

Перечень работ и услуг, выполняемых в 2013 году

Размер обязательных платежей по содержанию дома в 2013 году

Правление на своем заседании с участием актива рассмотрело и предлагает на обсуждение собранию перечень работ и услуг, выполняемых в 2013 году, объемы которых определяют обязательные платежи собственников на возмещение затрат по содержанию и управлению домом, на текущий и капитальный ремонты, а также на формирование фонда на замену лифтов.

С перечнем работ и услуг и объемами их финансирования вы можете ознакомиться по проекту сметы.

**Смета доходов и расходов ТСЖ "Спартак" на 2013 год
по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений
на осуществление целей, предусмотренных уставом Товарищества**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тыс. Руб. за год	В % к 2012г.
	Площадь жилых помещений всего- 9714,3 м2, 265 чел.	План начисления на 2013 г. (тыс. руб.)	В месяц
I. ДОХОДЫ			
1.	Поступления от собственников жилых помещений:	3055,49	254,62
1.1.	Сборы на текущее содержание и текущий ремонт	1937,95	161,50
1.2.	Сборы на капитальный ремонт	314,13	26,18
1.3.	Возмещение затрат на вывоз ТБО	73,60	6,13
1.4.	Сборы на обслуживание лифта	290,61	24,22
1.5.	Сборы на обслуживание мусоропровода	90,69	7,56
1.6.	Электроэнергия МОП	90,00	7,50
1.7.	Доначисление по иску Мэрии г. Новосибирска к ТСЖ "Спартак" за сверхнормативное потребление тепла в 2008 году	258,51	21,54
2.	Поступления от собственников нежилых помещений	412,60	34,38
2.1.	Сборы на текущее содержание и текущий ремонт	356,20	29,68
2.2.	Возмещение затрат на вывоз ТБО	56,40	4,70
2.3.			
3.	Целевые взносы на капитальный ремонт лифтов (сборы 2013 года)	792,11	
3.2.1.	собственники жилых помещений	746,48	62,21
3.2.2.	собственники нежилых помещений	45,63	3,80
4.	Сборы в оплату услуг ОАО Сибэко за потребленную тепловую энергию		
ИТОГО ДОХОДОВ:		4260,20	289,01
II. РАСХОДЫ			
1.	Текущее содержание и текущий ремонт	2034,15	
1.1.	Расходы на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда	1204,06	
1.1.1.	АУП	532,14	
1.1.1.1.	Председатель	234,60	
1.1.1.2.	Главный бухгалтер	175,3	
1.1.1.3.	Отпускные 8%	32,79	
1.1.1.4.	Налоги с фонда оплаты труда (20,2%)	89,43	
1.1.2.	Обслуживающий персонал	671,91	
1.1.2.1.	Техник	220,88	

	работа в праздничные дни персонала ТСЖ	23,12	
1.1.2.2.	Дворник	96,3	
1.1.2.4.	Техничка	110,83	
1.1.2.5.	Электрик	38,40	
1.1.2.6.	Паспортист	29,77	
1.1.2.7.	Отпускные 8%	39,69	
1.1.2.8.	Налоги с фонда оплаты труда (20,2%)	112,92	
1.2.	Эксплуатационные расходы	709,96	
1.2.1.	Затраты по содержанию офиса ТСЖ	160,80	
1.2.1.1.	Аренда - 2 тыс. руб. в месяц	24,00	
	Страхование помещения - 4 тыс. руб. в год	4,00	
1.2.1.2.	Телефон ТСЖ	24,00	
1.2.1.3.	Сотовая связь	6,00	
1.2.1.4.	Отопление, электроэнергия	12	
1.2.1.5.	Водоснабжение	4	
1.2.1.6.	Обслуживание оргтехники, картриджи, бумага	13	
1.2.1.7.	Расходные материалы, канцтовары	7	
1.2.1.8.	Услуги банка	24	
1.2.1.9.	Услуги специализированных организаций (программист)	12	
1.2.1.10.	Нотариальные, почтовые услуги	2	
1.2.1.11.	Транспортные расходы	28,8	
1.2.2.	Расходы на текущее содержание дома	549,16	
1.2.2.1.	3% за оплату услуг системы "Город"	150,00	
1.2.2.2.	Благоустройство, озеленение территории, очистка, покраска сливов	30,00	
1.2.2.3.	Мытье окон в подъездах	17,96	
1.2.2.4.	Уборка снега, скалывание льда	60,00	
1.2.2.5.	Скос травы, обрезка деревьев	9,00	
1.2.2.6.	Уборка мусора в подвалах	13,00	
1.2.2.7.	Техническое обслуживание ИТП, подготовка к отопительному сезону	36,00	
1.2.2.8.	Тех обслуживание счетчиков тепла и холодной воды	72,00	
1.2.2.9.	Поверка приборов учета тепл и эл энергии, манометров, эл. счетчиков	30,00	
1.2.2.10.	Подготовка к зиме жилого дома (ремонт и заклейка окон)	15,00	
1.2.2.11.	Содержание и тех обслуживание 2 шлагбаумов	10,00	
1.2.2.12.	Услуги по охранно-пожарной сигнализации	50,00	
1.2.2.13.	Обучение персонала	10,00	
1.2.2.14.	Затраты на проведение общего собрания	6,00	
1.2.2.15.	Спецодежда дворнику, технику	4,80	
1.2.2.16.	Способствующие материалы дворнику	2,40	
1.2.2.17.	Способствующие материалы сантехнику	6,00	
1.2.2.18.	Способствующие материалы техника, изготовление ключей	10,00	
1.2.2.19.	Способствующие материалы техничке	5,00	
1.2.2.20.	Способствующие материалы электрику	12,00	
1.3.	Фонд аварийно-ремонтных работ	60,00	
1.4.	Единый налог 6% по УСНО	60,14	

2.	Капитальный ремонт	1106,24	
2.1.	Отчисление в фонд капитального ремонта 6 лифтов (Замена лифтов в 6 подъездах (накопление средств - 50% в 2013 году и 50% в 2014 году), стоимость 1 лифта - 1361,8 тыс. руб. - наше участие - 30%) целевых взносов 2013 года	792,11	
2.2.	Установка противопожарных дверей чердачных помещений и щитовых (10 дверей x 13,7 тыс. руб. + установка)	150,00	
2.3.	Установка средств противопожарной сигнализации	100,00	
2.4.	Установка общедомовых электросчетчиков	64,13	
3.	Возмещение затрат на вывоз ТБО	130,00	
3.1.	Оплата услуг Спецавтохозяйства	86,00	
3.2.	Вывоз крупногабаритных отходов	44,00	
4.	Возмещение затрат на обслуживание лифта	290,61	
4.1.	Оплата по договору с Валанд-лифт	231,95	
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов 21004*2	42,01	
4.3.	Экспертное обследование лифтов 3823,2*2	7,65	
4.4.	Страхование лифтов	9,00	
5.	Расходы на обслуживание мусоропровода	90,69	
5.1.	Расходы на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда	84,61	
5.1.1.	Мусороуборщик	65,18	
5.1.2.	Отпускные 8%	5,21	
5.1.3.	Налоги с ФОТ 20,2%	14,22	
5.2.	Дезинфекция	6,08	
6.	Электроэнергия МОП	90,00	
7.	Непредвиденные расходы	100,00	
8.	Юридические услуги, представительство в суде	160,00	
9.	Оплата услуг ОАО Сибэко за потребленную тепловую энергию		
10.	Гашение задолженности собственниками по иску Мэрии г. Новосибирска к ТСЖ "Спартак" за сверхнормативное потребление тепла в 2008 году	258,51	
ИТОГО РАСХОДОВ:		4260,20	
	Проверка		0,00

Уважаемые собственники!

Так сложились обстоятельства, что в 2013 и 2014 годах нам предстоит выполнить дорогостоящие работы, которые отложить просто не представляется возможным.

Прежде всего – это замена лифтов. Все наши лифты отработали нормативный срок службы. Лифты 1 и 2 –го подъездов из-за превышения всех возможных на продление сроков в этом году должны быть остановлены. Срок эксплуатации лифтов

3 и 4 го подъездов продлен и действует до 2014 года. Срок эксплуатации лифтов 5 и 6-го подъездов истекает в 2015 году.

По нашей просьбе департамент энергетики и ЖКХ мэрии согласился включить замену 6-ти лифтов нашего дома в муниципальную программу на 2014 год на условиях софинансирования: 70% средств предоставляет мэрия, 30% -должны внести собственники помещений дома.

Товариществу предстоит за два года, 2013 и 2014, собрать на эти цели 2мл.450 тыс.рублей. В том числе в 2013 году - 1мл.225 тыс.рублей.

Предлагается направить на ремонт лифтов из доходов от хозяйственной деятельности 433,51 тыс.рублей, а 792,11тыс обеспечить за счет целевых сборов с собственников жилых и нежилых помещений, что определяет величину тарифа по целевому сбору средств: 6 рублей 40 копеек с 1-го кв.метра.

2. Вторая работа – это реализация обязательных мероприятий по предписанию пожарной инспекции. В течение года предстоит установить огнеупорные двери на выходах с технического этажа на кровлю, во все щитовые помещения и в помещение ИТП, оснастить системой пожарной сигнализации и системой оповещения о пожаре нежилые помещения дома, выполнить ряд других мероприятий. Стоимость работ 250 тыс.рублей.

В случае невыполнения предписания нам грозит штраф в размере тоже 250 тыс.рублей. Поэтому откладывать выполнение названных работ просто нецелесообразно.

Работу запланировано провести по статье «капремонт». По этой же статье предусмотрена установка общедомовых счетчиков электрической энергии, которую, как я говорил ранее, мы уже выполнили.

По названным работам тариф по строке «капремонт» составит 2руб.69 копеек с 1 кв.метра.

4. К работам по текущему ремонту предлагается отнести работы, запланированные и не выполненные в 2012 году из-за задержки в поступлении средств по обязательным платежам. Это: утепление трубопроводов технического этажа, ремонт отмостки дома, благоустройство территории со стороны ул. Серебренниковской.

Финансирование предусмотреть также за счет средств, получаемых по реализации дебиторской задолженности.

5. Есть еще одна неприятная необходимость, вынуждающая нас производить дополнительный сбор средств в сумме 258,513тыс.рублей. Речь идет о так называемой задолженности жильцов за потребленную тепловую энергию в 2008 году, которая была предъявлена нам энергетиками через суд. Суд мы проиграли, по настоянию мэрии погасили задолженность за счет средств субсидии, выданной мэрией на эти цели. А в 2012 году мэрия подала иск и выиграла суд на взыскание с ТСЖ этой суммы. Апелляция была отклонена. ТСЖ оформляет обжалование решения арбитражного суда. Но в Новосибирске еще не удалось ни одному ТСЖ выиграть подобный процесс. Поэтому, чтобы не оказаться посаженным на картотеку, стоит заблаговременно принять соответствующие меры по сбору названной суммы. Тариф по этому сбору составит 2руб. 22 коп.с 1-го кв.м.

5
334000.0
10%
334000

Одновременно по настоянию и по доверенности наших жильцов юристы на основании предъявленного ТСЖ иска мэрии оформляют иск к ОАО «СИБЭКО» о возврате незаконно взысканной суммы.

Поэтому в нашей смете необходимо выделить отдельную строку с формулировкой: «Доначисления по иску мэрии к ТСЖ за сверхнормативное потребление тепла». *Что служит основанием для оформления иска от имени жильцов.*

Такая формулировка

По расходам на текущее содержание.

Эти расходы включают:

1. Фонд оплаты труда и налоги с фонда оплаты труда. В 2013 году предусмотрено его увеличение по сравнению с 2012 годом на 0,8%.

2. Затраты на содержание офиса (рост на 6,6% или 10 т.р. - это увеличение платы за аренду помещения, страховку, на канц. товары, транспорт).

3. Эксплуатационные расходы на текущее содержание дома, которые значительно возросли (на 69%) в связи с переходом на новую систему оплаты за тепловую энергию и воду по показаниям общедомовых узлов учета.

Поскольку увеличился объем платежей через счет ТСЖ, возросла и сумма оплаты за услуги системы «Город», которая взимает 3% от перечисляемых сумм. Поэтому в смете на 2013 год предусмотрено 150 тыс. рублей на покрытие этих расходов, *вместо 55 тыс. рублей в 2012 году.* 72 т.р. предусмотрено на обслуживание узлов учета, съем и передачу данных по заключенным договорам. Дополнительно запланировано 50 тыс. рублей на услуги по охранно-пожарной сигнализации, которую мы должны ввести в эксплуатацию. *В целом расходы на текущее содержание значительно возросли по сравнению с 2012 годом на 8,6%.*

Рассчитанный в соответствии с этим тариф по обязательным платежам на 2013 год составляет 16 руб.62 копейки. Рост 18%.

По штатному расписанию ТСЖ «Спартак» и фонду оплаты труда.

В связи с введением новой системы расчетов с поставщиками энергоресурсов по показаниям общедомовых счетчиков тепла, воды, электроэнергии, установкой нового автоматизированного оборудования на ИТП, которое требует профессионального обслуживания, возросла нагрузка на обслуживающий персонал. Принимая это во внимание, правление вносит предложение:

1. Сохранить штатное расписание по численному составу: Председатель, главный бухгалтер, паспортист, техник по содержанию дома, Дворник-мусорщик, техничка, электрик.

Предусмотреть: председателя, главбух, технику, дворнику, техничке полные ставки, паспортисту – четверть ставки, электрику – полставки.

2. Увеличить по сравнению с 2012 годом тарифные ставки АУП на 8%,

Тарифные ставки техника, дворника, электрика, уборщицы – на 10%.

3. Принимая во внимание, что с увеличением объемов платежей через счет ТСЖ налог с фонда оплаты труда уменьшается с 30,2% до 20,2%, утвердить фонд оплаты труда и налоги с фонда оплаты труда в сумме 1мл.749тыс.160 рублей, с ростом на 0.8% по сравнению с 2012 годом.

При обсуждении на активе ^{и при} подготовки документов к общему собранию выяснилось одно обстоятельство, о котором ранее правление не знало.

Законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ в ст. 143 ЖК РФ внесено изменение о невозможности совмещения должности члена правления товарищества с работой по трудовому договору в данном товариществе.

Вместе с тем, ст. 145 ЖК РФ (п.11. ч.2 –предусматривает определение общим собранием размера вознаграждения членам правления, в том числе председателю правления). Применении главы 39 ГК РФ «Возмездное оказание услуг» (ст.ст.779 – 783), в соответствии с разъяснением Московской коллегии адвокатов, позволяет установить председателю правления ТСЖ ежемесячное денежное вознаграждение за оказание услуг по управлению домом, что и выносится на решение общего собрания.

Формирование доходной части

В предлагаемой к рассмотрению смете на 2013 год предусматривается следующий порядок финансирования работ.

1. Формирование фонда на замену лифтов – путем направления на эти цели 433,51 тыс. рублей с доходов от аренды помещений и сбора 792,11 т.р. путем целевых ежемесячных взносов собственников жилых и нежилых помещений из расчета, как я называл ранее, 6 рублей 40 копеек с 1-го кв.метра.

2. На работы по строке «капитальный ремонт» - за счет ежемесячных платежей собственников жилых и нежилых помещений согласно тарифу 2руб.69 копеек с 1 кв.метра.

3. На текущее содержание дома – направить 616 тыс.руб. с доходов от аренды помещений и остатка сметы 2012 года, 2мл.378,76 тыс.руб. собрать за счет обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений согласно тарифу 16 руб.62 копейки с 1 кв.метра.

При этом тариф по обязательным платежам на содержание и управление общим имуществом возрастет по сравнению с 2012 годом на 18,0%.

4. Финансирование работам по текущему ремонту в сумме 249тыс.рублей предусмотреть за счет средств, получаемых по реализации дебиторской задолженности 175 т.р. и 74 т.р. - от аренды помещений .

Что касается остальных тарифов, то:

Размер обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений за 1Квт*час, 1Гкал, холодную воду, определен на основе соответствующих приказов Департамента по тарифам мэрии г.Новосибирска, установивших величину тарифов и нормы потребления.

Оплата за обслуживание лифтов рассчитана с учетом стоимости договорных услуг на текущий момент и составляет 91,39 руб. с человека.

Возмещение затрат на вывоз ТБО возросли на 7% и составили 19,17 руб.с человека (17,92 руб в 2012 г), за обслуживание мусоропровода - 0,81руб.с кв.м.(0,7р. с кв.м.в 2012г.).

По новой системе расчетов за электроэнергию возмещения затрат на общедомовые нужды будет начисляться по факту ее потребления в соответствии с показаниями общедомовых счетчиков. Планируем, что величина ее, рассчитанная по