

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 03.12.2013г.

2. Второй вопрос – о проведении довыборов в Правление ТСЖ и избрании членом Правления ТСЖ Агатова Александра Георгиевича (подъезд № 5, член Общественного совета ТСЖ) вместо Ермолиной Д.Е., выбывшей из состава Правления ТСЖ в связи с прекращением права собственности на квартиру в доме.

3. Третий вопрос – утверждение Плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в доме на 2014 год. Согласно ЖК РФ и Уставу ТСЖ, члены ТСЖ должны утвердить Смету доходов и расходов на предстоящий год. Предлагаемый План сформирован Правлением ТСЖ на основании предложений рабочей группы Правления, технической службы ТСЖ, регламентов и нормативов по эксплуатации зданий, результатов обследования технического состояния элементов общего имущества, а также предложений, поступивших от Общественного совета дома.

4. Четвертый вопрос – утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2014 год. 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 субсидий г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества.

5.–6. Пятый и шестой вопросы – Утверждение заработной платы Председателя и заместителя Председателя Правления – выносятся на голосование в соответствии с Уставом ТСЖ. Предлагается на 2014г. сохранить ставки зарплат Председателя в размере 50 тыс. руб., заместителя – 40 тыс. руб. (величина обеих зарплат была утверждена общим собранием членов ТСЖ в январе 2013 г.).

7. Седьмой вопрос – утверждение ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств на 2014 г. в размере 25 руб./мес. с квартиры и включение этой услуги в Единый платежный документ. По решению общего собрания ТСЖ от января 2013 г. данный платеж в 2013 г. составлял 23 руб./мес. с квартиры. Увеличение ставки платежа связано с увеличением суммы договора на техобслуживание запирающих устройств.

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 2014 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 2014 г. началась 24 сентября 2013 г. В основу расходной части Сметы заложены мероприятия из проекта Плана мероприятий по текущему ремонту и содержанию общего имущества на 2014 г., который обсуждался на заседаниях Правления 24.09.2013 г. и 29.10.2013 г., на заседаниях рабочей группы Правления 15.10.2013 г. и 21.11.2013 г., на заседании Общественного совета ТСЖ 31.10.2013 г. Окончательный вариант проекта 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 2013 года (утверждена решением общего собрания членов ТСЖ от 27.01.2013 г.). Отчет об исполнении Сметы 2013 года будет предложен для утверждения на годовое общее собрание членов ТСЖ в апреле-мае 2014 г.

Раздел I. Доходы – источники поступления

В разделе Сметы «Доходы» запланировано поступлений в 2014 году на содержание и ремонт общего имущества – **17 579 546,65 руб.** В Смете представлена следующая структура статей доходов:

П.1. Платежи от жителей и выпадающие доходы по жилому фонду (на содержание и ремонт общего имущества, техобслуживание домофона, страхование общего имущества) – 9 111 385,85 руб./год, в том числе:

1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества – 8 754 960,77 руб./год – рассчитан исходя из планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества, утвержденной Постановлением Правительства г. Москвы на 2013 год (по прогнозам в 2014 году не ожидается увеличение данной ставки).

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 25 руб./мес. с квартиры в связи с ростом затрат на техническое обслуживание запирающих устройств.

П.2. Субсидии из бюджета города на содержание и ремонт общего имущества за жилой фонд, производящий платежи по льготной цене, платежи за нежилой нераспределенный фонд города Москвы – 2 530 507,17 руб./год:

1) субсидии из бюджета города на содержание и ремонт общего имущества за жилой фонд, производящий платежи по льготной цене исходя из размера планово-нормативной ставки 24,53 руб./кв.м общей площади жилья, уменьшенной на 2,08 руб./кв.м (с учетом проводимого в ЮЗАО Эксперимента по вывозу ТБО и КГМ силами подрядчика города Москвы ООО «МКМ-Логистик»);

2) платежи за нежилой нераспределенный фонд города Москвы исходя из размера планово-нормативной ставки Правительства г. Москвы.

П.3. Платежи от собственников нежилых помещений (содержание и ремонт распределенного нежилого фонда, страхование общего имущества, вывоз ТБО и КГМ) – 4 812 854,03 руб./год – рассчитаны: исходя из утвержденной Правлением ТСЖ ставки 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 на вывоз ТБО и КГМ из помещений собственников нежилых помещений по договору в сумме 4 710 106,64 руб./год.

П.4. Прочие (внереализационные) доходы: доходы от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей/интернет, электрооборудования) и др. доходы (добровольные взносы собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества) – 1 124 799,60 руб./год – рассчитаны:

1) 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 в сумме 1 374 799,60 руб./год;

2) исходя из уменьшения суммы планируемых налогов (на планируемые внереализационные доходы 1 374 799,60 руб./год) в размере 250 тыс. руб. при упрощенной системе налогообложения ТСЖ.

Раздел II. Расходы

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 (далее – Методика).

В разделе «Расходы» решением Правления от 26.11.13 г., согласованного с Общественным Советом (решение от 03.12.2013 г.), изменена структура статей. Ряд статей расходов, имевшихся в Смете 2013 года, объединены (например, МПЗ, оборудование и инструменты, спецодежда и др.). Предлагаемое объединение статей расходов соответствует бухгалтерской программе 1С ТСЖ, применяемой в бухгалтерском учете ТСЖ.

Вашему вниманию предлагаются комментарии к некоторым статьям раздела Расходы.

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

П.1.1. ФОТ с учетом отчислений в фонды персонала по уборке домовладения – 1 558 674,00 руб./год (справочно в 2013 году – 1 558 674,00 руб./год);

П.2.1. ФОТ с учетом отчислений в фонды технического персонала – 4 640 784,00 руб./год (справочно в 2013 г. – 4 464 240,00 руб./год).

П.3.1. ФОТ с учетом отчислений в фонды аппарата управления – 1 944 000,00 руб./год (справочно: в 2013 г. – 1 944 000,00 руб./год).

ИТОГО: ФОТ ТСЖ (18,5 шт.ед.) составляет 8366658,00 руб./год, в том числе 1394443,00 руб./год – обязательные отчисления в фонды.

В предложенном к голосованию ФОТ заложены расходы в соответствии со штатным расписанием ТСЖ на 2013:

| Наименование должности | Кол-во шт.ед. | Оклад (руб./мес.) | Надбавка (руб./мес.) | Премия (руб./мес.) | Сумма (руб./мес.) | учет. мес. в году | Сумма в год (руб.) без отчислений в фонды |
|------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---|
| 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 | 3 | | | | | | 1 620 000,00 |
| 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 |
| Кладовщик (мат. отв. лицо) | (совм.) | 0 | 5 000 | 0 | 5000 | 12 | 60 000,00 |
| Бригадир | (совм.) | 0 | 10 000 | 0 | 10 000 | 12 | 120 000,00 |
| Электромонтер | 2 | 18 800 | | 12 200 | 62 000 | 12 | 744 000,00 |
| Сантехник | 2 | 18 800 | | 12 200 | 62 000 | 12 | 744 000,00 |
| Плотник | 1 | 18 800 | | 12 200 | 31 000 | 12 | 372 000,00 |
| штукатур-маляр | 1 | 18 800 | | 12 200 | 31 000 | 12 | 372 000,00 |
| рабочий аварийного дежурства | 0,5 | 13 800 | | 1 000 | 7 400 | 13 | 96 200,00 |
| ИТОГО | 10 | | | | | | 4053 320,00 |
| Персонал санитарной службы | | | | | | | |
| подсобный рабочий | 1 | 13 800 | | 1 000 | 14 800 | 13 | 192 400,00 |
| уборка подъездов | 4,5 | 17 470 | | 1 000 | 85 115 | 13 | 1 106 495,00 |
| уборка помещений правления и техслужбы | совм. | 0 | 2 000 | | 2 000 | 13 | 33 800,00 |
| ИТОГО | 5,5 | | | | | | 1 298 895,00 |

II. В п.1 раздела II Сметы «Содержание домовладения» заложены расходы в размере 4 478 674,00 руб./год (справочно: в 2013 г. – 4 569 100,67 руб.): ФОТ персонала по уборке домовладения; очистка кровли, карнизов от снега и наледи; техническое обслуживание вентиляции; вывоз отходов ТБО и КГМ, утилизация люминесцентных и энергосберегающих ламп; дератизация и дезинсекция; общедомовое электропотребление; ХВС на общедомовые нужды.

III. В п.2. раздела II Сметы «Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт» заложены расходы в размере 9 276 994 руб./год (справочно: в 2013 г. – 8 164 240,00 руб./год): ФОТ технического персонала; МПЗ/оборудование, инструменты/спецодежда; обучение и повышение квалификации техперсонала; техническое обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования и сетей (лифты, пожарная сигнализация, газопровод, домофоны, промывка 23 канализационных выходов); техническое обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов здания (обработка огнестойким материалом стропил и деревянных конструкций чердака дома – 1500 кв.м в корпусе В (11-13 подъезды) здания; герметизация 2000 п.м швов кровли здания; выборочная покраска вентиляционных и канализационных труб, флюгарок, картин на кровле; покраска ограждений периметра кровли корпуса В (11-13 подъезды) здания; ремонт фасада, балконных плит, водостоков (высотные работы альпинистов); ремонт подъездов №№ 7, 11, 13 при поступлении внеплановых средств в Резервный фонд; восстановительный ремонт вентиляции в технических коридорах подвала в соответствии с ТЗ ГУП "МосжилНИИпроекта".

IV. В п.3 раздела II Сметы «Расходы по управлению общим имуществом» заложены управленческие расходы в размере 3 530 000,00 руб./год (справочно: в 2013 г. – 3 708 360,00 руб./год): ФОТ управленческого аппарата; правовое обслуживание; проценты за банковское обслуживание и комиссия (1% со всех платежей за ЖКУ населения) за прием платежей ЖКУ через систему ЕИРЦ МФЦ Гагаринского района г. Москвы; расходы на страхование (общего имущества, гражданской ответственности за эксплуатацию лифтов; гражданской ответственность за эксплуатацию здания); расходы на технические обследования, экспертизы, замеры, техдокументацию из БТИ, Кадастра, ЕГРП и др.; прочие расходы.

V. В п.4 раздела II Сметы «ИНЫЕ РАСХОДЫ» заложены расходы в размере 293 878,65 руб.: на аренду помещения для консьержа 10-го подъезда; на подарки ветеранам к Новому году и 9 Мая; на Новогодний детский праздник; внеплановые расходы; иное.

Проект Плана и Сметы доходов и расходов на 2014 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»