

Перечень работ и услуг, выполняемых в 2011 году
Размер обязательных платежей по содержанию дома в 2011 году

На совещании актива одобрены и предлагаются на утверждение собранию к выполнению в 2011 году перечень работ и услуг, объемы которых определяют обязательные платежи собственников на возмещение затрат по содержанию и управлению домом и текущий ремонт.

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

		За год	За м-ц
		(тыс.руб)	
1.	Текущее содержание и текущий ремонт	1962,95	176,8
1.1.	Расходы на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда	1317,97	109,8
1.1.1.	АУП	533,41	44,4
1.1.1.1.	Председатель	208,728	17,39
1.1.1.2.	Главный бухгалтер	159,3	13,28
1.1.1.3.	Отпускные 8%	29,44	2,45
1.1.1.4.	Налоги с фонда оплаты труда (34,2%)	135,93	11,3
1.1.2.	Обслуживающий персонал	764,44	63,7
1.1.2.1.	Техник	274,28	22,86
1.1.2.2.	Дворник	98,8	8,23
1.1.2.4.	Техничка	94,03	7,84
1.1.2.5.	Электрик	34,5	2,88
1.1.2.6.	Паспортист	25,875	2,16
1.1.2.7.	Отпускные 8%	42,19	3,52
1.1.2.8.	Налоги с фонда оплаты труда (34,2%)	194,81	16,2
1.1.3.	Премияльный фонд (в том числе налоги)	20,13	1,68
1.2.	Эксплуатационные расходы	508,10	42,3
1.2.1.	Затраты по содержанию офиса ТСЖ	154,65	12,8
1.2.1.1.	Аренда- 1,75 тыс. руб. в месяц	24,60	2,05
	Страхование помещения -3,6 тыс. руб. в год		0,00
1.2.1.2.	Телефон ТСЖ	14	1,17
1.2.1.3.	Сотовая связь	6	0,50
1.2.1.4.	Отопление, электроэнергия	12	1,00
1.2.1.5.	Водоснабжение	3,6	0,30
1.2.1.6.	Обслуживание оргтехники, картриджи, бумага	12	1,00
1.2.1.7.	Расходные материалы, канцтовары	11,65	0,97
1.2.1.8.	Услуги банка	24	2,00
1.2.1.9.	Услуги специализированных организаций (юрист, программист)	24	2,00
1.2.1.10.	Нотариальные, почтовые услуги	1,2	0,10
1.2.1.11.	Транспортные расходы	21,6	1,80
1.2.2.	Расходы на текущее содержание дома	353,45	29,4
1.2.2.1.	1,5-2% за оплату жилищных услуг Связь-банка	40	3,33
1.2.2.2.	Затраты на проведение общего собрания	13	1,08
1.2.2.3.	Изготовление ключей, бирок	6	0,50
1.2.2.4.	Благоустройство, озеленение территории, очистка, покраска сливов	3,6	0,30
1.2.2.5.	Мытье окон в подъездах	15,75	1,31
1.2.2.6.	Поверка приборов, манометров, ремонт	7,50	0,63
1.2.2.7.	Уборка снега, скалывание льда	60,00	5,00
1.2.2.8.	Скос травы, обрезка деревьев	9,00	0,75
1.2.2.9.	Спецодежда дворнику, технику	4,80	0,40
1.2.2.10.	Способствующие материалы дворнику	2,40	0,20

1.2.2.11.	Способствующие материалы сантехнику	2,40	0,20
1.2.2.12.	Способствующие материалы техника	2,40	0,20
1.2.2.13.	Способствующие материалы техничке	2,40	0,20
1.2.2.14.	Способствующие материалы электрику	4,20	0,35
1.2.2.15.	Техническое облсл.ИТП, подготовка к отопительному сезону	108,00	9,00
1.2.2.16.	Техническое обслуживание счетчиков тепла	36,00	3,00
1.2.2.17.	Уборка мусора в подвалах	6,00	0,50
1.2.2.18.	Обучение персонала	10,00	0,83
1.2.2.19.	Завоз земли,песка	20,00	1,67
1.3.	Инструменты технику, дворнику, электрику, техничке	37,99	3,17
1.4.	Фонд аварийно-ремонтных работ	40,00	3,33
1.5.	Единый налог 6% по УСНО	58,89	4,91

Приведу некоторые пояснения. Составляющими, которые определяют тариф по обязательным платежам на содержание дома являются:

1-Затраты на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда (1317,97т.р.);

2-эксплуатационные расходы на содержание дома (508,10);

3-затраты на текущий ремонт (252).

В этом году предлагается увеличить фонд заработной платы на 6%, уменьшив на одну штатную единицу численность обслуживающего персонала. Это позволит увеличить остальным работникам заработную плату на 15%.

Эксплуатационные расходы уменьшены по сравнению с 2010 годом на 25 тыс.рублей.

Чтобы уменьшить нагрузку по обязательным платежам, предлагается в 2011 году уменьшить объем текущего ремонта по сравнению с 2010 годом с 976 тыс.руб. до 252 тыс.р., т.е. почти в 4 раза (это можно сделать, так как в 2009 и 2010 годах проведен большой объем работ по текущему ремонту) и профинансировать ремонт за счет арендных платежей.

Правительством принято решение об увеличении с 2011 года налогов с фонда оплаты труда с 14,2% до 34,2%, что влечет увеличение расходов по этой статье более чем в 2,6 раза.

В итоге в целом величина обязательных платежей собственников на содержание дома в 2011году возрастает на 12,9% и планируется в сумме 2731,47 тыс.руб.против 2418,34 тыс.руб. в 2010г.

При этом тариф по обязательным платежам на содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом дома составит 14,14 руб/кв.м. против 12руб./кв.м. в 2010году; (рост на 17,8%).

Тариф на формирование резервного фонда на капитальный ремонт системы отопления дома предлагается установить в размере 2,23 руб/кв.м. против 1,94руб./кв.м. в 2010году; (рост на 15%).

увеличив на 15% т.е.

Что касается остальных тарифов, то:

Размер обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений за 1Квт*час, 1Гкал, Горяч.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 увеличения стоимости договорных услуг, возросла в связи с этим на 13% и составляет в 75,75 руб. с человека. Остались на уровне 2010 года тарифы за вывоз ТБО (17,92р. с чел) и за обслуживание мусоропровода (0,7р. с кв.м.).

Величина возмещения затрат за электроэнергию мест общего пользования рассчитана по факту ее потребления в 2010 году с учетом роста цен и составила 0,67 р.с кв.м. против 0.58р. т.е возросла на 15%.

Эти тарифы введены и действуют с 1 января 2011 года.

Если по обязательным платежам на содержание дома при обсуждении на активе сложилось единое мнение, то по перечню работ, по статье текущего ремонта, мнения разделились.

2.	Текущий ремонт	5%	252,00	0,00
2.1.	Прокладка кабеля для подключения электропитания насосной		80,00	
2.2.	Ремонт фановых труб		34,00	
2.3.	Ремонт отмостки дома		28,00	
2.4.	Ремонт электроосвещения		10,00	
2.5.	Ограждение проезда на территорию дома		80,00	
2.6.	Ремонт кровли подъездных козырьков		20,00	0

К выполнению работ по ограждению проезда

При обсуждении вопроса на активе большинство присутствующих высказалось за использование названной суммы средств (80 тыс.руб.) не на ограждение проезда, а на устройство тротуаров, обеспечивающих нормальный проход людей по территории двора.

Очевидно этот вопрос необходимо решать голосованием.

По работам капитального ремонта.

3.	Капитальный ремонт	28%	1268,54	
3.1.	Проектные работы по реконструкции узла учета тепловой энергии		30,04	
3.2.	Установка общедомового счетчика холодной воды		106,00	
3.3.	Замена магистральных труб системы отопления дома, прокладка труб холодного водоснабжения в подвальном помещении в рамках проекта реконструкции теплоснабжения жилого дома		878,18	
3.4.	Резервный фонд на капитальный ремонт системы отопления дома		254,32	

Подробнее остановлюсь на работах по реконструкции системы теплоснабжения дома. Нами выполнены проекты на проведение таких работ.

У некоторых собственников возникает вопрос: стоило ли это делать? Прямо говорят о пустой трате средств.

Между тем, проведение реконструкции необходимо форсировать, это связано с тем, что действующая ныне система отопления дома устарела как морально, так и физически.

Сейчас у нас, по системе отопления, по сути, три разных дома, построенные впритык. У каждого свой тепловой узел, своя разводка, свои вводы тепла от городской сети.

Мы каждый год участками меняем в подвалах аварийно выходящие из строя магистральные трубы отопления. В этом году из фонда аварийных работ израсходовано 32 тыс.рублей. То, что не возникла серьезная аварийная ситуация с отоплением – это заслуга, прежде всего, обслуживающего персонала, который своевременно принимает необходимые меры. Однако латанием дыр мы долго не продержимся. Первый звоночек уже прозвенел. При плановых испытаниях давлением осенью 2010 года лопнула труба магистрального трубопровода теплотрассы на втором вводе в дом. Условия ее прокладки таковы, что отремонтировать, или заменить поврежденный участок, так сказать «малой кровью» не представляется возможным. Надо вскрывать отмокту дома, разрывать канал и менять трубопровод. Пока удалось найти временный вариант. Однако ситуация на другом вводе не лучше. Возможно он также не выдержит очередных испытаний. Его ремонт обойдется в значительную сумму, а проблему не решит.

Чтобы не оказаться вообще без отопления нам необходимо провести масштабные работы по замене трубопроводов как в подвальных помещениях, так и на вводах теплотрасс в дом.

Однако глупо и бездумно непрерывно всаживать средства, заменяя пришедшие в негодность трубы в системе отопления, которая по своему исполнению нерациональна, обладает большими теплопотерями и не позволяет реализовать имеющиеся ныне технические возможности по автоматическому регулированию потребления тепловой энергии в зависимости от потребности в ней. Тем более, что технические решения уже есть и используются

В настоящее время такие системы устанавливаются при строительстве новых домов.

Выполненный для нашего дома проект предусматривает создание единой сети с одним теплообменником, обеспечивающим подогрев воды за счет теплоносителя, поступающего от ТЭЦ, и независимую от внешней (городской) сети циркуляцию подогретой воды в замкнутой системе отопления дома. Проект включает автоматическую регулировку температуры теплоносителя в системе отопления дома в зависимости от температуры наружного воздуха. И об этом думают и говорят многие наши собственники. *по поручению 5*

Стоимость работ в ценах 2010 года *по поручению 5* 4,8 млн рублей. В том числе *по поручению 5* 0,8 млн.рублей приходится на перекладку уличной теплотрассы от теплокамеры до ввода в дом.

Поддержки в виде бюджетных средств не предвидится. Задачу придется решать самим.

При наличии средств экономически выгоднее провести работы в один летний сезон. Однако таких средств в нужном объеме у нас нет.

Реализация проекта в течение нескольких лет путем выполнения реконструкции последовательно по участкам сопряжена с дополнительными затратами, вызванными тем, что каждый раз к отопительному сезону надо будет сооружать временные схемы подключения отопления, которые в следующий ремонтный сезон придется ликвидировать. Но делать это придется.

Пути решения этой проблемы должны быть предметом отдельного обсуждения.

В настоящее время правление предлагает включить в планы по капремонту на 2011 год работы в рамках выполненного проекта по замене устаревших участков теплотрассы в подвальных помещениях на сумму 878 тыс.рублей. А также обсудить вопрос о возможной перекладке в летний период участка внешней теплотрассы на сумму 900 тыс.рублей за счет проведения целевого сбора средств с собственников жилых и нежилых помещений. Это мы вынуждены будем рано или поздно делать.

А оставшиеся работы по установке нового оборудования вместо устаревших трех тепловых узлов, стоимостью порядка 3-х млн.рублей, можно планировать к выполнению в 2012 году также за счет целевых взносов собственников, *если не*

Поясню ситуацию с дворовой теплотрассой. Наш дом запитан по двум вводам. Первый обеспечивает обогрев квартир 1-й очереди строительства дома, т.е. 1-го и 2-го подъездов, и выполнен по временной схеме. Планировалось, что при строительстве следующих очередей дома ликвидировать этот ввод и подключить отопление от одного общего ввода.

Однако строительство второй очереди отсрочилось, а когда подошел черед, очевидно из соображений экономии средств, первый ввод оставили, а по вводу теплотрассы на вторую очередь дома заложили малый диаметр труб, пропускная способность которых не обеспечивает теплоснабжение по нему всего дома.

То есть, в документах указан один диаметр, а фактически заложен меньший. Это обнаружилось на стадии обследования при производстве проектных работ. И ОАО «Новосибирскгортеплосети» выдало технические условия на перекладку теплотрассы с заменой труб на необходимые по пропускной способности диаметры.

Предваряя вопросы даю информацию: размер целевых платежей для сбора 900 тыс.рублей составит примерно 92,6 рубля с кв.м. площади помещения, соответственно для сбора 3млн.рублей – 308,8 рубля с кв.м.

Ориентировочно: с квартиры в 100 кв.м. в первом случае надо будет внести немногим более 9 тыс.рублей, во втором – более 30 тыс.рублей.

Что касается ремонта или замены стояков горячей и холодной воды, а также стояков системы отопления в помещениях собственников, то предлагается установить порядок, при котором собственники, пользующиеся этими стояками, вырабатывают совместно соглашение о производстве работ, допуске в квартиры ремонтного персонала и о размере и порядке внесения собственниками целевых взносов на производство ремонтных работ.

По изложенным вопросам Правление вносит на рассмотрение и утверждение следующие документы:

1. Перечень работ и услуг, выполняемых в 2011 году.
2. Тарифы и сроки их введения.
3. Штатное расписание.
4. Перечень и объемы работ по капитальному ремонту.
5. Порядок производства или замены стояков горячей и холодной воды, стояков системы отопления в помещениях собственников.

Борис

12.03.2011.



44

Вопрос: о замене стояков отопления и водоснабжения.

наш дом не относится к объектам капитального ремонта