоров с юридическими лицами, использующими элементы общего имущества и возможных поступлений от использования элементов общего имущества собственниками помещений в доме на основании дополнительных договоров с ТСЖ, а также планируемых к заключению в 2012 г.

Раздел II – Расходы

По данному разделу даны комментарии по следующим статьям: расходы на Фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ (ФОТ); по п.3.3., п.3.6.4., 3.6.5. Сметы. 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. № 21-Р.

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

П.1.1. ФОТ персонала по уборке домовладения – 1 224 642,00 руб./год (в 2011 г. – 1 142 100,00 руб./год)

П.3.3.1. ФОТ технического персонала – 3 921 320,00 руб./год (в 2011 г. – 3 727 680,00 руб./в год)

П.4.1. ФОТ аппарата управления – 1 572 000,00 руб./год (в 2011 г. – 1 620 000,00 руб./год)

ИТОГО: ФОТ ТСЖ – 6 717 962,00 руб./год (в 2011 г. – 6 489 780 руб./год).

В предложенном к голосованию ФОТ заложены расходы в соответствии со штатным расписанием ТСЖ на 2012 г., утвержденным решением Правления от 29.11.2011 г. и от 05.12.2011 г.:

Должность	ФОТ на 2012 г. (руб./мес.)	Шт.ед. в 2012 г.	ФОТ на 01.01.2011 г. (руб./мес.)	Шт.ед. на 01.01.2011 г.
Председатель Правления	50 000	1	50 000	1
Заместитель	36 000	0,9	40 000	1
Главный бухгалтер	45 000	1	45 000	1
Главный инженер	60 000	1	45 000	1
Инженер	30 000	1	30 000+5000 (кладовщик)	1
Бухгалтер	22 760	1	25 000 (комендант)	1
Секретарь-делопроизводитель	10 000	0,5	20 000	1
Электромонтер	62 000	2	60 000	2
Сантехник	62 000	2	60 000	2
Аварийный рабочий в ночное время	7 400	0,5	5 640 (замещение сантехника/электрика)	0,3
Плотник - бригадир-кладовщик	41 000	1	30 000 (плотник)	1
Штукатур-маляр	31 000	1	30 000	1
Подсобный рабочий	14 800	1	16 560	1,2
Уборщица-бригадир	24 270	1	17 470 (уборщица)	1
Уборщица	65 645	3,5	61 145	3,5
ВСЕГО	560 822	18,4	540 815	19

Рост размера ФОТ ТСЖ в 2012 г. на 20 тыс. руб./год связан с увеличением рабочего персонала (сантехники, электрики, плотник, маляр, уборщицы, подсобный рабочий, аварийный рабочий) ежемесячной заработной платы на 1000 руб./1 шт. ед.

2. 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; текущему ремонту 12-го подъезда дома, выборочному капитальному ремонту фасада и конструктивных элементов балконов, связанному с высотными работами.

3. В п.3.6.4. Сметы «МПЗ Текущий запас на техобслуживание и ремонт инженерных сетей, оборудования» и в п.3.6.5. Сметы «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 капитальному ремонту части фасада здания и конструктивных элементов балконов (высотные работы).

Проект Сметы расходов и доходов на 2012 г. приложен к Уведомлению о собрании членов ТСЖ. С подробными материалами к Смете расходов и доходов на 2012 г. и по другим вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться у консьержей подъездов 1-3, 5-7, 9-10, 12-13, у членов Общественного совета ТСЖ подъездов 4, 8, 11, в Правлении ТСЖ (ежедневно с 10.00 до 13.00 и с 16.00 до 19.00 час, по средам до 20.00 час.), на сайте дома www.dom-18.narod.ru. Задать вопросы членам Правления по Смете можно в помещении Правления ежедневно с 10.00. до 13.00 час., с 16.00 до 19.00 час., по средам с 16.00 до 20.00 час., по электронной почте tsj-dom-18@mail.ru