

Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» 2017 года.

1. Основные финансовые показатели, тыс.руб.

Вид услуг	Остаток средств 2016 года, учитываемый в расчетах	Поступления	Расходы	Предполагаемый остаток средств на 1 января 2018 г.
Содержание и ремонт жилья:				
Содержание жилья для жилых и нежилых помещений, включая уборку подъездов и сбор на ремонт подъездов	81	21016	21097	
Дополнительный сбор на улучшенный ремонт подъезда для отдельных подъездов		40		
Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)	2182	130 (Генк-42)		2312
Использование общего имущества (ИОИ)		999		
Резервный фонд	2304	587		2891
Консьерж ул. Ванеева-4/45		677	677	

2. Содержание и ремонт жилья.

ТСЖ «Возрождение» обеспечивает в полном объеме содержание, обслуживание и ремонт общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Расходы по содержанию и ремонту жилья на следующие 12 месяцев утвердить в сумме 21016 тыс.руб., в том числе:

- расходы по управлению домами – 8866 тыс.руб., в том числе:

7790 тыс. - фонд заработной платы работников, включая страховые взносы (кроме уборщиц подъездов, консьержей и доплат дежурным по пожарной сигнализации);

346 тыс. - вознаграждение председателю правления (из расчета 24 тыс. в месяц), включая страховые взносы;

729 тыс. - административно-управленческие расходы;

- расходы на содержание жилья и территории ТСЖ — 11228 тыс.руб., включая страховые взносы;

- текущий ремонт общего имущества – 922 тыс.руб.;

Подробно составляющие расходов изложены в приложении № 1 к смете, в приложении № 2 – в разрезе домов. Разница в размерах ставки между домами и подъездами связана с разным инженерным оборудованием жилых домов и различным объемом текущего ремонта. В частности, доплата за дежурство по пожарной сигнализации включена в содержание жилья только для собственников МКД ул. Ванеева-4/45, ул. Ванеева, 6.

Штатное расписание, соответствующее фонду оплаты труда, утверждается правлением ТСЖ. В целях социальной защиты работников и закрепления кадров фонд оплаты труда увеличен на 4,6%.

Расходы на уборку подъездов и ремонт подъездов включаются в ставку «содержание и ремонт жилья» в соответствии с требованиями законодательства.

Ставка «содержание и ремонт жилья» устанавливается со дня завершения общего собрания в 2017 году и действует до принятия очередным общим собранием новых тарифов в 2018 г. в следующих размерах для жилых и нежилых (офисных) помещений:

Дом	руб./кв.м
ул. Невзоровых, 47	25,67
ул. Ижорская, 11	25,93

ул. Генкиной, 38	26,23
ул. Генкиной, 40	26,36
ул. Генкиной, 42/15	25,79
ул. Ванеева, 6	28,16
ул. Ванеева, 4/45	28,66

Для ул.Ванеева, 4/45, ул.Ванеева, 6 ставка «содержание и ремонт жилья» единая на дом, а не по подъездам, в соответствии с требованиями законодательства.

Установить, что расчеты с потребителями и энергосбытовой организацией за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды, осуществляются исходя из показаний общедомового прибора учета, определяющего объем потребленной электроэнергии в местах нахождения общего имущества собственников.

За работы, не входящие в состав обязательных жилищных услуг, утверждаются тарифы:

- доплата за видеодомофон (в тех квартирах, где установлены видеомониторы) в размере 25руб.с квартиры;
- оплата за изготовление магнитного ключа к домофону в размере 120 руб./шт.;
- оплату услуг консьержа в размере, установленном решением собственников помещений дома ул.Ванеева, 4/45.

3. Декоративный ремонт подъездов.

Сбор на декоративный ремонт подъездов в составе ставки содержания жилья остается для всех подъездов в размере 1,06 руб./кв.м. площади квартиры, но учет движения средств по данной статье продолжает вестись отдельно по каждому подъезду, в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 26.09.2016 г.

В 2017 г. планируется выполнить ремонт подъезда № 2 ул.Генкиной, 42/15; ремонты входных групп подъездов № 3, 8, 9 ул.Невзоровых,47.

Кроме того, в связи с тем, что в 2015-2016 гг. в ряде подъездов был выполнен улучшенный ремонт, с укладкой плитки либо устройством пандусов, вводится **дополнительный сбор за улучшенный ремонт подъезда** сроком до сентября 2021 года для собственников квартир в подъездах:

- подъезд 1 ул.Невзоровых,47 — 2,06 руб./кв.м;
- подъезд 1 ул.Ижорская,11 — 0,16 руб./кв.м;
- подъезд 4 ул.Генкиной,40 — 1,37 руб./кв.м;
- подъезд 1 ул.Ванеева, 4/45 — 0,39 руб./кв.м.

4. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

Из средств данного фонда по решению правления могут быть профинансированы неотложные работы капитального характера, профинансировать которые из фондов капремонта конкретных домов невозможно в связи с необходимостью проведения общего собрания собственников дома, что занимает до нескольких месяцев. Кроме того, могут выполняться работы по текущему ремонту, которые не покрываются сметой содержания и ремонта жилья, а также необходимые работы по обустройству парковочных мест (на проезжей части).

5. План капитального ремонта.

Решениями общих собраний каждого дома в 2016 году утверждены сроки и сметы капитального ремонта на 2016-2017 годы. Большая часть работ была выполнена в 2016 г.

Кроме того, в марте 2017 года проведено общее собрание собственников помещений в доме ул.Ванеева, 4/45 – относительно ремонта лифта, в мае 2017 года – общее собрание собственников помещений в доме ул.Ванеева, 6 – относительно приобретения и установки водонасосной станции горячего водоснабжения. Эти работы тоже выполнены.

Дополнительно на 2017-2018 гг. необходимо утвердить общими собраниями работы по капитальному ремонту:

- замена металлических стояков ХВС и ГВС на пластиковые – в подъездах 1-5 ул.Невзоровых, 47, в доме ул.Ижорская, 11 (дома и подъезды первой очереди строительства);
- укрепление фундамента приемка входа в подвал с асфальтированием отмостки ул.Ижорская, 11 подъезд 3;
- ремонт кровли (парапета) с ремонтом стен в местах примыкания и монтажом отливов ул.Генкиной, 40 подъезды 1, 2, 3;

- замена электродвигателя главного привода лифта ул.Генкиной, 38 подъезд 3;
- модернизация системы дымоудаления ул.Ванеева, 4/45, подъезд 2.

6. Использование общего имущества.

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества за 2017 г. составит – 999 тыс.руб. Доходы планируется направить на следующие цели:

- обслуживание и модернизация системы видеонаблюдения;
- страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий (до 70 тыс.руб.);
- вознаграждение за общественную работу членам выборных органов (до 10 тыс. в месяц членам правления кроме председателя согласно решению правления, до 40 тыс. в год членам ревизионной комиссии согласно решению комиссии, согласованному с председателем правления);
- оплату штрафов и сумм, взысканных с ТСЖ судебными решениями (при наличии);
- оплату услуг охраны правопорядка на территории ТСЖ и в подъездах (вызов бригады быстрого реагирования);
- установка дорожных знаков перпендикулярной парковки в случае согласования с соответствующими службами, необходимый ремонт проезжей части и тротуаров;
- работы по озеленению и благоустройству при наличии решения общего собрания собственников соответствующего дома либо собранных на листе опроса подписей 50% собственников.

7. Обслуживание парковочных помещений.

В пяти домах ТСЖ имеются пристроенные парковочные помещения, общей площадью 6262,6 кв.м.

Застройщиком для обслуживания этих помещений было создано некоммерческое партнерство. Между тем данные помещения указаны в технических паспортах домов как нежилые парковочные помещения.

Со дня постройки первых домов законодательство изменилось. Сейчас каждый дом должен обслуживаться как жилищно-коммунальный комплекс одним юридическим лицом – в нашем случае ТСЖ (ст.136 Жилищного кодекса РФ и другие нормы.) Однако, неся ответственность за содержание домов в целом, ТСЖ в настоящее время лишено возможности обслуживать парковки, своевременно осуществлять текущий и капитальный ремонт.

В марте-июне 2017 г. правлением ТСЖ велись консультации с руководством некоммерческого партнерства о вхождении в ТСЖ, были представлены необходимые расчеты, не влекущие существенного увеличения расходов собственников парковочных мест. Однако ТСЖ не получило от правления партнерства внятного ответа на эти предложения.

Правлением ТСЖ принято решение выставлять собственникам парковочных мест квитанции по уплате взносов на капремонт. Взносы на капремонт будут зачисляться на спецсчет соответствующего дома. Капитальный ремонт парковочных помещений будет финансироваться по решению общего собрания с данного спецсчета – также, как в настоящее время финансируются капитальные работы в других частях домов.

Собрание поручает правлению продолжить переговоры с некоммерческим партнерством по переходу текущего содержания помещений к ТСЖ, при надлежащей готовности внести соответствующие изменения в смету и штатное расписание ТСЖ, утвердить тарифы для парковочных помещений.

8. Настоящая смета применяется в течение 12 месяцев со дня завершения общего собрания, а также до утверждения следующим общим собранием членов ТСЖ другой сметы.

9. В случае перехода к обслуживанию парковочных помещений правление ТСЖ утверждает соответствующие изменения в штатное расписание, тарифы на обслуживание, временные изменения в смете, с последующим вынесением на общее собрание членов ТСЖ.

Приложения:

1. Расходы по ставке «Содержание и ремонт жилья» 2017 года.
2. Расчет ставки «Содержание и ремонт жилья» 2017 года в разрезе домов.