

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 1
общего собрания членов ТСЖ «Серебряный ручей»

г. Красноярск

19 марта 2013 г.

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

Дата и время проведения собрания: 19 марта 2013 года, 20-00

Форма проведения собрания: очная

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

Присутствуют: 55 членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» согласно листу регистрации, обладающие **53,28 % голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.**

Кроме этого присутствуют на собрании члены ТСЖ Шангина Т.П. и Шевчук Л.М., незарегистрированные в листе регистрации.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Выборы счетной комиссии, председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение изменений в Устав ТСЖ «Серебряный ручей».
3. Утверждение отчета ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Серебряный ручей» за 2012 год.
4. Утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ «Серебряный ручей» за 2012 год.
5. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2013 год.
6. Утверждение расходов на реконструкцию ИТП за счет средств капитального ремонта в сумме 354 тыс.руб.
7. Разное.

Председатель правления ТСЖ «Серебряный ручей» Кусмаров В.В. сообщил собравшимся членам ТСЖ и их представителям, что кворум имеется и предложил начать собрание. Голосование показало, что против 4 человека: Шангина Т.П., Шангин Л.И., Сорокина Р.А., Макарычев А.В. Воздержавшихся – нет. Большинством голосов 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 Шангину Т.П. или Чепурную М.В.

Шангина Т.П. взяла самоотвод.

Поступило предложение проголосовать за избрание Чепурной М.В. секретарем собрания.

Возражений нет. Голосовали поднятием рук.

Решили: избрать секретарем собрания Чепурную М.В. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

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

В счетную комиссию предложены кандидатуры: Барковской Г.Ф., Лосевой Н.И.,

Тарбеевой Т.В., Токарева А.А., Решетниковой Л.П., Миллер В.В.

Лосева Н.И., Тарбеева Т.В., Решетникова Л.П. взяли самоотвод.

На голосование вынесены списком 3 кандидатуры:

Барковская Г.Ф., Миллер В.В., Токарев А.А.

Голосовали: «За» - **46,91 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 1,34 % (5,03 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Избрать счетную комиссию в составе 3 человек: Барковская Г.Ф., Миллер В.В., Токарев А.А. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

2. СЛУШАЛИ: член правления Аграшева М.П. доложила о проведенной проверке службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, в результате которой выдано предписание внести изменения в Устав ТСЖ «Серебряный ручей» для приведения его в соответствие с Жилищным Кодексом Российской Федерации. Предложения по внесению изменений в Устав с учетом выявленных нарушений согласованы правлением и были предоставлены на рассмотрение всем членам ТСЖ в бумажном виде в почтовые ящики. Замечаний, дополнений не поступило.

По просьбе членов ТСЖ Шангиной Т.П. и Токарева А.А. содержание изменений в Устав прочитано вслух.

Поступило предложение утвердить согласованные правлением изменения в Устав ТСЖ «Серебряный ручей» №1.

Голосовали: «За» - **47,38 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 2,66 % (3,24 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить изменения в Устав товарищества собственников жилья «Серебряный ручей» №1. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

3. СЛУШАЛИ: член ревизионной комиссии Перияйнен А.А. сообщила, что председатель ревизионной комиссии отсутствует на собрании по уважительной причине и доложила о результатах проведенной проверки путем изучения первичной документации. Акт ревизии финансовой деятельности ТСЖ «Серебряный ручей» за 2012 год был передан в правление ТСЖ и с ним при желании могли ознакомиться члены ТСЖ в числе других материалов к собранию.

Перияйнен А.А. сообщила, что в 2012 году по смете были запланированы расходы в общей сумме 1 866 650,44 руб., но по итогам года сумма выставленных счетов жильцам по статье «Содержание и ремонт» оказалась на 156 908,42 руб. меньше произведенных фактически расходов. Были допущены переплаты по строке сметы «Заработная плата» в период с января по апрель 2012 года. По фонду оплаты труда в смете на год запланировано ниже на 135 424 руб., чем по штатному расписанию. Не правильно была предусмотрена статья по вывозу твердых бытовых отходов: сумма по существующему договору с исполнителем этой услуги 63720 руб., а в смете на весь год запланировано только 22 000 руб. В смете не предусматривались финансовые средства на обслуживание приборов учета тепла по действующему договору с ООО «Технополис» в сумме 26 400 руб., и деньги на выполнение работ по пожарной безопасности 150 000 рублей, утвержденные собранием членов ТСЖ ноябре 2012 года.

По коммунальным услугам произошел перерасход по теплу из-за того, что наш тариф в ТСЖ был ниже городского, а по холодной воде и канализации – экономия. Получившийся перерасход по коммунальным услугам в сумме 15 862,44 руб. должен быть распределен между собственниками квартир в соответствии с законодательством.

На 01.01.2013г. долг перед поставщиками за коммунальные услуги составлял 301 127,38 руб. по причине предоставления счетов-фактур за декабрь после 10.01.2013г., которые были оплачены полностью в январе 2013г.

Поступило предложение проголосовать за утверждение отчета ревизионной комиссии в бюллетенях.

Голосовали: «За» - **47,38 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 2,66 % (3,24 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить отчет ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Серебряный ручей» за 2012 год (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

4. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. сообщил, что на общем собрании 22.11.2012г. подробно докладывал о работе правления в период с 27.04.12 г. по 20.11.12 г.:

- восстановлена техническая документация, необходимая для управления домом, не переданная прежним правлением;
 - выполнены мероприятия по пожарной безопасности;
 - заменена теплотрасса;
 - произведен ремонт теплосчетчика и регулировка системы отопления;
 - разработаны новые счет-квитанции по квартплате;
 - приняты четыре федеральные комиссии (Роспотребнадзор, Строительный надзор, Жилищный контроль, ОГПН).
- осуществлен переход на безналичную форму расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

С 01.12.2012г. собственники квартир начали оплачивать жилищно-коммунальные услуги с использованием терминалов ООО «Ситипэй». В декабре 2012г. оплата через терминалы составила 120 тыс. руб., в январе и феврале 2013г. оплачено соответственно 180 тыс.руб. и 300 тыс.руб. (около 80 % от начислений за месяц).

В ноябре 2012г. тепловая сеть передана в муниципальную собственность. На сети водопровода и канализации проводится техническая инвентаризация на каждую сеть индивидуально (вместо 1 паспорта будет 2 паспорта). Департаментом проведена подготовительная работа по переводу кабельных сетей в бесхозяйные.

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

Голосовали: «За» - **46,26 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 2,66 % (4,36 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить отчет о деятельности правления ТСЖ «Серебряный ручей» за 2012 год (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. сообщил о планах на 2013 год. В смете расходов появилась новая статья «Оплата услуг по переводу платежей за ЖКУ с использованием терминалов» (при этом уменьшаются, а в следующем году исключаются полностью расходы на обслуживание ККМ и з/плату кассира). В 2013 необходимо заменить узел учета тепловой энергии, т.к. действующий узел выработал весь ресурс. Затраты на замену узла учета тепловой энергии в сумме 368 тыс.руб. включаются в смету расходов в течение 5 лет равными долями – по 73,6 тыс. руб. ежегодно с 2013 по 2017 гг.

На 2013 год планируются работы по повышению технического уровня дома:

- ремонт торцевых стен и звукоизоляция тамбура второго подъезда (по заявлению собственника кв. 55) общей площадью защиты 18 м2 согласно проекту, исполнитель ООО «Краспан»;
- замена тамбурных дверей (смонтированные по предписанию пожарной службы в 2011 году двери при сроке службы от 5 до 8 лет пришли в негодность из-за низкого качества изготовления);
- монтаж перил на два крыльца (по заявлениям собственников);
- монтаж системы видеонаблюдения (2 наружных точки, 2 внутренних точки в холлах, 2 – в лифтах).

Поступило предложение проголосовать в целом за принятие сметы ТСЖ «Серебряный ручей» на 2013 год в бюллетенях.

Голосовали: «За» - **42,66 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 3,23 % (7,39 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2013 год (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

Кроме того, в бюллетенях предусмотрено голосование конкретно по подпунктам:

5.1. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2013 год в сумме

2 085 450,75 руб., тариф 27,46 руб./м2 (для выполнения всего комплекса работ)
Голосовали: «За» - **38,12 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 3,25 % (11,91 % не голосовали).
РЕШИЛИ: Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ «Серебряный ручей» на 2013 год в сумме 2 085 450 руб., тариф 27,46 руб./м2 (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5.2. п. 1.30 – Замена тамбурных дверей (1, 2 подъезды), тариф 0,26 руб./м2

Голосовали: «За» - **43,42 %**, «Против» - 3,61%, «Воздержался» - 0 % (6,25 % не голосовали).
РЕШИЛИ: Утвердить п. 1.30 – Замена тамбурных дверей (1, 2 подъезды), тариф 0,26 руб./м2 (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5.3. п. 1.31. Монтаж перил на два крыльца, тариф 0,39 руб./м2

Голосовали: «За» - **43,74 %**, «Против» - 3,95%, «Воздержался» - 1,47 % (4,12 % не голосовали).
РЕШИЛИ: Утвердить п. 1.31- Монтаж перил на два крыльца, тариф 0,39 руб./м2

(Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5.4. п. 1.32 - Монтаж системы видеонаблюдения (2 наружных точки, 2 внутренних точки в холлах, 2 – в лифтах), тариф 0,39 руб./м2

Голосовали: «За» - **37,71 %**, «Против» - 4,73%, «Воздержался» - 7,60 % (3,24 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить п. 1.32. - Монтаж системы видеонаблюдения (2 наружных точки, 2 внутренних точки в холлах, 2 – в лифтах), тариф 0,39 руб./м2 (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

5.5. п. 1.33 – Ремонт торцовых стен (установка сливов на выступы), тариф 0,79 руб./м2

Голосовали: «За» - **48,60 %**, «Против» - 0%, «Воздержался» - 1,44 % (3,24 % не голосовали).
РЕШИЛИ: Утвердить п. 1.33. - Ремонт торцовых стен (установка сливов на выступы), тариф 0,79 руб./м2 (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

6. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. доложил о планируемой реконструкции ИТП (индивидуального теплового пункта) за счет средств капитального ремонта в сумме 354 тыс. руб. На 01.01.2013г. в ТСЖ накоплены средства по капитальному ремонту в сумме 424 тыс.руб., что подтверждено актом ревизии.

Получены новые технические условия, которые предусматривают климатические средства измерения для контроля и регулирования заданных параметров отопления, что обеспечит экономию тепловой энергии. Это очень важный фактор, учитывая малую инерционность нашего дома (наружные ограждения из кирпича, внутренняя теплоизоляция из полистирола, толщина стен 800 мм). Отопление будет выполнено по зависимой схеме с установкой насосов на смешение.

Разработанные проекты на узел учета тепловой энергии и тепловой узел № 1 (подъезд №1) находятся на согласовании в разрешительных организациях.

Тепловой узел №2 (подъезд №2) будет реконструирован в 2014 году с учетом опыта реконструкции узла №1.

Поступило предложение проголосовать в бюллетенях за утверждение расходов на реконструкцию ИТП.

Голосовали: «За» - **44,11 %**, «Против» - 4,17 %, «Воздержался» - 1,76 % (3,24 % не голосовали).

РЕШИЛИ: Утвердить расходы на реконструкцию ИТП за счет средств капитального ремонта в сумме 354 тыс.руб. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей»).

7. СЛУШАЛИ: Кусмаров В.В. - Работники ТСЖ обратились с просьбой о повышении заработной платы.

Шеметов Ю.В., Кухаренко С.В. Надо составить проект нового штатного расписания с указанием новой заработной платы, рассмотреть на правлении и вынести на следующее собрание. Член правления Порядина О.Ф. информировала о работе с должниками. Сумма задолженности по квартплате на 01.01.2013г. была 684 692 руб., в т. ч. по 19 квартирам со сроком долга более 3 месяцев. За период с 01.01.2013 по 18.03.2013г. собственниками 9 квартир погашена просроченная задолженность полностью в сумме 164 332 руб. Список должников сократился, однако по оставшимся 10 квартирам увеличились суммы долга. Они по-прежнему не платят.

С собственниками трех квартир были заключены соглашения о погашении задолженности, составлен график платежей.

Мельников А.В. Предложил обязать правление вывесить информацию с указанием квартир и сумм задолженности.

Лосева Н.И. Предложила подать в суд на должников.

Кусмаров В.В. У нас есть нелегально проживающие люди, которые пользуются коммунальными услугами, не оплачивая их. Предлагаю собственникам таких квартир поставить счетчики на воду. В соответствии с постановлением правительства РФ N 354 собственники квартир, не оборудованных приборами учета, добровольно обязаны информировать правление ТСЖ о проживающих гражданах без регистрации более пяти суток. Причем указать при этом имя, фамилию и срок их пребывания.

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 и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» - без голосования в бюллетенях).

2. В целях защиты интересов добросовестных плательщиков обязать правление проводить мероприятия по выявлению незарегистрированных граждан, пользующихся жилыми помещениями, не оборудованными приборами учета. (Решение принято большинством голосов присутствующих на собрании членов и представителей членов ТСЖ «Серебряный ручей» - без голосования в бюллетенях).

Токарев А.А. Предложил выгул собак (вывод из квартир и подъезда) осуществлять только в намордниках, узаконить стоянку для автомобилей.

Так как эти предложения не были вынесены на обсуждение и голосование, рекомендовано рассмотреть их на заседании правления.

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

Председатель собрания

Кусмаров
Чепурная

В.В. Кусмаров

Секретарь собрания

М.В. Чепурная