

Уважаемые члены ТСЖ!

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

Пояснения к вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ

1. *Утверждение состава Счетной комиссии Собрания.* Согласно Уставу ТСЖ состав Счетной комиссии общего собрания членов ТСЖ сформирован решением Общественного совета от 08.12.2016 г.

2. *Утверждение Плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в доме на 2016 год.* Согласно ЖК РФ и Уставу ТСЖ члены ТСЖ должны утвердить План мероприятий 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.

3. *Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2016 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 для получения субсидий г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества.

4. *Утверждение суммы вознаграждения Председателя Правления ТСЖ* – выносится на голосование в соответствии с Уставом ТСЖ и ЖК РФ. Предлагается на 2016 г. сохранить сумму вознаграждения в размере 50 тыс. рублей в месяц.

5. *Утверждение ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов)* – предлагается установить в размере 28 рублей с квартиры в месяц с 01.01.2016 г. и включить эту услугу в Единый платежный документ (ЕПД).

6. *Избрание в члены Правления представителя 12-го подъезда.* В связи с тем, что на отчетно-перевыборном общем собрании членов ТСЖ, состоявшемся в мае 2015 года, не был избран член Правления ТСЖ от 12-го подъезда, на собрании 12-го подъезда от 07.12.2015 г. жители выдвинули кандидатом в члены Правления ТСЖ от 12-го подъезда собственника квартиры Лобовского А.А., проживает в доме с 1997 года.

Краткие тезисы к Смете доходов и расходов на управление общим имуществом собственников помещений в доме в 2015 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 2016 год началась в сентябре 2015 года. На основании решения Правления от 27.10.2015 г., формирование доходной и расходной частей Сметы впервые произведено отдельно по платежам собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества в пределах ПНС и Резервный фонд, формируемый из иных источников (платежи собственников на страхование общего имущества, за техническое обслуживание запирающих устройств (домофон), за вывоз мусора от собственников нежилых помещений, внереализационные доходы, прочие поступления). В основу расходной части Сметы заложены мероприятия, содержащиеся в проекте Плана мероприятий по текущему ремонту и содержанию общего имущества на 2016 год, который обсуждался на заседаниях Правления 29.09.2015 г., 27.10.2015 г., на заседаниях рабочей группы Правления 22.10.2015 г., 26.11.2015 г. Окончательно проект Сметы утвержден решением Правления от 01.12.2015 г. (в редакции решения от 08.12.2015 г.) и согласован с Общественным Советом 08.12.2015 г. В представленном на общее собрание ТСЖ проекте Сметы справочно приведены доходы и расходы, заложенные в Смету 2015 года (утверждена решением общего собрания членов ТСЖ от 22.01.2015 г.).

Отчет об исполнении Сметы 2015 года будет предложен для утверждения на годовом общем собрании членов ТСЖ в апреле-мае 2016 г.

Раздел I. Доходы – источники поступления

В разделе Сметы «Доходы» запланировано поступлений в 2016 году на содержание и ремонт общего имущества 16 845 136,47 рублей. Смета имеет следующую структуру статей доходов:

П.1. Платежи жителей, выпадающие доходы по жилому фонду и субсидии: на содержание и ремонт общего имущества – 11 737 871,38 руб./год; на техническое обслуживание домофона, страхование общего имущества – 376 879,44 руб./год, в том числе:

1). Платеж за содержание и ремонт общего имущества рассчитан исходя из планово-нормативной ставки на содержание и ремонт общего имущества, утвержденной Постановлением Правительства г. Москвы на 2015 год (по прогнозам в 2016 году не ожидается увеличение данной ставки).

2). Субсидии из бюджета города на содержание и ремонт общего имущества за жилой фонд, собственники и наниматели которого производят платежи по субсидированной цене, с учетом уменьшения размера субсидии в связи с Экспериментом по вывозу мусора (2,08 руб. × S всех помещений в доме, находящихся в собственности).

3). Платеж на страхование общего имущества из расчета 35 коп./мес. с 1 кв. м на основании Договора с ОАО «Военно-страховая компания» в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в доме.

4). Платеж за техническое обслуживание домофонов из расчета 28 руб./мес. с квартиры.

П.2. Платежи собственников нежилых помещений: содержание и ремонт общего имущества в пределах планово-нормативной ставки (ПНС) – 1 572 147,13 руб., страхование общего имущества, вывоз ТБО и КГМ, иные платежи в Резервный фонд – 990 611,04 руб./год.

П.3. Прочие (внебюджетные) доходы: от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей, электрооборудования и пр.) и другие доходы (добровольные взносы собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества) – 2 167 627,48 руб./год. Суммы рассчитаны исходя из заключенных ТСЖ договоров с юридическими лицами, использующими элементы общего имущества, и возможных поступлений от использования элементов общего имущества и других поступлений, уменьшенных на сумму налогов 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).

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 персонала по уборке домовладения – 1 313 092,95 руб./год и отчисления в фонды – 263 244,78 руб./год (справочно: в 2015 году – 1 499 730,12 руб./год с отчислениями). Для выравнивания сложившегося дисбаланса трудозатрат по уборке подъездов повышен оклад уборщиц с 3 по 9 подъездов с 5788 руб./мес. до 6900 руб./мес. за подъезд. В связи с установлением МРОТ на 2016 г. повышен оклад подсобного рабочего с 14 300 руб./мес. до 17 300 руб./мес. (МРОТ). По остальным должностям оклады в пределах Штатного расписания 2015 года.

П.2.1. ФОТ технического персонала – 3 322 600 руб./год и отчисления в фонды – 671 165,20 руб./год (справочно: в 2015 году – 4 648 338,00 руб./год с отчислениями в фонды). Повышен оклад рабочих техслужбы с 24 800 руб./мес. до 26 000 руб./мес. По остальным должностям оклады в пределах Штатного расписания 2015 г.

П.3.1. ФОТ аппарата управления – 1 164 000 руб./год и отчислений в фонды – 235 128 руб./год (справочно: в 2015 году – 1 586 640 руб./год с отчислениями в фонды).

ИТОГО: ФОТ ТСЖ (16,4 шт.ед.) с отчислениями в фонды составляет 6 971 230,93 руб./год (справочно: в 2015 году – 6 676 358,99 руб./год).

II. В п. 1 раздела II Сметы «Содержание домовладения» заложены расходы в размере 4 296 708,89 руб./год (справочно: в 2015 году – 3 946 730,12 руб./год), в том числе: 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 7 392 461 руб./год (справочно: в 2015 году – 7 288 338 руб./год), в том числе: 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, аварийно-техническое обслуживание; техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания: текущий ремонт кровли, ремонт фасада/балконных плит/водостоков (высотные работы альпинистов); ремонт подъезда №9; покраска ограждений периметра кровли Б (5-9 подъезды).

IV. В п. 3 раздела II Сметы «Расходы по управлению общим имуществом» заложены управленческие расходы в размере 2 801 068 руб./год (справочно: в 2015 году – 3 026 580,00 руб./год): ФОТ управленческого аппарата; правовое обслуживание; проценты за банковское обслуживание и комиссия (1% со всех платежей населения за ЖКУ) за прием платежей ЖКУ через систему ЕИРЦ МФЦ Гагаринского района г. Москвы; расходы на страхование (общего имущества, гражданской ответственности за эксплуатацию лифтов; гражданской ответственности за эксплуатацию здания); расходы на технические обследования, экспертизы, замеры, тех.документацию из БТИ, Кадастра, ЕГРП и др.; прочие расходы.

V. В п. 4 раздела II Сметы «ИНЫЕ РАСХОДЫ» заложены расходы в размере 1 100 408,34 руб./год (справочно: в 2015 году – 671 609,51 руб./год: на выплату вознаграждения Председателю Правления, внеплановые расходы, аренда помещения под консьержную 10-го подъезда, подарки ветеранам).

Проект Плана и Сметы доходов и расходов на 2016 год приложен к Уведомлению о собрании членов ТСЖ. Ознакомиться с материалами к вопросам повестки дня собрания можно на сайте дома www.tsjdom18.ru, в помещении Правления (подъезд № 5) с понедельника по пятницу с 10.00 до 13.00 часов и с 15.00 до 17.00 часов, а также у консьержей подъездов и у членов Правления. Представители Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» готовы ответить на ваши вопросы по понедельникам и средам с 17.00 до 19.00 часов в помещении Правления ТСЖ (подъезд № 5), по электронной почте tsj-dom-18@mail.ru

Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»