

Уважаемые собственники жилых помещений, члены и не члены ТСЖ!

Вы получили Уведомления о проведении в доме двух общих собраний – собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18» и собрания собственников помещений в доме. Собрания проводятся одновременно. Необходимость проведения двух общих собраний вызвана тем, что согласно ЖК РФ одни вопросы отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников, в то время как другие – к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Пояснения к вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ

1. Первый вопрос – утверждение состава Счетной комиссии Собрания. Согласно Уставу ТСЖ состав Счетной комиссии общего собрания членов ТСЖ сформирован решением Общественного совета от 03.12.2012г.

2. Второй вопрос – утверждение Плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в доме на 2013 г. Этот вопрос внесен в повестку дня впервые в силу того, что в ЖК РФ внесена поправка, обязывающая выносить данный вопрос на общее собрание членов ТСЖ. Предлагаемый План сформирован Правлением ТСЖ на основании предложений рабочей группы Правления, технической службы ТСЖ, регламентов и нормативов по эксплуатации зданий, результатов осмотра технического состояния элементов общего имущества, предложений, поступивших в Правление от жителей дома.

3. Третий вопрос – Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2013 г. Согласно ЖК РФ и Уставу ТСЖ, члены ТСЖ должны утвердить Смету доходов и расходов на предстоящий год. Смета – основной документ для работы ТСЖ и получения бюджетных субсидий г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества.

4. Четвертый и пятый вопросы – Утверждение заработной платы Председателя и заместителя Председателя Правления – выносятся на голосование в соответствии с Уставом ТСЖ. Предлагается на 2013 г. сохранить ставки зарплат Председателя в размере 50 тыс. руб., заместителя – 40 тыс. руб. (величина обеих зарплат была утверждена общим собранием членов ТСЖ в январе 2012 г.).

5. Шестой вопрос – Утверждение ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств на 2013 г. в размере 23 руб. с квартиры и включение данной услуги в Единый платежный документ. По решению общего собрания ТСЖ от января 2012 г. данный платеж в 2012 г. составлял 20 руб./м-ц с квартиры. Увеличение ставки платежа связано с увеличением суммы договора на техобслуживание запирающих устройств.

6. Седьмой вопрос - Об утверждении новой редакции Устава ТСЖ. Принятие новой редакции Устава вызвано тем, что действующий Устав ТСЖ необходимо привести в соответствие ЖК РФ после внесения в него изменений Федеральным законом от 04.06.2011 г. №123-ФЗ, а также рекомендациями членов Ревизионной комиссии ТСЖ и предложений Общественного Совета. Предлагаемая редакция Устава ТСЖ подготовлена рабочей группой ТСЖ в составе представителей Правления, Ревизионной комиссии и Общественного совета ТСЖ на основании редакции, предложенной юристом, осуществляющим правовое обслуживание ТСЖ.

7. Восьмой вопрос – О направлении средств из Фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в доме в 2013 г. на проведение капитального ремонта части трубопровода ГВС в подвале дома (60 п.м. – полипропиленовый трубопровод под 12 подъездом, 60 п.м. – металлический трубопровод под 6-8 подъездами; работы будут производиться в период отключения ГВС летом 2013 г.), а также на капитальный ремонт части фундамента здания в подвале подъездов № 4, 6 и 12 в июне-сентябре 2013 г.

Данный вопрос связан с вопросами повестки дня Общего собрания собственников помещений в доме по капитальному ремонту в 2013 г. части общего имущества (см. повестку дня Общего собрания собственников). Общее собрание членов ТСЖ в январе 2012 г. приняло решение о создании Фонда капитального ремонта общего имущества. В соответствии с Уставом ТСЖ, решение о направлении средств из Фонда капитального ремонта ТСЖ принимается общим собранием членов ТСЖ. Правление и Общественный Совет ТСЖ считают необходимым проведение в 2013 г. работ по капитальному ремонту части элементов общего имущества.

1) Необходимость проведения капитального ремонта части трубопровода ГВС в подвале дома вызвана сильной коррозией трубопровода ГВС из-за блуждающих токов. Замена 60 п.м. металлического трубопровода ГВС под 12-м подъездом на более долговечный и существенно более дорогой полипропиленовый обусловлена тем, что данный аварийный участок трубопровода находится в труднодоступном месте, а также необходимостью разрыва цепи блуждающих токов. Замена 60 п.м. металлического трубопровода ГВС под 7-9 подъездами на металлический вызвана необходимостью замены трубопровода на аварийной участке.

2) Необходимость проведения капитального ремонта части фундамента здания в подвале подъездов № 4, 6 и 12 в июне-сентябре 2013 г. подтверждена Техническим заключением ГУП «МосжилНИИпроект» (заказ № 2010-02892-00-3 от ноября 2012 г.) о конструкции и состоянии фундаментов здания и причинах подтопления подвала под подъездами №4, 6 и 13 : *«На дефектных участках (под подъездами №4, 6 и 13, далее – «дефектные участки») стены имеют следы регулярного замачивания, кладка сильно увлажнена. Раствор кладки имеет следы выщелачивания на глубину до 25-50мм, местами кладка имеет неполное заполнение швов раствором.. Прочность кирпича и блоков на отдельных участках снижена вследствие систематических замачиваний... Необходимо выполнить ремонт стен на дефектных участках, по проекту... Замачивание стен подвала подъезда № 6 происходит поверхностными водами типа*

«верховодка», которые обводняют пазухи фундамента и проникают в подвал через швы между блоками, отверстие в стене и через швы кирпичной кладки... Для ликвидации замачивания стен подвала и протечек рекомендуется: загерметизировать отверстие в стене (подвал под подъездом №6), отремонтировать полы подвала дефектных участков, выполнить ремонт стен дефектных участков, выполнить гидроизоляцию наружных стен подвала с применением инъекционных гидроактивных систем на дефектных участках, или как вариант, устроить оклеечную гидроизоляцию с выведением изоляционного ковра на стены выше уровня отмостки на 0,15м с прижимной стенкой и разгрузочной плитой. Работы вести по проекту».

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 2013 году

В соответствии с Уставом ТСЖ Правление обязано составить Смету доходов и расходов на следующий год (далее – «Смета») и представить её на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Подготовка Сметы на 2013 г. началась 25 сентября 2012 г. Проект Сметы обсуждался на заседаниях Правления 25.09.2012, 30.10.2012 и 27.11.2012 г., на заседаниях рабочей группы Правления 18.10.2012 г., 13.11.2012 г., на заседаниях Общественного совета ТСЖ 03.12.2012 г., на встрече с жителями в День открытых дверей 20.11.2012 г. Окончательный проект Сметы был утвержден решением Правления от 27.11.2012 г. и согласован с Общественным Советом 03.12.2013 г. В представленном проекте Сметы справочно приведены доходы и расходы, заложенные в Смету 2012 г. (утверждена решением общего собрания членов ТСЖ от 17.01.2012 г.). Отчет об исполнении Сметы 2012 г. будет предложен для утверждения на годовом общем собрании членов ТСЖ в апреле-мае 2013 г.

Раздел I. Доходы – источники поступления

В разделе Доходы изменена структура статей доходов по сравнению с прежней Сметой. Предлагаемая структура раздела соответствует бухгалтерской программе 1С ТСЖ упрощенка, применяемой в бухгалтерском учете ТСЖ (использование этой программы утверждено решением Правления от 30.10.2012 г.).

П.1. Платежи на содержание и ремонт общего имущества от жилого фонда 41 967,20 кв.м (платежи жителей по ставке Правительства Москвы, техническое обслуживание домофона, страхование общего имущества) – 8 360 089,56 руб./год, в том числе:

- 1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества – 3 765 001,86 руб./год рассчитан: на 1-е полугодие 2012 г. исходя из планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества, утвержденной Постановлением Правительства г. Москвы на 2012 г., на 2-е полугодие предусмотрено увеличение размера платежа на 13% (рост тарифов на основании прогнозов Федеральной службы по тарифам).
- 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 23 руб./мес. с квартиры в связи с ростом затрат на техническое обслуживание запирающих устройств.

П.2. Платежи на содержание и ремонт общего имущества от распределенного нежилого фонда 5 245,80 кв.м (платежи за содержание и ремонт общего имущества, страхование общего имущества, техническое обслуживание домофона, сбор и вывоз ТБО и КГМ): за содержание и ремонт общего имущества по ставке, утвержденной Правлением ТСЖ – 33,35 руб. за 1 кв.м площади собственника нежилого помещения (ставка фактических затрат); 35 коп./мес. за 1 кв. м – за страхование общего имущества на основании решения общего собрания собственников; сбор и вывоз ТБО и КГМ на основании фактических затрат ТСЖ по договору – **4 710 106,64 руб./год.**

П.3. Субсидии города Москвы на распределенный (31 891,22 кв.м) и нераспределенный жилой и нежилой фонд (502,2 кв.м) по ставке Правительства Москвы – 4 181 723,49 руб./год.: на 1-е полугодие 2012 г. исходя из размера планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества, утвержденного Постановлением Правительства г. Москвы на 2012 г., на 2-е полугодие предусмотрено увеличение на 13% (рост тарифов на основании прогнозов Федеральной службы по тарифам).

П.4. Доходы от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей/интернет, электрооборудования) – 1 326 499,60 руб./год, 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 заключенных с ТСЖ договоров, а также планируемых к заключению в 2013 г.

П.5. Входящий остаток Резервного фонда ТСЖ на 01.01.2012 года – 852 000,00 руб.

Раздел II. Расходы

В разделе Расходы решением Правления от 30.10.2012 г. изменена структура статей – статьи расходы Фонда оплаты труда (ФОТ) и обязательные отчисления с ФОТ в госфонды объединены в одну статью: расходы «ФОТ»; а также все материально-производственные запасы (аварийный, внеплановый, текущий, инвентарь и

хоз. принадлежности) объединены в одну статью: «МПЗ». Предлагаемое объединение статей расходов соответствует бухгалтерской программе 1С ТСЖ упрощенка, применяемой в бухгалтерском учете ТСЖ.

Вашему вниманию предлагаются комментарии к следующим статьям раздела Расходы: расходы на Фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ (ФОТ), а также к п.3.3., п.3.6.4., 3.6.5. Сметы.

Структура расходов 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.

I. В соответствии с данной Методикой, ФОТ указан в трех подразделах расходов Сметы и составляет:

1.1. ФОТ персонала по уборке домовладения – 1 558 674,00 руб./год (справочно: в 2012 г. – 1 469 570,40 руб./год). Увеличение ФОТ связано с тем, что в него включены доплаты уборщицам за мытье окон в подъездах (1 раз в год), а также за уборку помещений технической службы и Правления ТСЖ (см. Штатное расписание).

3.3.1. ФОТ технического персонала – 4 464 240,00 руб./год (справочно: в 2012 г. – 4 647 984,00 руб./в год).

4.1. ФОТ аппарата управления – 1 944 000,00 руб./год (справочно: в 2012 г. – 1 944 000,00 руб./год)

ИТОГО: ФОТ ТСЖ составляет 7 966 914,00 руб./год.

В предложенном к голосованию ФОТ заложены расходы в соответствии со штатным расписанием ТСЖ на 2013 г., утвержденном решениями Правления от 30.10.2012 г. и от 27.11.2012 г.:

наименование должности	Кол-во ед. в штате	Оклад (руб./мес.)	Надбавка (руб./мес.)	Премия (руб./мес.)	за месяц (руб./мес.)	учет. мес. в году	Сумма за год (руб.)
Управленческий персонал							
Председатель	1	50 000		0	50 000	12	600 000,00
Заместитель	1	40 000		0	40 000	12	480 000,00
гл.бухгалтер	1	45 000		0	45 000	12	540 000,00
Итого по управленческому персоналу	3				135 000		1 620 000,00
Итого с учетом обязательных отчислений в гос. фонды							1 944 000,00
Персонал технической службы							
гл.инженер	1	45 000		15 000	60 000	12	720 000,00
инженер	1	30 000		6 000	36 000	12	432 000,00
секретарь	0,5	20 000		0	10 000	12	120 000,00
бухгалтер	1	20 000		2 760	22 760	12	273 120,00
электромонтер	2	18 800		24 400	62 000	12	744 000,00
сантехник	1	18 800		12 200	31 000	12	372 000,00
сантехник	1	18 800		12 200	31 000	12	372 000,00
плотник	1	18 800	10 000	12 200	41 000	12	492 000,00
штукатур-маляр	1	18 800		12 200	31 000	12	372 000,00
рабочий аварийного дежурства	0,5	13 800		500	7 400	13	96 200,00
Итого по технической службе	10				332 160		3 720 200,00
Итого с учетом обязательных							4 464 240,00

отчислений в гос. фонды							
Персонал санитарной службы							
подсобный рабочий	1	13 800		1 000	14 800	13	192 400,00
уборка подъездов	4,5	17 470	2 000	4 500	85 115	13	1 106 495,00
бригадир	0	0	5 747	0	5 747	12	68 964,00
уборка помещений Правления и техслужбы	0	0	2 600		2 600	13	33 800,00
Итого по санитарной службе	5,5				99 915		1 298 895,00
Итого с учетом обязательных отчислений в гос. фонды							1 558 674,00
ИТОГО ПО ТСЖ	18,5				567 075		6 639 095,00
Итого с учетом обязательных отчислений в гос. фонды							7 966 914,00

Рост размера ФОТ ТСЖ в 2013 г. на 6 253 руб./мес. связан с включением в расходы доплаты уборщицам за мытье окон и уборку помещений технической службы и Правления ТСЖ.

II. В п. 3.3. Сметы «Работы по текущему 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 подъездов № 5, 6; работы по установке шаровых фланцевых задвижек (6 шт.) на трубопроводе ГВС; высотные работы альпинистов по ремонту конструктивных элементов здания (фасад, балконы, водостоки); работы по восстановлению вентиляции в подвале дома.

III. В п. 5 Сметы «Резервный фонд» заложены следующие виды работ: обследование трубопровода ГВС в подвале в связи с коррозией от блуждающих токов и получение технического заключения (ТЗ); текущий ремонт 7-го подъезда (при условии поступления в Резервный фонд ТСЖ к 01 сентября 2013 г. запланированных средств); обустройство 11-го подъезда системой круглосуточного видеонаблюдения (в связи с тем, что подъезд выходит на Ломоносовский проспект, а техническая возможность обустроить консьержную отсутствует) и др.

Проект Плана и Сметы доходов и расходов на 2013 г. приложен к Уведомлению о собрании членов ТСЖ. С подробными материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться у консьержей подъездов 1-3, 5-10, 12-13, у членов Общественного совета ТСЖ подъездов 4, 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.tsj-dom-18.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

Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»