

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

В период с 24.12.2022г по 18.02.2023г проводится общее собрание членов товарищества собственников жилья «На Российской» многоквартирного жилого дома по ул. Российская, 128 в очно-заочной форме по адресу: г.Краснодар, ул.Российская дом 128.

Все члены ТСЖ «На Российской» были уведомлены о проведении общего собрания членов ТСЖ в соответствии с Уставом ТСЖ «На Российской» п. 8.5 путем почтового отправления.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

1. Избрать председателем общего собрания членов ТСЖ Ковалеву М.Б., секретарем общего собрания членов ТСЖ главного бухгалтера ТСЖ Гащуленко И.А.
 2. Избрать счетную комиссию собрания членов ТСЖ в следующем составе: Вирабян Алина Владимировна, Панпурин Андрей Игоревич, Кравцов Денис Игоревич.
 3. Утвердить порядок по установлению виновных и возмещению ущерба, причиненного ТСЖ «На Российской» в результате деятельности предыдущих правлений в период с 2018 года по 1 полугодие 2021 года включительно.
 4. Утвердить тариф за персональную уборку различного мусора за жильцами, в размере стоимости 1 рабочего дня уборщицы и/или дворника.
 5. Утвердить тариф за КПП в размере 445 рублей с автомобиля в месяц.
 6. Утвердить выполнение финансового плана за 2021 год и первую половину 2022г.
 7. Утвердить смету доходов и расходов на 2023 год.
 8. Утвердить тариф за обслуживание домофона в размере 45 рублей с квартиры на 2023г.
1. По первому вопросу: Предлагаем избрать председателем общего собрания членов ТСЖ «На Российской» председателя правления Ковалеву Марину Борисовну. Избрать секретарем общего собрания членов ТСЖ Гащуленко Ирину Александровну, являющуюся главным бухгалтером ТСЖ.

2. По второму вопросу: Избрать членами счетной комиссии следующих собственников квартир и членов ТСЖ:

1. Вирабян Алину Владимировну кв.138.
2. Кравцова Дениса Игоревича кв.307.
3. Панпурина Андрея Игоревича кв.62.

3. По третьему вопросу: Проведена ревизия финансовой деятельности ТСЖ независимым экспертом за период с 01.01.2018 г. по 30.06.2021 г. с результатами можно ознакомиться на сайте ТСЖ, получить по мессенджерам, на электронную почту, взять бумажный вариант в ТСЖ.

Выявлены многочисленные нарушения в деятельности ТСЖ за исследуемый период, такие как необоснованное превышение утвержденной сметы доходов и расходов, нецелевая трата общественных средств и другие, которые повлекли за собой необоснованное и противоправное расходование средств, а также утрату приобретенных товарно-материальных ценностей на общую сумму более 3500000 (трех миллионов пятисот тысяч) рублей. На эти деньги ТСЖ могло бы заасфальтировать нашу парковку, сделать ремонт тротуарных тропинок, и частично модернизировать детскую площадку. Взысканные средства с виновных могли бы быть направлены на реализацию благоустройства нашего дома.

Решение по разбирательству, привлечению виновных к ответственности и возмещению убытков ТСЖ лежит в компетенции самих членов ТСЖ.

Предлагаем следующий порядок:

- обращаемся в правоохранительные органы с целью проведения проверки по выявленным нарушениям и установлению лиц, допустивших эти нарушения.
- в случае установления виновных лиц, предлагаем им добровольно возместить убытки.
- в случае отказа добровольно компенсировать причиненные убытки, обращаемся в суд с гражданским иском.

4. По четвертому вопросу: В РФ существует ФЗ №498 от 27.12.2018, который гласит, что владелец питомца обязан обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования, то есть убрать продукты жизнедеятельности за питомцем. У нас в доме много домашних животных, владельцы которых гуляют с ними во дворе. Добросовестные жители всегда убирают за своими питомцами или выгуливают их в специально отведенном месте, но некоторые граждане не соблюдают требования данного закона, от чего у нас во дворе встречается немало количество собачьих фекалий, которыми все вынуждены любоваться, а иной раз и попадать в «капкан». Дворник не обязан выполнять законную обязанность владельца животного.

Некоторые жильцы по какой-то причине выбрасывают свой мусор в виде помоев и объедков не в мусорные баки, а рядом или по территории двора, а так же в подъездах. Данными действиями граждане разводят антисанитарию, способствуют размножению тараканов, крыс, мышей, голубей, привлекают бездомных потенциально опасных собак. Приходится тратить больше общественных денег на уборку за конкретными жильцами, проводить дополнительную дезинсекцию, дезинфекцию и так далее.

Некоторые жильцы предпочитают ходить в туалет перед входами в подвалы. Данным действием граждане не только разводят антисанитарию, но и распространяется зловоние. Такие места необходимо дезинфицировать и промывать большим количеством воды, а значит, тратить больше общественных денег на уборку за конкретными жильцами.

Некоторые жильцы выставляют предмеры быта и интерьера на этажах и лестничных клетках, чем нарушают правила содержания общего имущества, правила пожарной безопасности, мешают уборщице выполнять свои должностные обязанности по уборке общего имущества. Приходится тратить больше общественных денег на уборку за конкретными жильцами.

Тратить средства жильцов на ликвидацию действий не законопослушных граждан считаем не справедливым, в силу того, что деньги можно было бы потратить на благоустройство и улучшение качества жизни, а не на бесконечную уборку за бессовестными гражданами.

На основании вышесказанного, предлагаем утвердить тариф на персональную единоразовую уборку во дворе в размере стоимости оплаты труда одного дня дворника, в подъезде в размере стоимости оплаты труда одного дня уборщицы в соответствии со штатным расписанием сотрудников ТСЖ. Тариф за персональную уборку вносить в квитанцию тех жильцов, которые подпадают под вышеописанную категорию. Факт нарушения оформляется актом с указанием и подписью свидетелей нарушения или приложением материалов фото/видео фиксации.

5. По пятому вопросу: Наш двор отгорожен забором, организовано ограничение проезда и прохода посторонних людей. На контрольно-пропускном пункте охраны дежурят сторожа-диспетчеры, услуги которых нам предоставляет ООО ЧОО «Александр». Тариф на их услуги не менялся уже много лет. В этом году директор данной организации обратился с просьбой повысить тариф на услуги с 65 000 до 80 000 рублей в месяц, в противном случае предлагал расторгнуть договор, т.к. содержание поста экономически не выгодно. С ним были проведены переговоры, высказаны все претензии по работе его сотрудников. Пришли к договоренности, что мы разрабатываем новую инструкцию работы охраны, внедряем им некоторые новые функции перед повышением тарифа (с «инструкцией для сторожей-диспетчеров» можно ознакомиться на сайте ТСЖ, на доске объявлений ТСЖ).

По тарифу, утвержденному в 303 рубля с автомобиля, ТСЖ не собирало 65 000 рублей в месяц, тариф слишком низкий. Каким образом он был рассчитан, неизвестно. Убыток в месяц в среднем составляет 10 000 рублей. А после повышения тарифа до 80 000 рублей в месяц, убыток стал еще больше. В нашем доме среднее число автомобилей, пользующихся круглосуточной парковкой, составляет 180 шт. в соответствии с вышеизложенным предлагаем утвердить новый тариф в размере 445 рублей с автомобиля.

По поводу работы сторожей-диспетчеров хотим внести некоторые разъяснения. В обязанности сторожа-диспетчера входит не только открывание шлагбаума, он также обязан отвечать на телефонные звонки жильцов в нерабочее время домика ТСЖ, принимать необходимые меры по препятствию порчи имущества, принимать меры в чрезвычайных ситуациях во дворе и в подъездах, следить и принимать меры по безопасности во дворе и в подъездах, делать обходы в ночное время. Каждый жилец нашего дома имеет право делать замечания сторожу по качеству его работы, написать заявление-жалобу в ТСЖ на плохую работу или бездействие сторожа. Каждый жилец нашего дома имеет право обратиться за помощью как по телефону (8-861-274-47-92), так и лично к сторожу.

6. По шестому вопросу:

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ за 2021 год

За период до 30.06.2021 года деятельности правления в составе Брагиной Т.А., Горбатенко Э.В., Зоря А.П., Максимовой Е.И., Нитковских О.А., Олейниковым С.Л., Петровой О.Н., была проведена ревизионная проверка независимым экспертом, выявлены различного рода нарушения, особенно нецелевые траты в крупных размерах. С подробным отчётом можно ознакомиться на сайте ТСЖ, получить его по мессенджерам, на электронную почту, взять бумажный вариант в ТСЖ.

Просим ознакомиться с краткой формой отчёта за период с января 2021 по июнь 2021 года.

Целевые средства на оплату труда по штатному расписанию ТСЖ «На Российской» были превышены на 276 796 рублей. Допустимая трата за полгода 1 305 846 рублей, а потрачено было 1 582 642 рублей. Сюда включены премии, материальные помощи сотрудникам и членам ТСЖ, хотя данные затраты в смете не заложены.

Целевые средства на оплату по договорам на услуги подрядчиков по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту имущества МКД за полгода были потрачены на:

1. Обслуживание видеонаблюдения, шлагбаума и ворот — 102 420 рублей (что входило в обслуживание так и не удалось выяснить),
2. Обслуживание ИТП — 54 319 рублей, (фактически происходил ежемесячный съём показаний)
3. Юрист — 156 168 рублей, Никтовских О.А. Являлся членом правления, п.3.1. Статьи 147 ЖК РФ гласит, что «член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору». Работа юриста Никтовских О.А. имела все признаки работы по трудовому договору, так как оплата проводилась двумя платежами ежемесячно в размере одной и той же суммы, договор с Никтовских О.А. в архиве ТСЖ отсутствует
4. Сантехник — 21 913 рублей (дополнительные работы, часть из которых входят в должностные обязанности сантехника)
5. Электрик — 10 226 рублей (дополнительная работа)
6. Олейников С.Л. - 60 601 рублей (заработная плата + налоги члену правления за замещение Зоря А.П., пока она в отпуске. То есть, во-первых, двойная оплата за работу председателя, которая не заложена в смете, а значит, это нецелевая трата денежных средств, во-вторых п.3.1. Статьи 147 ЖК РФ гласит, что «член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору»

ИТОГО 405 648 рублей из допустимой суммы в 437 221 рубль, остаток 31 572 рубля. Превышения нет, но и денег на услуги подрядчиков по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту имущества МКД почти не осталось.

Целевые средства на озеленение придомовой территории превышены на 27 782 рубля. Допустимая трата за полгода 83 773 рубля, потрачено было 111 555 рублей. Сюда были включены зарплата озеленителей и налоги! Хотя озеленение — это в первую очередь приобретение и посадка деревьев, цветов, кустарников.

Перечень работ, которые были проведены за первую половину 2021 года:

1. Уборка чердаков от трупов птиц и их экскрементов. За эту работу платили по договору подряда сантехнику и электрику (8 046 + налоги). Но как их убрали, вам на видео и фото мы показывали.
2. Замена части ливневого коллектора в подвалах 1, 2, 3, 4, 6 подъездов — платили дополнительно сантехнику по договору ГПХ, хотя эта работа входит в его должностные обязанности.
3. Установка табличек, покраска, монтаж,
4. Замена колес на мусорном баке,
5. Демонтаж бетонного основания от старой горки,
6. Ремонт ограждения газона,
7. Ремонт ноутбука ASUS. Аппаратная чистка и ТО ноутбука,
8. Безтраншейная замена канализационного трубопровода во втором подвале,
9. Чистка канализации в подвале,
10. Печать документов на собрание в типографии,
11. Ремонт лифта, в 3 подъезде замена электропривода дверей кабины,
12. Разнос отсева по одной части детской площадки.

Приобреталось: мыло, скотч, перчатки хозяйственные, кисть, бензин, газ для заправки примуса, маска сварщика, расходный материал для замены канализации, средство от тараканов, батарейки, монтажная пена, очиститель монтажной пены, электроды, бинт марганца, сайдинг, пакеты для строительного мусора, тетрадь, диск отрезной, бур макита, лопата снеговая, очки защитные, костюм «Охрана», сандалии, конвектор, пакеты для мусора, замок, известь хлорная, пиноцид, блок питания для видеорегистратора, з/ч для привода автомат ворот, отсев, таблички «Выгул собак», труба вспененная, выключатели, светильник, термометры, жидкая кровля.

Это информация по первому полугодю 2021 года.

Во втором полугодии 2021 года, новому правлению пришлось экономить на «лишних» сотрудниках. Должностные обязанности инженера выполняла и до сих пор выполняет председатель правления **безвозмездно**. Был обновлен весь штат сотрудников кроме бухгалтера. Некоторые уволились сразу, другие не захотели

выполнять в полном объеме свои должностные обязанности и уволились позже. Долгое время не было электрика, с его обязанностями тоже справлялись, по мере накопления заявок нанимали подрядчиков. Таким образом, удалось сэкономить так, чтобы почти покрыть превышенные траты за первые полгода по штатным сотрудникам.

По сотрудникам, предоставляющим услуги, такие как обслуживание видеонаблюдения, ворот и шлагбаума, индивидуального теплового пункта и юридические услуги, размещение информации в ГИС ЖКХ, также были проведены определенные работы. Договор с членом правления Нитковских О.А. по предоставлению юридических услуги за ненадобностью не продлился. Договор ГПХ по обслуживанию ИТП не продлился, а заключен новый со специализированной организацией, на лучших условиях. Договор с ИП Богомоловым С.П. по обслуживанию видеонаблюдения, шлагбаума и ворот изучали, пытались добиться перечня работ входящих в обслуживание, а также добиться приведения оборудования в надлежащий вид, согласно нормам безопасности, не добились, он просто отказался это делать. То есть, за что именно ТСЖ ежемесячно оплачивало ИП Богомолову С.П. 17 000 рублей осталось неизвестно, поэтому договоры были расторгнуты. Услуга по размещению информации в ГИС ЖКХ предоставлялась двумя подрядчиками ООО «ЖилфондСервис» и ИП Будников. Договор с ИП Будниковым был расторгнут за ненадобностью.

Работы проведенные за второе полугодие 2021 года:

- разработана и внедрена система учета товарно-материальных ценностей в ТСЖ,
- приведены в соответствие с фактически выполняемой работой должностные инструкции сотрудников ТСЖ,
- принимаются и выполняются заявки жильцов, как в письменном виде, так и по средствам мобильных приложений, существует журнал текущих обращений жильцов,
- для всех жильцов и членов ТСЖ организован личный прием председателем в часы работы и в четверг до 19.00,
- для улучшения качества жизни в МКД по ул. Российской 128 от жильцов принимаются и обрабатываются заявления и требования об оснащении и реконструкции инфраструктуры жилого дома и прилегающей территории,
- ведется работа по квартиросъемщикам, нарушающим общественный порядок,
- замена песка в песочнице,
- перемещение старого песка на площадку для выгула собак,
- покраска бетонных вазонов,
- генеральная уборка семи подъездов,
- дезинсекция семи подвалов,
- ремонт люка ливневой канализации за домом,
- обследование системы центрального отопления, подготовлен акт готовности к отопительному сезону,
- фасовка отсева в мешки и перенос в подвал, так как данный отсев не подходит для детской площадки, слишком грязный,
- покосы травы,
- чистка крыши от мусора (куски антенн, кровли, палок, проводов...)
- частичный ремонт крыши,
- уборка подвалов с 1-го по 4-ый,
- приобретен мобильный номер телефона для председателя ТСЖ «На Российской» 8-988-24-10-128,
- наведение порядка с ключами по дому в целом, сменены замки, выданы экземпляры ключей охране,
- установка аэраторов на чердаках,
- ремонт аварийного крана во 2-ом подвале на отоплении,
- ремонт ворот возле мусорки, переварка петель,
- установка поливочного крана из 1-го подвала,
- уборка в помещении склада ТСЖ,
- замена дренажных кранов и установка термометров в ТП,
- замена светильников в офисе ТСЖ,
- ознакомление с документами и их структурирование в офисе ТСЖ,
- замена колес на мусорных баках,
- замена части лежака текущей фекальной канализации в подвале,

- установка смесителей во 2-ом, 4-ом и 6-ом подвале для удобства проведения уборки подъездов и аварийного снабжения жителей дома холодной водой во время «глобального» отключения ХВС (как это случилось 07.05.2022)
- приобретение и высадка 10 можжевельников на газоны вдоль подъездов,
- приобретено и высажено более 30 цветов,
- установка поливочных элементов на газонах вдоль подъездов, для полива роз,
- ремонт бочка унитаза в туалете персонала,
- замена воздухоотводчиков на ГВС и отоплении.
- Промывка, опрессовка системы отопления,
- замена светильников перед входами в подъезды,
- уборка мусора из приямков,
- замена циркуляционного насоса в 7-ом подвале
- замена сломанных плафонов в кабинах лифта 3го и 6го подъездов,
- установлен расширительный бак в ИТП взамен сломанного,
- проведено освещение в песочницу,
- установлена гирлянда на ёлочку в центре двора,

Закуплен расходный материал на текущий ремонт общего имущества дома и объектов придомовой территории более чем на 350 тысяч рублей. Сюда вошло: фильтры грубой очистки, краны, отводы канализационные, перчатки резиновые, рукавицы, моющие средства, фотореле, расширительный бак, прокладки, гирлянды, кабель, труба канализационная, затвор дисковый, насос циркуляционный, воздухоотводчики, материал для песочницы, аэратор мембранный, лампы, светильники, ревизия канализационная и так далее.

За вторую половину 2021 года удалось сэкономить более 800 000 рублей.

Отчёт о выполнении финансового плана ТСЖ «На Российской» и начислений жильцам в 2021 году предоставляем в форме таблицы (Приложение 1). Просим ознакомиться и утвердить.

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА ПЕРВУЮ ПОЛОВИНУ 2022 ГОДА

В первом полугодии 2022 года правление продолжало экономить на штатной единице «Инженер по эксплуатации», функции инженера продолжала выполнять Председатель правления Ковалева М.Б. безвозмездно.

После ухода предыдущего правления и сотрудников, оказалось практически полное отсутствие необходимого инвентаря и инструмента для работы персонала. В целях повышения качества обслуживания дома, двора и коммуникаций, был приобретен следующий инвентарь: тиски поворотные, аккумуляторная УШМ, электромеханическая машинка для прочистки труб, компрессор поршневой, удлинитель силовой на катушке, лестница, набор инструментов, перфоратор, ледоруб-топор, совок металлический, тележка для шланга садового, шланг садовый для полива, лопаты снеговые, скребок строительный, ведро для швабры 20л, лопата штыковая, фонарь налобный, фонарь светодиодный для сторожа, веник, метла, респиратор, опрыскиватель, моноблок Lenovo.

Ведется периодическое информирование жильцов в чате «WhatsApp» о происходящих работах, авариях, событиях.

Работы, проведенные за первое полугодие 2022 года:

- правление не прекратило работы, начатые во второй половине 2021 года, но добавили ежемесячные обходы парковки с целью выявления «гостевого», «постоянного» транспорта на парковке, не однократно предъявлялись претензии к ООО ЧОО «Александр», а в некоторых случаях обращались к владельцам ТС, после чего автомобили исчезали с парковки,
- расчистка территории от снега и льда малой мех. техникой,
- замена шлагбаума, ввиду изношенности привода (падал на автомобили),
- неоднократный ремонт приводов ворот,
- замена приводов ворот, ввиду не эффективности ремонта,
- установлены защитные сетки на чердаках от проникновения птиц,
- расчищены чердаки от мусора и отходов жизнедеятельности птиц, вынесено более 30 мешков мусора,
- расчищены подвалы 5-ый, 6-ой и 7-ой от мусора и хлама,
- проведена дезинсекция подвалов и канализационных люков,
- установлен циркуляционный насос в 1-ом подъезде на основании жалоб жильцов о плохой циркуляции горячей воды,
- заменены лежаки фекальной канализации на 2-х стояках и ливневой канализации на одном стояке,

- установлены GSM-модули на ворота, позволили исключить владельцев брелоков, которые не проживают в нашем доме, а так же обеспечить контроль доступа на территорию двора (обнаруживается 5-7 случаев в месяц долгосрочных парковок «друзей» жителей),
- проделаны вентиляционные отверстия в двери ИТП, исключили образование конденсата на трубах,
- ликвидированы последствия пожара в ВРУ-4, совершенного работниками АО «НЭСК» при замене счётчиков,
- проведен ремонт лифта в 3 подъезде, замена контактора и катушки управления,
- заменены или вновь установлены взамен отсутствующих более 26 светильников в подвалах, чердаках, подъездах,
- восстановлено освещение перед входами в подвалы,
- проведен дважды ремонт ограничителя ворот возле мусорки, приварена полусфера,
- проведена розетка в подсобное помещение для дворника и уборщицы около 1-го подъезда,
- заменены 4 выключателя, 2 розетки в подвалах и чердаках,
- наведен порядок в ВРУ, убран хлам, мусор,
- заменен смеситель в туалете для персонала,
- проведена генеральная уборка в комнате электрика, убран хлам и мусор,
- проведены ремонтные работы в лифте 1-го подъезда, заменены тросы,
- замена крана ду 80 перед общедомовым счётчиком, вышел из строя,
- заменен счётчик ХВС общедомовой, является не расчетным ввиду недостоверных показаний, гарантия отсутствует,
- заменены сломанные краны для полива,
- восстановлено освещение в 6-ом подвале в соответствии с проектом,
- отремонтирована качель,
- демонтирована оградка вдоль дома между 1-ым и 2-ым подъездами, острыми краями представляли опасность для жителей,
- демонтаж опасных столбиков в торце 1-го подъезда и перед 6-7 подъездами (вкопанные стальные, острые уголки или трубы)
- подведена горячая вода в туалет для персонала,
- проведен ремонт канализации в туалете для персонала,
- заменен доводчик на двери в домике ТСЖ,
- установлены водостоки на на пяти подъездах.
- для безопасности дома были приобретены огнетушители углекислотные и установлены в подвалах при входе,
- для безопасной работы сотрудников были приобретены диэлектрические перчатки для работы в ВРУ,
- завершен процесс модернизации видеонаблюдения,
- проведена установка пандуса перед 5-ым подъездом,
- установлены кронштейны для вывешивания флагов на каждом подъезде, на праздник 9 мая были вывешены флаги,
- проведена работа по расчету за горячее водоснабжение по нормативу, введен в эксплуатацию узел учета ГВС, экономия для потребителей составит не менее 30% в денежном эквиваленте за 1 кубометр горячей воды,
- установлены поливочные приспособления вдоль подъездов на газонах, на центральной клумбе и клумбе возле домика,
- проведены покосы травы более 4-х раз,
- проведена обработка можжевельников от вредителей,
- проведена стрижка кустарника,
- высажено более 35 штук цветов и трав на центральную клумбу и клумбу возле ТСЖ,
- проведена процедура удобрения хвойных растений и цветов 2 раза,
- высажены более 30 можжевельников во дворе дома,
- проведено мульчирование можжевельников,
- заменена земля в бетонных вазонах и высажены 65 однолетников,
- разработана новая инструкция работы сторожей-диспетчеров,
- разработана инструкция пользования воротами для жильцов,
- подготовлен перечень автомобилей, круглосуточно находящихся на парковке во дворе по адресу Краснодар, ул. Российская, 128
- внесены изменения в наполнение сайта ТСЖ <http://tsg-rossiyskaya128.ru> .

- ведется работа с должниками ТСЖ, путем рассылки уведомлений о задолженности, а так же личных переговоров председателя правления с должниками,
- после реконструкции системы видеонаблюдения в тестовом режиме начали принимать заявки на предоставление видеoinформации для жителей. С 01.06.22 система полностью введена в эксплуатацию и оператор системы по заявлениям жильцов предоставляет видеoinформацию в виде ссылки на скачивание.

В первом полугодии 2022г был заказан и оплачен спортивный комплекс, в последствии установленный в июле 2022 года. Денежные средства на его покупку и установку были выделены из сэкономленных в 2021 году.

Были закуплены расходный материал на текущий ремонт общего имущества дома и объектов придомовой территории на более чем 490 тысяч рублей. Сюда входят: краны, лампы, светильники, кабель, перчатки диэлектрические, шланг для полива, дождеватели, труба канализационная, электроды, болты, гайки, дюбели, саморезы, термометры, колеса для мусорных баков, розетки, выключатели, огнетушители, и так далее.

За первую половину 2022 года удалось сэкономить более 200 000 рублей

Отчёт о выполнении финансового плана ТСЖ «На Российской» и начислений жильцам в первой половине 2022 году предоставляем в форме таблицы (Приложение 2). Просим ознакомиться и утвердить.

7. По седьмому вопросу:

Тариф на содержание МКД по адресу Российская, 128 в 2023 году не изменяется и составляет 24,50 рубля с 1 квадратного метра площади принадлежащего собственнику помещения.

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ
ТСЖ «На Российской» на 2023 год

Должность	Оплата в месяц	отпускные	Оплата за год
Председатель правления	50000,00	50000,00	650000,00
Главный бухгалтер	30000,00	30000,00	390000,00
Электрик	20000,00	20000,00	260000,00
Сантехник	25000,00	25000,00	325000,00
Дворник	20000,00	20000,00	260000,00
Уборщик	20000,00	20000,00	260000,00
	165000,00	165000,00	2145000,00

Из штатного расписания ТСЖ «На Российской» исключили должность «Инженер по эксплуатации дома», оклад которого составлял 29621 рубль в месяц. В течение 1,5 года Председатель успешно выполняла функцию инженера безвозмездно, на основании результата работы ТСЖ и испытанной практики по совмещению председателем должности инженера, вознаграждение председателя повысится и совмещение функции инженера и далее будет выполняться председателем.

Ранее в смету не закладывали «Отпускные», но во время отпуска электрика, сантехника, дворника и уборщика приходится нанимать подрядчиков для выполнения работ вместо штатных сотрудников, а так же если сотрудник не ходит в отпуск, то ему при увольнении положена компенсация за неиспользованный отпуск. Что и получилось с предыдущим сантехником. При его увольнении пришлось выплатить ему более 40 000 рублей компенсации, так как он имел неиспользованный отпуск за несколько лет. Поэтому вносим графу «отпускные» в смету для предотвращения нецелевого использования денежных средств ТСЖ.

В приложении №3 представлена смета на 2023 год в виде таблицы. Просим ознакомиться и утвердить.

Некоторые пункты сметы требуют более широкого описания:

1. Управленческие расходы:

Оплата заработной платы штатным сотрудникам. Штатное расписание представлено выше. Пожалуйста ознакомьтесь.

Страховые взносы с ФОТ (фонд оплаты труда) 30,2 %, мы обязаны оплачивать взносы, взыскиваемые государством.

Налог УСН (Упрощенная система налогообложения) 6%. По данной системе налогообложения, которая выбрана нашим ТСЖ, мы обязаны платить налог на весь доход. Доходом расценивается не только плата нам МТС и Ростелеком, но и те денежные средства, которые не были израсходованы на содержание МКД в течение года на целевые нужды и пени. По данному спорному вопросу есть ответ ИНФС №4 письмо №10-15/09564@ от 10.03.2022г. С ним можно ознакомиться на сайте ТСЖ.

Почтовые услуги — Уведомление о проведении собраний обязаны направляться собственникам по почте заказным письмом. А также обмен документами с некоторыми контрагентами происходит через почтовые письма.

Обслуживание программного обеспечения - В эту статью расходов входит сопровождение программного обеспечения АРКУС, программного обеспечения 1С, размещение информации в системе ГИС ЖКХ, сдача электронной отчетности, услуги АВИТО по поиску сотрудников, обучение сотрудников по необходимым программам техники безопасности и охраны труда, Передача неисключительных срочных прав (Лицензия) на использование ПП «Астрал Отчётность».

Хоз. расходы — туалетная бумага, бумажные полотенца, мыло, моющие средства для общественного туалета, дезинфицирующие салфетки, маски.

Транспортные расходы — был заключен договор с Яндекс-такси для максимальной прозрачности отслеживания поездок персонала ТСЖ. Поездки необходимо осуществлять для проведения документооборота ТСЖ, для приобретения необходимых расходных материалов для функционирования ТСЖ.

Телефонная связь — в ТСЖ есть три вида расходов по этой статье: мобильный номер телефона председателя, стационарный номер телефона в домике ТСЖ и у сторожей и интернет в домике ТСЖ.

Обслуживание сайта ТСЖ — ежегодная оплата за использование домена сайта и оплата услуг по размещению информации на сайте нашего ТСЖ.

2. Расходы на содержание и ремонт общего имущества:

ОДН — расход ХВС, ГВС и канализации на общественные нужды, расход электроэнергии МОП (мест общего пользования) и лифтов, потери по отоплению. А также сюда входит убыток по КПП.

Работа по договорам — сюда включены все виды работ, которые могут быть предоставлены ТСЖ по благоустройству, ремонту, обслуживанию нашего дома и придомовой территории, например, покос травы, дезинсекция, юридические услуги, доставка материала, генеральная уборка, обслуживание видеонаблюдения, различные монтажные и демонтажные работы, посадка растений, техобслуживание ИТП, ремонт ворот, ремонт шлагбаума, и так далее.

Инвентарь — покупка инструмента и различного инвентаря для выполнения работы по ремонту, содержанию и обслуживанию дома. Например, метла, ведро, шуруповерт, мойка высокого давления, молоток, сверла, дрель, совок и так далее...

Расходный материал для содержания, уборки и ремонта общего имущества — в эту статью входит приобретение моющих, средств дезинфекции, болтов, гаек, кранов, труб, краски, изолянты, антигололедных реагентов, кабелей, изоляции и так далее...

Аварийная служба — наш дом обслуживается аварийной службой. У нас заключен договор на аварийное обслуживание дома силами ООО Предприятие «Энергетик», мы оплачивает ежемесячную абонплату.

Техобслуживание лифта — сюда входит ежегодное освидетельствование лифтов, их страховка и ежемесячное обслуживание наших лифтов силами ООО «Сервис-Лифт»

Озеленение — начисляется на 1 м² помещения в размере 0,7 рублей. Сюда входит приобретение растений (деревьев, кустарников и цветов), удобрений, химикатов от вредителей и так далее.

8. По восьмому вопросу: Ежемесячная оплата в размере 45 рублей за «домофон» включает в себя обслуживание панели домофона при входе в подъезд, доводчика на двери подъезда, двери подъезда, кнопки выхода внутри подъезда, а также кабельных линий, проложенных по подъезду до вашей двери.

СМЕТА

Доходов и расходов ТСЖ «На Российской» на 2023 год за счёт средств, поступающих в виде целевых взносов собственников помещений на содержание общего имущества, в том числе доходы от МТС, Ростелеком и от пени, остаток средств с прошлых периодов, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, управленческие услуги, аварийный ремонт многоквартирного дома по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Российская дом 128.

	Итого в месяц	Итого в год
Доход		
Общая площадь квартир 19946,00 х тариф 24,50	-488677,00	-5864124,00
экономленные деньги за 2022 год		-200000,00
доход от МТС, ростелеком, пени		-102060,00
Расход		
1. Управленческие расходы:		
Оплата з/п штатных сотрудников вместе с отпускными	178750,00	2145000,00
Налоги на ФОТ 30,2%	53982,50	647790,00
Налог УСН 6%	6019,83	72238,00
Банковские услуги	3333,33	40000,00
Почтовые услуги (контрагенты, собрание)	3333,33	40000,00
Обслуживание программного обеспечения: Аркус, 1С, ГИС ЖКХ, электронная отчетность, АВИТО. Обучение сотрудников	9070,00	137740,00
Бумага и канцтовары	1666,67	20000,00
хоз.расходы (т.бумага, полотенца, мыло, салфетки...)	1260,50	15126,00
Обслуживание и ремонт оргтехники	833,33	10000,00
Транспортные расходы (яндекс-такси)	2083,33	25000,00
Телефонная связь (стационарный + мобильный) и интернет	1645,00	19740,00
Обслуживание сайта ТСЖ	1200,00	16076,00
2. Расходы на содержание и ремонт общего имущества		
ОДН: вода, канализация, свет, отопление	25000,00	300000,00
Работа по договорам: ремонт, покос травы, чистка, уборка, доставка, обслуживание видеонаблюдения, ворот, травля тараканов и т. д.		987000,00
Инвентарь (инструменты, метла, совки и т.д.)	19166,67	230000,00
Расходный материал для содержания, уборки и ремонта общего имущества	67120,63	805447,60
Аварийная служба	12000,00	144000,00
Техобслуживание лифтов	26565,00	343480,00
Озеленение	13962,20	167546,40
ИТОГО		0,00