

ПРОТОКОЛ №1
общего собрания членов ТСЖ «Серебряный ручей»

г. Красноярск

02 апреля 2015 г.

Место проведения собрания: г. Красноярск, ул. Сады, д. 2 «А» (2-ой подъезд)

Дата и время проведения собрания: 02 апреля 2015 года, 20-00

Форма проведения собрания: очная

Голосование: по бюллетеням в соответствии с реестром членов ТСЖ, утвержденным правлением

Присутствуют: 54 членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» согласно листу регистрации, обладающие **60,27 % голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.**

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Выборы счетной комиссии, председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение отчета о хозяйственной деятельности правления ТСЖ «Серебряный ручей» за 2014 год
3. Утверждение акта ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Серебряный ручей» за 2014 год.
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2015 год
5. Утверждение расходов на обследование системы естественной вентиляции в сумме 50 тыс. руб., обрезку деревьев - 40 тыс. руб., ремонт и покраску цокольной части фундамента (100 м²) – 80 тыс. руб.
6. Разное.

Председатель правления ТСЖ «Серебряный ручей» Кусмаров В.В. сообщил собравшимся членам ТСЖ и их представителям, что кворум имеется и предложил начать собрание. Возражений нет. Голосовали поднятием рук. Единогласно принято решение провести собрание.

1. СЛУШАЛИ: Председатель правления ТСЖ «Серебряный ручей» Кусмаров В.В. - ведет собрание председатель правления согласно требованиям ЖК РФ и Уставу, предлагает выбрать секретаря и счетную комиссию.

Поступили предложения выбрать секретарем Аграшеву М.П.

Поступило предложение проголосовать за избрание Аграшевой М.П. секретарем собрания.

Возражений нет. Голосовали поднятием рук.

Решили: избрать секретарем собрания Аграшеву М.П. (Решение принято единогласно).

Поступило предложение избрать счетную комиссию из трех человек. Возражений нет.

В счетную комиссию предложены кандидатуры: Барковскую Г.Ф., Токарева А.А.,

Шеметову О.И.

На голосование вынесены списком 3 кандидатуры:

Барковская Г.Ф., Токарев А.А., Шеметова О.И.

Голосовали: «За» - **58,76 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 0%, «Не голосовали» - 1,51%

РЕШИЛИ: Избрать счетную комиссию в составе 3 человек: Барковская Г.Ф., Токарев А.А., Шеметова О.И. (Решение принято единогласно присутствующими на собрании членами ТСЖ и представителями членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

2. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. сообщил, что все материалы по итогам 2014 года были представлены для ознакомления на информационных стендах и в помещении охраны ТСЖ за 2 недели до начала собрания.

За 2014 год были проведены работы в соответствии с утвержденной сметой, кроме двух позиций: обследование и ремонт металлической кровли; обследование герметической перегородки. Выполнены следующие мероприятия:

- проведена комплексная выездная проверка деятельности правления за 2012 – 2014гг. Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, в том числе по пожарной безопасности, техническому состоянию оборудования, санитарно-техническому состоянию жилого дома, ведению бухгалтерского учета, раскрытию информации т.д. Ни по одной позиции нарушений не выявлено;

- смонтированы регулирующие клапаны на лестничных клетках (по предписанию теплосети);

- закончена реконструкция горячего водоснабжения во 2-ом подъезде;

- выполнен монтаж индивидуального теплового пункта ИТП №2.

После реконструкции в квартирах температура не превышает 24 град. при норме 22 град., что в значительной мере экономит тепловую энергию - в пределах 15% или 100 Гкал и более в год. Срок окупаемости ИТП (2-х штук) – 4 года, узла учета тепловой энергии – до 10 лет с учетом затрат на эксплуатацию. За 2014 год общая экономия тепловой энергии составили 270 тыс.руб. с учетом затрат на эксплуатацию и электроэнергию на работу насосов.

Фактические расходы по управлению и обслуживанию дома в 2014 году не превысили утвержденных сметой. По коммунальным услугам имеется экономия по теплу, горячей и холодной воде, но есть перерасход по электроэнергии.

Ревизионная комиссия провела проверку всех бухгалтерских документов, нарушений по расходованию денежных средств и ведению документации не выявлено. Акт ревизии, смета расходов на 2015 год и протокол данного собрания будут размещены на сайте администрации г. Красноярска после 20.04.2015г.

Поступило предложение проголосовать за утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ в бюллетенях.

Голосовали: «За» - **58,76 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 0%, «Не голосовали» -1,51%

РЕШИЛИ: Утвердить отчет о хозяйственной деятельности правления ТСЖ «Серебряный ручей» за 2014 год (Решение принято единогласно присутствующими на собрании членами ТСЖ и представителями членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

3. СЛУШАЛИ: председатель ревизионной комиссии Яскевич Т.В. доложил о результатах проведенной проверки:

- действительный остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ в сумме 202 829 рублей соответствует данным бухгалтерского учета;

- расходование денежных средств ТСЖ производилось в соответствии со сметой доходов и расходов и решениями общих собраний членов ТСЖ и правления ТСЖ;

- начисление и выплата заработной платы производились без нарушений, в соответствии с утвержденным штатным расписанием;

- расчеты обязательных платежей на коммунальные услуги и на содержание и ремонт имущества производились в соответствии с законодательством о тарифах, приказами Региональной энергетической комиссии Красноярского края и решениями общих собраний членов ТСЖ;

- по коммунальным услугам получена экономия в сумме 288 195 рублей к распределению в 2015 году между собственниками помещений, не имевшими задолженности по коммунальным платежам в течение 2014 года;

- задолженность жильцов по квартплате на 01.01.2015г. уменьшилась на 125 тыс.руб. по сравнению с имевшейся на 01.01.2014г., но вместе с тем составляет 712 тыс.руб.

Ревизионная комиссия считает необходимым активизировать работу правления по взысканию платежей с должников, в т.ч. в судебном порядке.

Поступило предложение проголосовать за утверждение акта ревизионной комиссии в бюллетенях.

Голосовали: «За» - **57,60 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 1,16 %, «Не голосовали» -1,51%

РЕШИЛИ: Утвердить акт ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Серебряный ручей» за 2014 год (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

4. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. доложил о планируемых поступлениях и расходах на 2015 год. Проект сметы доходов и расходов согласован правлением для утверждения на общем собрании членов ТСЖ «Серебряный ручей» и размещен на оборотной стороне платежных документов по квартплате за март 2015г. всем собственникам жилья. Для выполнения всего комплекса работ по содержанию, обслуживанию и ремонту жилого фонда в 2015 году потребуется 2 162,4 тыс. руб., что обеспечивается тарифом 28,47 руб./м². В 2014 году действовал утвержденный общим собранием членов ТСЖ тариф 28,55 руб./м².

Поступило предложение проголосовать в целом за принятие сметы ТСЖ «Серебряный ручей» на 2015 год в бюллетенях.

Голосовали: «За» - **55,50 %**, «Против» - 3,26%, «Воздержался» - 0%, «Не голосовали» -1,51%

РЕШИЛИ: Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2015 год в сумме 2 162 446,90 руб., тариф 28,47 руб./м² (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. – имеются мероприятия, не входящие в смету на 2015 год во избежание увеличения тарифа по жилуслуге, но требующие безотлагательного исполнения.

5.1. По состоянию на 02.04.2015г. из-за большого объема работ и ограниченного финансирования не снято предписание службы строительного надзора и жилищного контроля по восстановлению естественной вентиляции. На эти цели требуются значительные затраты. В 2014 году проведено обследование каналов с помощью видеокамер и подтверждена необходимость обследования радаром для определения точек засорения. Для дополнительного обследования с помощью радара необходимы денежные средства в размере 50 тыс.руб.

Вершинин Г.Г. (кв.72): Почему вопрос с восстановлением работоспособности вентиляции возник только сейчас?

Кусмаров В.В. Вентиляция не работает по нескольким причинам:

- низкое качество проекта по вентиляции;
- экспертиза согласовала некачественный проект;
- низкое качество строительных работ по вентиляции;
- контролирующие органы (Стройнадзор, СанПИН и др.) приняли жилой дом с неработающей вентиляцией;
- эксплуатирующая организация (ТСЖ «Серебряный ручей») в лице председателя правления Васькиной Л.П.подписала акт приема-передачи жилого дома;
- в период гарантийного срока с 2002 по 2007гг. председатели правления Васькина Л.П., Шангин Л.И. не выдали предписания либо претензии о восстановлении вентиляции подрядной организации ООО ПСК «Омега». В результате чего были упущены гарантийные сроки, когда восстановление работоспособности вентиляции могло быть выполнено за счет подрядной организации.

Вершинин Г.Г. Какие варианты решения проблемы с вентиляцией?

Кусмаров В.В. Необходимо провести дополнительное обследование с использованием радара, в результате которого будут выявлены точки засора. На основании данных о местах засорения

строительным мусором, местах перекрытия каналов железобетонной плитой или их отсутствия вообще будет разработана рабочая документация. В рабочей документации будет описана технология восстановления вентиляции. Только на основании рабочей документации могут быть проведены работы по восстановлению естественной вентиляции в соответствии с нормативными документами.

Вершинин Г.Г. Каковы перспективы по восстановлению вентиляции?

Кусмаров В.В. На основании имеющихся данных обследования возможно частичное восстановление работоспособности вентиляции. По окончании обследования только специалисты могут дать квалифицированное заключение.

5.2. Поступило устное предложение от собственника кв. 28 – обрезать деревья, стоимость работ 40 тыс.руб.

5.3. Требуется ремонт и покраска цокольной части фундамента площадью 100 м2. Штукатурка цоколя здания отслоилась, прилегающий к цоколю асфальт просел. В образовавшуюся щель проникает вода. Необходимо восстановить штукатурный слой цоколя, покрасить фасадной краской. Стоимость работ и материалов – 80 тыс.руб.

Поступило предложение направить на указанные мероприятия часть средств экономии по коммунальным услугам за 2014 год, проголосовать в бюллетенях за утверждение расходов (за счет экономии по коммунальным услугам в 2014 году) конкретно по подпунктам:

5.1. на обследование системы естественной вентиляции в сумме 50 тыс. руб.

Голосовали: «За» - **50,26 %**, «Против» - 1,5%, «Воздержался» - 5,2%, «Не голосовали» -3,31%

РЕШИЛИ: Утвердить расходы на обследование системы естественной вентиляции в сумме 50 тыс. руб. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»)

5.2. обрезку деревьев - 40 тыс. руб.

Голосовали: «За»- 19,95 %, «Против» - **34,61%**, «Воздержался» -1,82%, «Не голосовали» -3,89%

Решение по данному вопросу не принято членами ТСЖ «Серебряный ручей».

5.3. на ремонт и покраску цокольной части фундамента (100 м2) – 80 тыс. руб.

Голосовали: «За» - **55,80 %**, «Против» - 0 %, «Воздержался» - 0,58 %, «Не голосовали» -3,89%

РЕШИЛИ: Утвердить расходы на ремонт и покраску цокольной части фундамента (100 м2) – 80 тыс. руб. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»)

6. **СЛУШАЛИ:** Член правления Засолоцкая Е.В. информировала о работе с должниками. Уточнила, что задолженность по квартплате 712 тыс. руб. на 01.01.2015г. включает начисление за декабрь 2014 г. в сумме 457 тыс. руб. и просроченную задолженность – 255 тыс. руб.).

На 31.03.2015г. общая сумма задолженности составляет 402 т. р., при этом 7 квартир со сроком долга более 3 месяцев имеют задолженность 233 т.р.

Засолоцкая Е.В. огласила список должников с указанием срока и суммы долга. Из приведенного списка 5 квартир не погасили задолженность за 2014 год: кв. 3, кв. 6, кв. 7, кв. 12, кв. 26.

Миллер В.В. Предложила правлению продолжать регулярно вывешивать информацию с указанием квартир и сумм задолженности, принимать законодательно установленные меры воздействия через суд.

Яскевич Т.В. Взыскание задолженности в судебном порядке требует дополнительных расходов ТСЖ. Поскольку в смету не заложены указанные расходы, предлагается утвердить дополни-

тельно расходы на юридическое обеспечение в сумме 50 тыс.руб. в год для взыскания задолженности по квартплате. Правлению необходимо привлечь юриста и определить существенные условия договора на оказание услуг.
Голосовали поднятием рук.

РЕШИЛИ:

1. Обязать правление регулярно вывешивать информацию с указанием квартир и сумм задолженности со сроком долга более трех месяцев, при необходимости оформить документы для принудительного взыскания задолженности через суд. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» - без голосования в бюллетенях).
2. Утвердить сумму расходов 50 тыс.руб. в год на юридическое обеспечение для взыскания задолженности по квартплате (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» - без голосования в бюллетенях).

Председатель собрания Кусмаров В.В. предложил членам ТСЖ сдать бюллетени для подсчета голосов и подведения итогов голосования.

Председатель собрания



В.В. Кусмаров

Секретарь собрания

М.П. Аграшева