

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 05.12.2017.

2. Утверждение Плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества (План) собственников помещений в доме на 2018-2019 годы. Согласно Жилищному кодексу РФ и Уставу ТСЖ члены ТСЖ должны утвердить План мероприятий на предстоящий год. Предлагаемый План сформирован на основании предложений технической службы ТСЖ, регламентов и нормативов по эксплуатации зданий, результатов обследования технического состояния элементов общего имущества. На основании решения Правления ТСЖ от 09.10.2017 сформирован План на два года для оптимизации количества проводимых общих собрания в год.

3. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018-2019 годы (Смета). Согласно ЖК РФ и Уставу ТСЖ члены ТСЖ должны утвердить Смету доходов и расходов на предстоящий год. На основании решения Правления ТСЖ от 09.10.2017 Смета сформирована на два года для оптимизации количества проводимых общих собрания в год. Доходная и расходная части Сметы 2019 года увеличены на 4% (в пределах динамики роста тарифов на ЖКУ в последние годы).

4. Вознаграждение Председателю Правления ТСЖ. Предлагается сохранить на 2018-2019 годы размер вознаграждения, утвержденный общим собранием на 2017 год.

5. Ставка обязательного платежа за техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов). Предлагается сохранить на 2018-2019 годы ставку в размере 55 руб. с квартиры в месяц, включить эту услугу в Единый платежный документ (ЕПД).

6. Формирование Фонда безопасного доступа в подъезды (ФБДП). Предлагается создать данный фонд, формирующийся из обязательных платежей на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов) (55 рублей с квартиры), для обеспечения контроля поступлений и целевого расходования средств фонда.

7. Расходование средств из ФБДП. Предлагается определить целевые расходы из данного фонда на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов), модернизацию системы доступа в подъезды, установку и техническое обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования.

Краткие тезисы к Смете на 2018-2019 годы

В соответствии с Уставом ТСЖ Правление обязано составить Смету и представить её на утверждение общего собрания членов ТСЖ. В основу расходной части Сметы заложены мероприятия, содержащиеся в Платежном документе на 2018-2019 годы. Проект Сметы утвержден решением Правления от 30.11.2017 и согласован с Общественным Советом 05.12.2017. В представленном на общее собрание членов ТСЖ проекте Сметы справочно приведены доходы и расходы, заложенные в Смету 2017 года.

Раздел I. Доходы – источники поступления

В разделе Сметы «Доходы» запланировано поступлений на содержание и ремонт общего имущества в 2018 году – 18 340 тыс. руб., в 2019 году – 19 591 тыс. руб. (справочно: 2017г.–17710 тыс. руб.). Смета имеет следующую структуру статей доходов.

П.1. Платежи собственников жилых помещений (включая выпадающие доходы по льготникам, страхование общего имущества, домофоны) на содержание и ремонт общего имущества: в 2018 году – 12 921 тыс. руб., в 2019 году – 13 427 тыс. руб. (справочно: в 2017 году – 11 641 тыс. руб.).

Справочно. 1) Размер платежа на содержание и ремонт общего имущества рассчитан следующим образом: на 1-е полугодие 2018 г. в соответствии с размером платежа 2-го полугодия 2017 г.; на 2-е полугодие 2018 г. в соответствии с увеличением на 4% (средний процент повышения цены за период 2-е полугодие 2016 – 2-е полугодие 2017); на 1-е полугодие 2019 г. в соответствии с размером платежа 2-го полугодия 2018 г.; на 2-е полугодие 2019 г. в соответствии с увеличением цены на 4%.

2). Платеж на страхование общего имущества из расчета 50 коп./мес. с 1 кв. м площади помещения собственника.

П.2. Платежи собственников нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества: в 2018 году – 3 520 тыс. руб., на 2019 году – 3 885 тыс. руб. (справочно: в 2017 году – 1 777 тыс. руб.).

П.3. Прочие доходы от использования общего имущества (размещение рекламы, ТШ, телекоммуникационных сетей, электрооборудования и пр.) и другие доходы: в 2018 году – 1 899 тыс. руб., в 2019 году – 2 279 тыс. руб. (справочно: в 2017 году – 2 437 тыс. руб.).

Раздел II. Расходы

Структура расходов утверждена решением Правления ТСЖ от 30.11.2017. Вашему вниманию предлагаются комментарии к наиболее значимым статьям раздела Расходы.

I. п.1. Расходы по санитарному и техническому обслуживанию, текущему ремонту. Заложены: в 2018 году – 6 659 тыс. руб., в 2019 году – 7 533 тыс. руб. (справочно: в 2017 году – 6 210 тыс. руб.), том числе на очистку кровли от снега; техническое обслуживание вентиляции; вывоз мусора; дератизацию и дезинсекцию; общедомовое электропотребление; ХВС на общедомовые нужды; материалы; обучение техперсонала; техническое обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования и сетей: лифты, пожарная сигнализация, газопровод, аварийно-техническое обслуживание; техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания: текущий ремонт кровли, ремонт фасада/балконных плит/водостоков (высотные работы альпинистов); в 2018 году ремонт подъезда № 1, в 2019 г. ремонт подъезда № 4, испытание пожарных лестниц и кровельных ограждений.

II. п.2. Расходы по управлению общим имуществом. Заложены: в 2018 году – 2 449 тыс. руб., в 2019 году – 2 549 тыс. руб. (справочно: в 2017 г. – 2 043 тыс. руб.), в том числе: правовое обслуживание; бухгалтерское и кадровое обслуживание; проценты за банковское обслуживание и 1% комиссии 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.

III. п.3 Фонд оплаты труда (ФОТ) персонала ТСЖ: в 2018 году – 5 895 тыс. руб. плюс 1 191 тыс. руб. отчисления в фонды, в 2019 году – 6 131 тыс. руб. плюс 1 238 тыс. руб. отчисления в фонды (*справочно: в 2017 году – 6 574 тыс. руб. плюс 1 105 тыс. руб. отчисления в фонды*).

IV. п.4 Фонд поощрительных выплат (ФПВ) персонала ТСЖ: в 2018 году – 728 тыс. руб. плюс отчисления в фонды 147 тыс. руб., в 2019 году – 757 тыс. руб. плюс 153 тыс. руб. отчисления в фонды (*справочно: в 2017 году – 999 тыс. руб. плюс 202 тыс. руб. отчисления в фонды*).

Справочно. Расчет величины ФОТ и ФПВ произведен на основании решения Правления ТСЖ от 30.11.2017 о приведении размера заработной платы сотрудников ТСЖ в соответствие со ст.143 ТК РФ, с Постановлением Правительства РФ №787 от 31.10.2002 «О порядке утверждения Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих, Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих», с Отраслевым тарифным соглашением в ЖКХ РФ на 2017-2019 гг., утвержденным общероссийским отраслевым объединением работодателей в сфере жизнеобеспечения, общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения от 08.12.2016, с Постановлением Правительства Москвы № 663-ПП от 12 сентября 2017 года о прожиточном минимуме в Москве на 2017 г. Таким образом, расчет окладов по всем должностям сотрудников ТСЖ произведен на основании среднеотраслевых размеров заработной платы; при увеличении оклада по должности произведено соразмерное уменьшение величины ФПВ. При расчете размеров должностных окладов принята за основу величина прожиточного минимума в Москве для трудоспособного населения, которая составляет в 2017 году 18 742 рублей в месяц.

V. п.4 Иные расходы из резервного фонда. Заложены: в 2018 году – 1 728 тыс. руб., в 2019 году – 1 746 тыс. руб. (*справочно: в 2017 году – 1 382 тыс. руб.*), в том числе на выплату вознаграждения Председателю Правления, внеплановые расходы, аренду помещения под консьержную 10-го подъезда, подарки ветеранам, уплату налога по УСН.

Проект Плана и Сметы доходов и расходов на 2018-2019 годы 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, у консьержей подъездов, в подъездах №4 и №11 на досках объявлений. Председатель Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» ответит на ваши вопросы по понедельникам 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»

ПОЯСНЕНИЯ ВОПРОСАМ № № 5, 6, и 7 ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 5 «О сохранении на 2018-2019 годы ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающего устройства (домофона) в размере 55 рублей с квартиры и включении платежа в Единый платежный документ (ЕПД)».

Вопрос 6 «О формировании Фонда безопасного доступа в подъезды (ФБДП) за счет обязательных платежей на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов)».

Вопрос 7 «О расходовании Правлением ТСЖ «Ломоносовский, 18» средств из ФБДП на техническое обслуживание запирающих устройств, модернизацию системы доступа в подъезды, установку и техническое обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования».

Решение о модернизации системы доступа в подъезды за счет платежей на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов) было принято на общем собрании членов ТСЖ (протокол № 18 от 28.01.2017). До лета 2017 года шло накопление средств для осуществления модернизации и выбор подрядчика для выполнения этих работ. Однако летом 2017 года дважды ураганом была повреждена кровля, капитальный ремонт которой потребовал дополнительных финансовых средств. В связи с этим, до получения выплат страховой компании на возмещение затрат на капитальный ремонт кровли после урагана, ТСЖ было вынуждено использовать на ремонт кровли средства, предназначенные для модернизации системы доступа в подъезды. В последних числах ноября страховая компания выплатила возмещение по первому страховому случаю. 8 декабря 2017 года ТСЖ заключило договор на модернизацию системы доступа в подъезды. В декабре подрядчик закупит необходимое оборудование и сразу после Новогодних праздников приступит к работам. На этом этапе будут проведены работы по модернизации запирающих устройств на входных дверях во всех подъездах.

Для обеспечения отдельного бухгалтерского учета поступлений платежей на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов) и целевого расходования вносимых собственниками средств Правление ТСЖ предлагает сформировать отдельный Фонд безопасного доступа в подъезды (ФБДП) по аналогии с Фондом безопасного двора, сформированного для обеспечения контролируемого въезда во двор дома.

Также решением общего собрания необходимо установить, на какие цели Правление ТСЖ может расходовать деньги из этого фонда. Предлагается определить следующие целевые затраты из ФБДП:

- на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов);
- на продолжение модернизации системы доступа в подъезды, включая установку системы видеонаблюдения в местах общего пользования;
- на техническое обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования, которая планируется к установке.

Вопрос обеспечения безопасности в подъездах дома – целый комплекс мероприятий, требующих финансирования и воли для её реализации.

Надеемся, что жители поддержат инициативу Правления, и мы все вместе сможем реализовать следующий этап в создании более комфортных условий проживания в нашем доме.

Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»