

Бюджет ТСЖ "Озерки-1" на 2020 год

	Общая S м.кв. жилых помещений	Общая S м.кв. нежилых помещений
пр.Луначарского, 64, жилые	12594,70	
пр.Луначарского, 64, нежил.		888,30
пр.Художников, 17/1, жилые	10178,50	
Итого	22773,20	888,30

S помещений для начисления за техническое обслуживание лифтов, АППЗ

	2 лифта	1 лифт	Пожар. сигн., СППВ	Пожар. сигн.
пр. Луначарского, д.64	12594,70	0,00	12594,70	0,00
по пр. Художников, д.17/1	4478,10	3863,00	4887,00	5291,50
Итого	17072,80	3863,00	17481,70	5291,50

№ строки	Наименование статей доходов, расходов бюджета	Доход		Расход	Основание расхода
		начисления собственникам помещений*	Хозяйственная деятельность		
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, уборка лестниц, содержание территории, очистка мусоропровода (не входят услуги, работы, указанные в пунктах 2-12), всего: в том числе:	8 951 762		10 061 720	Превышение расходов над начислениями собственникам помещений в сумме 1109958 рублей компенсируется за счет остатка целевых средств на начало года.
1.1	Заработная плата работников (в т.ч доплаты за доп. работы, за работу в выходные дни 10% от оклада, оплата отпуска работников)			5 296 200	Штатное расписание на 2020 г. (без п.11) (Приложение №2)
1.2	Страховые взносы от з/п			1 599 452	Штатное расписание на 2020 г. (Приложение №2)
1.3	Затраты на оборудование и материалы			1 742 400	50 % от заработной платы рабочих
1.4	Дератизация			28 915	Договор №315 от 02.09.2019 г. с АО "Станция проф. Дезинфекции"
1.5	Замер загазованности			54 252	Договор №3/5-3 от 06.11.2009 г. с ООО "Жилкомсервис №2 Выборгского района"
1.6	Обслуживание ИТП			182 801	Договор №19 от 01.03.2004г. с Левицким С.Н.
1.7	Мех.уборка территории, ремонт дорожных покрытий			240 000	Договора с лицами, выполняющими работы по мех. уборке территории, ремонту дорожных покрытий
1.8	Услуги связи			21 600	Договор № 6598 от 08.01.2003г; №55264-РТК от 01.10.2007г. с ПАО "Ростелеком"
1.9	Услуги по изготовлению счетов, размещение информации в ГИС ЖКХ			116 100	Договор № 260/1-11 от 01.01.2007 с ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство"
1.10	Расчетно-кассовое обслуживание			72 000	Договор банковского счета № 2004-08/452 от 26.05.2008, договор №2004-444 от 16.06.2004г., договор № 2004-7-443 от 16.06.2004г. с Северо-западный банк ПАО Сбербанк, договор банковского счета №13-0-01/810-18986 от 13.11.2008 г. с АО Банк "ПСКБ", договор банковского счета №13-2-01/810-20425 от 20.09.2010 г. с АО Банк "ПСКБ"
1.11	Расходы на почтовые услуги, канц. товары, компьютеры, программное обеспечение, офисное оборудование, обучение работников, охрана труда			108 000	
1.12	Работы по ремонту общего имущества в МКД, выполняемые организациями и индивидуальными предпринимателями, физическими лицами по гражданско-правовым договорам			600 000	Договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, физическими лицами
2	Техническое обслуживание и ремонт лифтов, всего: в том числе:	399 821		396 528	
2.1	Техническое обслуживание и ремонт лифтов			360 963	Договор № 08В от 30.06.2018 с ООО "Лифтстройтрест"+25 % от суммы договора на зап.
2.2	Страхование гражданской ответственности			3 000	Договор обяз. страхования гражд. ответственности от 08.01.2020 г. с СПАО "РЕСО-Гарантия"
2.3	Техническое диагностирование лифтов			32 566	Договор №47 от 22.01.2013 с ООО "Инженерный центр КПЛ"
3	Вывоз твердых коммунальных отходов	1 013 419		1 016 800	Договор №41-108 от 27.10.2015 с ООО "Спецтранс "Палир"
4	Услуги связи и тех. обслуживание ССКВ (сеть связи кабельного вещания)	524 040		524 040	Договор №73 от 30.09.2015 г. с ООО "П.А.К.Т." + материалы
5	Содержание и текущий ремонт переговорно-замочного устройства, системы видеонаблюдения	456 375		251 834	Договор № 18 от 01.03.2004г. с Троицким С.М. 13100 руб. в месяц +30 % от договора на материалы
				203 266	Договор № 20 от 01.01.2006г. с Троицким С.М. 9400 руб.в месяц+50 % от договора на материалы
6	Содержание и ремонт системы автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), всего: в том числе:	222 536		240 640	
6.1	Тех. обслуживание и ремонт установок автоматической пожарной сигнализации			72 000	Договор с ООО "Взлёт" №26/19 от 01.01.2019 г.
6.2	Тех. обслуживание внутреннего противопожарного водопровода (СППВ)			139 640	Договор со специализированной организацией
6.3	Обследование и испытание наружных пожарных лестниц			29 000	Договор со специализированной организацией

№ строки	Наименование статей доходов, расходов бюджета	Доход		Расход	Основание расхода
		начисления собственникам помещений*	Хозяйственная деятельность		
7	Холодное водоснабжение, водоотведение, в т.ч. потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	9 378 926		9 378 926	Договор № 01-56232/10-Н от 28.11.2001г. с ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" (договорной расход)
8	Теплоэнергия, в т.ч. потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме	11 381 881		11 381 881	Договор № 876.036.1 от 04.03.2002 с ГУП "ТЭК СПб" (договорной расход, в т.ч. на технологию)
9	Электроэнергия на общедомовые нужды	674 790		674 790	Договор № 51292 от 27.02.2010 с АО "Петербургская сбытовая компания" (договорное потребление за год-683280 кВтч)
10	Дежурная служба (в т.ч. доплата за работу в нерабочие празд. дни 10% от оклада, оплата отпуска, страховые взносы)	953 742		953 272	Штатное расписание на 2020г. п.11 (Приложение №2)
11	Охрана территории и автотранспорта	3 681 600		3 681 600	Договор №3-2017 от 13.02.2017 г. с ООО "Охранная организация Сайма"
12	Услуги по переводу платежей физических лиц	768 141		768 141	Договор № 2004-16/13 от 08.04.2014 с ПАО Сбербанк России, договор №45/11/П от 05.08.2011 г. с АО Банк "ПСКБ"
13	Хозяйственная деятельность-договора с владельцами павильонов, арендаторами; пени (приложение №4)		806 140	250 000	Компенсация за 2019 г. стоимости услуг банка по переводу ден.средств физических лиц собственникам, своевременно оплачивающим жил-ком. услуги (~250000 руб.)
14	Налог на доходы (6%)			48 368	Налоговый кодекс РФ (УСН)
ИТОГО		38 407 032	806 140	39 831 807	
		39 213 172		39 831 807	
			Доход	Расход	

Перерасход:	-618 635
-------------	----------

возмещается за счет остатка целевых средств на 01.01.2020 года в сумме 6 159 392,53 рублей

Перечень приложений к бюджету ТСЖ "Озерки-1" на 2020 год.

Приложение №1 - Размер платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений в 2020 году.

Приложение №2 - Штатное расписание ТСЖ "Озерки-1" на 2020 год.

Приложение №3 - Годовой план мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах на 2020 год.

Приложение №4 - Планируемые доходы от хозяйственной деятельности на 2020 год.

* Информация о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о тарифах на коммунальные ресурсы.

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственникам помещений осуществляется в соответствии с размерами платы установленными на 2020 год в Приложении №1 к бюджету ТСЖ "Озерки-1" на 2020 г.

Размер платы за холодное водоснабжение и водоотведение для граждан определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 04.12.2019 г. № 179-р с 01.01.2020 г. по 30.06.2020 г. в размере 31,58 руб./куб.м, с 01.07.2020 г. по 31.12.2020 г. - 32,53 руб./куб.м Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за горячее водоснабжение для граждан определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2019 г. № 215-р с 01.01.2020 г. по 30.06.2020 г. в размере 105,92 руб./куб.м, с 01.07.2020 г. по 31.12.2020 г. в размере 109,10 руб./куб.м. Размер платы за отопление для граждан определяется исходя из тарифов на тепловую энергию, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2019 г. № 215-р с 01.01.2020 г. по 30.06.2020 г. в размере 1765,33 руб./Гкал, с 01.07.2020 г. по 31.12.2020 г. в размере 1818,29 руб./Гкал. Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за электроэнергию на общедомовые нужды определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2019 г. № 216-р с 01.01.2020 г. по 30.06.2020 г. в размере 3,84 руб./кВт.ч в дневной зоне суток, 2,22 руб./кВт.ч в ночной зоне суток, с 01.07.2020 г. по 31.12.2020 г. в размере 4,06 руб./кВт.ч в дневной зоне суток, 2,34 руб./кВт.ч в ночной зоне суток. Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

** ТСЖ "Озерки-1" предоставляет коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Примечания к графе "начисления собственникам помещений"

строка 1	(31,82 руб.*22773,2 кв.м.+24,02 руб.*888,3 кв.м)*12 мес.
строка 2	(1,60 руб.*12594,7 кв.м.+2,00 руб.*4478,1 кв.м.+1,09 руб.*3863 кв.м)*12 мес.
строка 3	(3,30 руб.*22773,2 кв.м.+15 м.куб.*620 руб/м.куб)*12 мес.
строка 4	110 руб.*397 подключения*12 мес.
строка 5	(0,92 руб.+0,75 руб.)*22773,2 кв.м*12 мес.
строка 6	(0,97 руб.*17481,7 кв.м + 0,30 руб.*5291,5 кв.м)*12 мес.
строка 7	(6075,9+4287,28)м.куб * 6 мес.*30,6 руб/м.куб+(6075,9+4287,28)м.куб * 6 мес.* 32,75 руб/м.куб+(8392,68+5919,03)м.куб * 6 мес * 30,6 руб/м.куб+(8392,68+5919,03)м.куб * 6 мес.* 32,75 руб./м.куб
строка 8	6305,14 Гкал/12 мес.* 6 мес.*1765,33 руб/Гкал + 6305,14 Гкал/12 мес.* 6 мес.*1818,29 руб/Гкал.
строка 9	13800 кВтч/12 мес.* 6 мес.*3,84 руб./кВтч+13800кВтч/12 мес.* 6 мес.* 4,06 руб./кВтч+72000 кВтч/12 мес.* 6 мес.*2,22 руб./кВтч+72000 кВтч/12 мес.* 6 мес.*2,34 руб./кВтч
строка 10	(3,49 руб.*22773,2 кв.м)*12 мес.
строка 11	1300 руб.*236 мест*12 мес.
строка 12	Итого начисления собственникам за 2020 год*2%

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

Размер платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений в 2020 году.

№пп	Наименование услуги (работы)*	Размер платы в месяц	Единица измерения
1	Содержание общего имущества	10,08	руб./м ²
2	Текущий ремонт	10,56	руб./м ²
3	Уборка мест общего пользования	4,93	руб./м ²
4	Очистка мусоропровода	2,87	руб./м ²
5	Санитарное содержание территории	3,38	руб./м ²
6	Вывоз твердых коммунальных отходов для жилых помещений	3,30	руб./м ²
7	Содержание и ремонт ПЗУ (0,92), системы видеонаблюдения (0,75)	1,67	руб./м ²
8	Содержание и ремонт АППЗ (пр. Луначарского, д.64, пр. Художников, д.17/1 кв.1-96)	0,97	руб./м ²
9	Содержание и ремонт АППЗ (пр. Художников, д.17/1 кв.97-201)	0,30	руб./м ²
10	Тех. обслуживание и ремонт одного лифта	1,09	руб./м ²
11	Тех. обслуживание и ремонт двух лифтов (пр. Луначарского, д.64)	1,60	руб./м ²
12	Тех. обслуживание и ремонт двух лифтов (пр. Художников, д.17/1)	2,00	руб./м ²
13	Антенна (услуги связи и тех. обслуживание ССКВ)	110,00	руб. за подключение в месяц
14	Дежурная служба	3,49	руб./м ²
15	Охрана автотранспорта	1300,00	руб. за 1 автотранспорт
16	Холодное водоснабжение для жилых помещений, ОДН	31,58	руб./куб.м с 01.01.2020 по 30.06.2020
		32,53	руб./куб.м с 01.07.2020 по 31.12.2020
17	Горячее водоснабжение для жилых помещений, ОДН	105,92	руб./куб.м с 01.01.2020 по 30.06.2020
		109,10	руб./куб.м с 01.07.2020 по 31.12.2020
18	Водоотведение для жилых помещений, ОДН	31,58	руб./куб.м с 01.01.2020 по 30.06.2020
		32,53	руб./куб.м с 01.07.2020 по 31.12.2020
19	Отопление, ГВС на технологию для жилых помещений, ОДН	1765,33	руб./Гкал с 01.01.2020 по 30.06.2020
		1818,29	руб./Гкал с 01.07.2020 по 31.12.2020
20	Электроснабжение ОДН (день)	3,84	руб./кВт.ч с 01.01.2020 по 30.06.2020
		4,06	руб./кВт.ч с 01.07.2020 по 31.12.2020
21	Электроснабжение ОДН (ночь)	2,22	руб./кВт.ч с 01.01.2020 по 30.06.2020
		2,34	руб./кВт.ч с 01.07.2020 по 31.12.2020
22	Услуги банка	2%	от суммы начисления

Примечание:

* Услуги (работы), перечисленные в пунктах 3-22, не входят в состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые указаны в пунктах 1, 2.

- Для собственников помещений, не имеющих задолженности и просрочек по оплате обязательных платежей и иных взносов, по результатам года, ТСЖ "Озерки-1" за счет прибыли от хозяйственной деятельности предоставляет компенсацию оплаты услуг банка.
- Собственникам помещений, имеющих просрочку по оплате обязательных платежей, начисляются пени в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ ТСЖ "Озерки-1" на 2020 год

№ п/п	Должность (профессия)	Кол-во штат. единиц	Должностной оклад (руб.)	Всего в месяц (руб.)	Вид работ
Административно-управленческий персонал					
1	Председатель	1	47000	47000	В соответствии с Уставом
2	Бухгалтер	1	29000	29000	В соответствии с НК РФ и ФЗ №402-ФЗ от 06.12.2011г. "О бухгалтерском учёте"
3	Начальник службы эксплуатации	1	41000	41000	Руководство службой эксплуатации в соответствии с должностной инструкцией
	Итого	3		117000	
Рабочие и служащие службы эксплуатации					
4	Слесарь-сантехник	1,5	35000	52500	Содержание и текущий ремонт санитарно-технических систем
5	Электрик	1	35000	35000	Содержание и текущий ремонт электрооборудования и электрических сетей
6	Плотник	1	26000	26000	Плотницкие и столярные работы
7	Дворник	2	28500	57000	Санитарная уборка территории, очистка мусоропровода
8	Уборщик	2	22000	44000	Уборка мест общего пользования
9	Слесарь аварийно-восстановительных работ	1	23500	23500	Устранение аварий и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании жилого дома
10	Штукатур-маляр	1	26000	26000	Ремонт и окраска фасадов, стен, потолков
11	Дежурный службы эксплуатации*	4	12800	51200	Наблюдение и контроль за исправным состоянием общего имущества, чистотой и порядком в местах общего пользования МКД
	Итого	13,5		315200	

Справка к штатному расписанию

* Рабочая неделя с предоставлением выходных дней по скользящему графику, согласно которому один рабочий день чередуется с тремя выходными днями; время начала работы – 08.00, время окончания работы – 22.00

	Заработная плата	Страховые взносы (30,2%)
Всего расходов на з/п в месяц на административно-управленческий персонал	117000	35334,00
Всего расходов на з/п в месяц на рабочих и служащих	315200	95190,40
Доплаты за доп. работы, за работу в выходные, нерабочие праздничные дни 10% от оклада	31520	9519,04
ИТОГО	463720	140043,44

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

**Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирных домах
(г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д.64, пр. Художников, д.17 корп.1),
находящихся под управлением ТСЖ "Озерки-1", на 2020 г.**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении железобетонных фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания подвалов:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания кирпичных стен:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры перекрытий и покрытий из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры перекрытий и покрытий из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- проверка звукоизоляции и огнезащиты;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

- проверка состояния внутренней отделки;

- при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутримомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания переговорно-замочных устройств, системы контроля и управления доступом, системы видеонаблюдения:

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта переговорно-замочных устройств, системы контроля и управления доступом, системы видеонаблюдения.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

III. Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;

- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов;

- прочистка ливневой канализации;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;

- вывоз твердых бытовых отходов.

26. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских игровых площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Замер загазованности.

29. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

30. Круглосуточное наблюдение и контроль за исправным состоянием общего имущества в МКД (дежурная служба).

31. Охрана территории и автотранспорта.

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

**Приложение №4
к бюджету ТСЖ "Озерки-1" на 2020 год**

Планируемые доходы от хозяйственной деятельности на 2020 г.

Дата договора	№ договора	Наименование заказчика, арендатора	Предмет договора	Сумма в месяц (руб.)
01.04.2003	1/7 Н-ГКК	ИП Гусейнов К.К.	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	2340
20.05.2008	37/2008	ПАО "Вымпел-Коммуникации"	размещение в помещениях телекоммуникационного оборудования и кабельных сетей.	2000
29.12.2008	1/14 Н-ПРЕССА	ООО "Пресса"	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	2000
30.12.2010	1/11 Н-ДЕМ	ИП Дементьева И.В.	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	1800
22.03.2012	27-03/12-Т/У	ПАО "ПСКБ"	предоставление возможности установки в помещении ТСН платежного терминала	2500
01.04.2013	1-Н(3.1, 6)	ООО "Невалинк"	пользование нежилым помещением №1-Н(3.1,6) в д.64 по пр. Луначарского	10000
26.02.2015	509	ИП Пахилко К.Ю.	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	5000
01.08.2016	01082016-06	ООО "СкайНэт"	размещение в помещениях телекоммуникационного оборудования и кабельных сетей.	2000
03.10.2016	1-Н	ООО "Ника"	пользование нежилым помещением №1-Н в д.64 по пр. Луначарского	1000
15.12.2016	АТС-06-12-16	ПАО "Ростелеком"	размещение технологического оборудования в здании по адресу пр. Художников д.17 корп.1	600
16.12.2016	60/97	ПАО Сбербанк	размещение доп. элементов и оборудования на фасаде здания по адресу пр. Луначарского д.64	7500
01.02.2017	15/ОСП/17	ООО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	размещение в помещениях телекоммуникационного оборудования и кабельных сетей.	3105
06.11.2019	7-Н	ИП Андриевич И. Е.	пользование нежилое помещение №7-Н в д.64 по пр. Луначарского	4000
15.01.2020	1-Н(1)	ООО "Фонмастерс"	пользование нежилым помещением №1-Н(1) в д.64 по пр. Луначарского	15000
Итого доход в месяц				58845
Пени в год				100000
Итого доход в год				806140
Налог на доходы (6%)				48368
Прибыль, направляемая на компенсацию услуг банка				250000,00
Прибыль, направляемая на содержание и текущий ремонт общего имущества				507772,00

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

**Расчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, уборку мест общего пользования, санитарное содержание территории, очистку мусоропровода многоквартирных домов по адресу:
пр. Луначарского, д.64
пр. Художников, д.17/1
на 2020 год**

	Наименование расходов	Сумма расходов в месяц
1	Заработная плата рабочих (штатное расписание) + доплаты за доп. работы, за работу в выходные дни 10% от оклада	290400,00
	в том числе:	
	за содержание общего имущества (стр.4,5 (70%),9 штатного расписания)	93225,00
	за текущий ремонт (стр.4, 5 (30%), 6,10 штатного расписания)	86075,00
	уборка мест общего пользования (стр.8 штатного расписания)	48400,00
	содержание территории (стр.7 штатного расписания*55%)	34485,00
	очистка мусоропровода (стр.7 штатного расписания*45%)	28215,00
2	Затраты на оборудование и материалы (50% от з/п)	145200,00
3	Накладные расходы на все виды работ - всего,	310712,70
	в том числе:	
	Заработная плата адм.-упр. персонала (штатное расписание)	117000,00
	Ежегодный оплачиваемый отпуск работников (штатное расписание)	33950,00
	Страховые взносы от зар. платы и оплаты отпуска	133287,70
	Услуги связи	1800,00
	Изготовление счетов, размещение информации в ГИС ЖКХ, аренда программного обеспечения	9675,00
	Расчетно-кассовое обслуживание	6000,00
	Расходы на почтовые услуги, канц. товары, компьютеры, программное обеспечение, офисное оборудование, обучение работников, охрана труда	9000,00
4	Дератизация (относится к сод. общего имущества)	2409,58
5	Обслуживание ИТП (относится к сод. общ. имущ.)	15233,40
6	Замер загазованности (относится к сод. общ. имущ.)	4521,01
7	Мех.уборка территории, ремонт дор. покрытий (относится к сод. территории)	20000,00
8	Работы по текущему ремонту, выполняемые организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами по гражданско-правовым договорам	50000,00
9	Покрытие расходов на мех. уборку за счет остатка целевых средств на 01.01.2020	-20000,00
10	Всего расходов для расчета размера платы в месяц (1+2+3+4+5+6+7+8+9) - 72600 (25% от з/п рабочих) на материалы за счет остатка целевых средств на 01.01.2020	745876,69
	Общая площадь помещений (в т.ч. нежилых - 888,3 кв.м)	23661,50
	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения	31,82
	в том числе:	
	Содержание общего имущества	10,08
	Текущий ремонт общего имущества	10,56
	Уборка мест общего пользования	4,93
	Содержание территории	3,38
	Очистка мусоропровода	2,87

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.

ТСЖ "Озерки-1"

Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов в 2020 году.

№ пп	Статья расходов	Расчет размера платы за обслуживание двух лифтов в месяц (руб.)		Расчет размера платы за обслуживание одного лифта в месяц (руб.)	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)
		пр. Луначарского, д.64 1, 2 парадная	пр. Художников, д.17/1 1 парадная			
				пр. Художников, д.17/1, 2 парадная		
1	Техническое диагностирование	1680,20	710,64	322,96	2713,80	32566
2	Техническое обслуживание и ремонт	14489,08	6506,43	3068,67	24064,18	288770
3	Зап части, доп. работы (стр.1+2)*25%	3622,27	1626,61	767,17	6016,05	72193
4	Страхование гражд. ответственности	125,00	83,33	41,67	250,00	3000
5	Итого:	19916,55	8927,01	4200,46	33044,02	396528
6	Общая площадь квартир для начисления (Справочно:всего - 20935,8 кв.м)	12594,70	4478,10	3863,00	-	-
7	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения (стр.5/стр.6)	1,60	2,00	1,09	-	-

Председатель ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.