

ПРОТОКОЛ № 31
общего собрания ТСЖ «Чертаново-17»

г.Москва
конференц-зал
ОАО «НИЦЭВТ»

03 марта 2013 г.

11.05.

Всего членов ТСЖ	506
с количеством голосов	3175
Были представлены на собрании	363 (73,7%)
с количеством голосов	2343 (73,7%)

Иванов: предлагает, основываясь на п.8.1.5. Устава ТСЖ, открыть собрание, а точную цифру участников объявить позднее, когда окончательные итоги регистрации подведет регистрационная комиссия.

Проводится голосование за предложение Иванова.

Результат голосования: **«ЗА» - единогласно**

Предложение принимается

Иванов: предлагает утвердить регистрационную комиссию в следующем составе:

Славеснова Л.Ф. - квартира № 84 – председатель

Члены комиссии:

Иванова Л.В. - квартира № 7

Нетецкий Н.М. – комендант ТСЖ

Дегтярь Ю.В. - квартира № 321

Медникова С.Б. - квартира № 95

Матвеева Ю.В. - квартира № 37

Проводится голосование за предложенный состав регистрационной комиссии

Результат голосования: **«ЗА» - единогласно**

Предложение принимается

Иванов: предлагает утвердить счетную комиссию в следующем составе:

Иванов А.В. (кв.7)

Матвеев А.В. (кв.37)

Мишуков В.В. (кв.179)

Проводится голосование за предложенный состав счетной комиссии

Результат голосования: **«ЗА» - единогласно**

Предложение принимается

Иванов: предлагает доверить ведение собрания председателю и секретарю. Председателем собрания, согласно Уставу, должен быть председатель Правления ТСЖ, секретарем предлагается избрать Климову Т.Н. (кв.31).

Проводится голосование за предложенный президиум собрания

Результат голосования: **«ЗА» - единогласно**

Предложение принимается

Иванов: напоминает, что повестка дня собрания была вывешена на информационных стендах подъездов, и все имели возможность с ней ознакомиться. Замечаний и предложений по повестке дня не поступило. Предлагает утвердить повестку дня.

Проводится голосование за утверждение повестки дня.

Результат голосования: **«ЗА» - единогласно**

Предложение принимается

Утверждается следующая повестка дня собрания:

1. Отчет о работе Правления ТСЖ за 2012гг.
2. Отчет ревизора ТСЖ
3. О платежах на содержание общей собственности
4. О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СиР ОИ).
5. О порядке сбора средств на капремонт.
6. О результатах работы комиссии по проверке соблюдения Правил эксплуатации автотранспорта.
7. О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта

Иванов: предлагает утвердить следующий регламент собрания:

1. Отчет Правления ТСЖ – до 15 минут
 2. Результаты ревизии деятельности Правления ТСЖ – до 5 минут.
 3. Сообщения по вопросам, включенным в повестку дня – до 10 минут.
 4. Выступления по вопросам, включенным в повестку дня – до 2-х минут.
 5. Повторные выступления – 1 минута.
- Общая длительность собрания – до 13.00.

Собрание приступает к рассмотрению 1-го вопроса повестки дня «Отчет Правления ТСЖ»

Иванов: предлагает, в связи с тем, что содержание отчета было доведено до каждого домовладельца, отчет не читать, а ограничиться комментариями. Спрашивает, настаивает ли кто-нибудь на зачитании отчета. Никто не настаивает.

Предложение Иванова принимается.

Далее, в изложении, приводится отчетный доклад председателя Правления ТСЖ **Иванова А.В.**

Отчет о работе Правления ТСЖ за 2012г.

В отчетном периоде работа Правления Товарищества была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Плана текущего ремонта общего имущества на 2012г, а также других решений общего собрания собственников нашего многоквартирного дома (МКД) от 26.02.12г.

В обеспечение реализации уставных функций, Программы развития домовладения и решений общих собраний членов ТСЖ были осуществлены следующие основные мероприятия:

- завершен косметический ремонт 4 и 2-го подъездов;
- заменены вышедшие из строя задвижки системы ЦО здания на входах и выходах тепловых пунктов;
- приведены в проектное состояние системы ГВС и ЦО в 7-ми квартирах, где были выполнены несанкционированные переустройства;
- утеплены (в рамках работ по энергосбережению) мусорные камеры всех 6-ти подъездов путем установки дополнительных деревянных дверей;
- остеклены входные группы – навесы, играющие роль дополнительных тепловых тамбуров, исключая влияние сквозняков на работу лифтового хозяйства, и одновременно защищающие входящих (выходящих) из подъездов жильцов от осадков и выпадающих из окон предметов;
- обустроены две декоративные ограды из вьющихся растений;
- высажен (взамен утраченного) декоративный кустарник в придомовых палисадниках;
- в оперативном порядке устранялись аварийные ситуации на инженерных системах здания;
- установлены новые малые формы на детской площадке;

- установлены новые скамьи для замены старых у всех подъездов дома;
- обустроен спортивный комплекс для занятия силовой гимнастикой на территории МКД;
- выиграны в пользу ТСЖ 8 судебных дел по приведению в проектное состояние суженных или перекрытых ранее вентканалов. 6 из них восстановлено, по остальным ведется исполнительное производство;
- проведена комплексная проверка противопожарного состояния этажных холлов, в ходе которой очищены от посторонних предметов и опечатаны этажные пожарные шкафы, проверена система противопожарного водоснабжения, выписаны предписания на удаление из этажных холлов посторонних предметов, вызван инспектор пожарной охраны для привлечения к ответственности нарушителей;
- модернизирована система видеонаблюдения и видеорегистрации состояния общего имущества МКД (увеличено количество камер, камеры замены на более современные);
- в регулярном режиме обеспечивалось выполнение и приемка работ, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем ХВС, ГВС и ЦО, системы освещения, системы ПА и ДУ, системы видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке подъездов и вывозу ТБО и КГМ, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, дежурству в подъездах, содержанию автостоянок, обеспечению пропускного режима и др.

Совместно с другими ТСЖ и ЖСК района подготовлены и направлены (Президенту, премьер-министру, Мэру Москвы, руководителям фракций ГД РФ) письма с замечаниями к Правилам оказания коммунальных услуг и планируемым изменениям в ЖК РФ.

Совместно с поставщиком тепловой энергии (Южный филиал ОАО «МОЭК»), с привлечением районной управы и депутатов МС района проводилась работа по устранению дефектов теплоснабжения здания.

Проработаны вопросы о замене покрытия спортплощадки и об оснащении лифтов системой видеонаблюдения. Принято решение о нецелесообразности (высокая стоимость, отсутствие массовых случаев вандализма в лифтах) оснащения лифтов системой видеонаблюдения. Капитальный ремонт спортплощадки (замена покрытия и оснащение спортплощадки бортами) включен в план работ муниципалитета района на 2013 год.

К настоящему времени завершены мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию дома в 2013г. Все необходимые договора заключены.

За отчетный период Правление провело 7 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением, являлись вопросы об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, о заявлениях членов ТСЖ, о результатах работы Товарищества в 2012г. и формировании бюджета на 2013г.

За отчетный период в адрес Правления поступило 8 заявлений от собственников квартир и членов их семей. Ответы на них даны в установленные законом сроки. Жалоб в адрес Общего собрания на деятельность Правления не поступило. Замечаний по работе членов Правления, посещаемости заседаний Правления, выполнению отдельных поручений не имеется.

Финансовое состояние ТСЖ по итогам года отражено в нижеследующей таблице.

№ п/п	Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
1.	Отопление	7750170	6204018	1546152	
2.	Горячая вода	4068480	4043826	24654	
3.	Холодная вода, водоотв.	3081252	2990010	91242	
4.	Радио	130714	130714		
5.	Телевизионная антенна	538384	526490	11894	
6.	Содержание и ремонт ОИ	9020063	8988842	31221	
7.	Другие экспл. расходы	1265516	1382706		117190
8.	Дежурные по подъездам	4936802	4930838	5964	
9.	Пропускной режим	2802299	2881272		78973

Итого:	33593680	32078716	1514964
--------	----------	----------	---------

В результате коммерческой деятельности Товариществом было привлечено за вычетом налога на прибыль и накладных расходов 1250000 руб., которые, согласно бюджету на 2012г., были направлены на снижение платежей жителей дома по статьям «дежурные по подъездам» и «выполнение других уставных функций»

На расчетных счетах ТСЖ на 01.01.12г. находилось - 4459037,57 руб.

На расчетных счетах ТСЖ на 01.01.13г. находится - 3881209,62 руб.

В резервном фонде (кап. ремонта) на 01.01.11 было накоплено 1852963 руб.61 коп.

Экономия денежных средств в 2012г. составила 1514964,0 рубля. Из резервного фонда в 2012г. на проведение работ по остеклению входных групп подъездов, оплата юристов, погашение перерасходования средств по статьям «пропускной режим», «другие эксплуатационные расходы», погашение задолженности неплательщиков, премирование персонала по итогам года, судебные издержки и пр. было израсходовано 1660466,32 руб. Таким образом, в резервном фонде на 01.01.2013 г. находится 1707461,29 руб.

Важная информация для сведения:

1. По исполнению решений суда. Если есть решение суда (в нашем случае, по приведению вентиляционного короба в проектное состояние и возмещению судебных издержек ТСЖ), то его надо исполнить. В 2012 г. было 4 случая, когда судебные приставы закрывали счета в банках и закрывали выезд из РФ. Поверьте, это очень неприятно, когда ты не можешь отбыть в служебную командировку (и тебя выгоняют с работы), вылететь в отпуск или получить пенсию на банковскую карту.

2. По перерасчетам платежей. Товарищество не имеет законной возможности перерасчитывать платежи, в связи с временным отсутствием, т.к. с 01.07.12г., согласно статье 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» (№ 261-ФЗ), каждый собственник помещения обязан установить приборы учета потребляемой холодной и горячей воды, что исключает процедуру перерасчета.

3. О персональных данных. Правление не имеет права выдавать какие либо справки, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, без наличия у него письменного согласия собственников на такие действия. (Закон РФ от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О Персональных данных").

4. О выдаче справок и пр. собственникам помещений, имеющих задолженность. Правление и персонал ТСЖ не обслуживает собственников, имеющих задолженность свыше 2-х месяцев.

5. О платежах на капремонт. К сожалению, в противоречие с принятыми ранее договоренностями, государство отказалось выполнить свои обязательства по капремонту жилых домов. С 2013 года по капремонту принят следующий порядок:

1. Москва до июля с.г. принимает программу капремонта всего городского жилого фонда.
2. Собственники, исходя из программы, принимают решения о способе накопления средств (на свой счет или в общий городской котел) и размерах ежемесячных платежей.

6. О результатах опроса в связи с имеющимися нарушениями Правил эксплуатации автотранспорта. В опросе приняли участие 403 квартиры. Результаты опроса получились следующие:

Считаете ли вы допустимым сдачу в аренду ФСМ в качестве опции к сдаче квартиры	Нет (54%)
Считаете ли вы допустимым сдачу ФСМ в аренду собственнику нашего дома для временной постановки единственного автомобиля.	Да (82%)
Считаете ли вы допустимым сдачу ФСМ в аренду жителю нашего дома для временной постановки второго (третьего) автомобиля.	Нет (60%)

Считаете ли вы необходимым регистрацию таких действий в Правлении ТСЖ	Да (70%)
Считаете ли вы необходимым лишение ФСМ нарушителей перечисленных выше правил	Да (53%)

7. О результатах работы комиссии по проверке соблюдения Правил эксплуатации автотранспорта. В ходе проверки комиссией были выявлены следующие нарушения:

- плохо налажен учет пользователей ФСМ и контроль использования ФСМ закрепленными автомобилями, сами пользователи в большинстве случаев не соблюдают установленный порядок получения пропусков;
- при замене автомобиля, закрепленного за ФСМ, и выдаче пропусков не соблюдается требование действующих Правил «один пропуск на квартиру»;

Перечень выявленных нарушений передан в Правление ТСЖ.

Комиссия, совместно с Правлением, предлагает внести изменения в Правила эксплуатации автотранспорта, а также дать Правление Поручение устранить выявленные комиссией случаи нарушения Правил. Предложения комиссии в случае их поддержки собранием позволят: прекратить извлечение дохода от сдачи в аренду ФСМ, поставить очередников на места занятые сегодня вторыми и пр. автомобилями, наладить учет паркующихся автомобилей и осуществлять контроль за соблюдением принятых Правил.

8. О задолжниках. Цифра общей задолженности за последние 5 лет не уменьшается и остается на уровне 600000 рублей. К числу должников относятся, практически одни и те же люди. Причины: безответственность и беспроцентное кредитование. В целях борьбы с указанными причинами Правление с января с.г. в схему платежей, установленных в ТСЖ, ввело пени на задолженность.

В течение 2012г. перед Товариществом возникли следующие проблемы:

1. По ремонту магистральных теплосетей, проходящих по нашей территории. В 2013г. ОАО «МОЭК» планирует провести реконструкцию магистральных трубопроводов теплоснабжения жилых зданий в ходе которой земляные будут проводиться на нашей территории (автостоянка «Е» и прилегающие к ЦТП часть спортивной площадки и площадки для занятий силовой гимнастикой. Избежать ремонта нельзя, его надо будет перетерпеть. Но когда ТСЖ ставит перед МОЭК вполне очевидные вопросы по срокам ремонта, возможности их сокращения и восстановлению разрушенной в ходе ремонта инфраструктуры МКД, то понятных ответов на эти вопросы не находит. По этому поводу в адрес МЭРА Москвы было подготовлено и направлено коллективное письмо наших жителей. В зависимости от полученного ответа, Правление предлагает и дальше отстаивать интересы жителей дома в части сокращения сроков ремонта и восстановлению социальной инфраструктуры нашего дома.

2. По устранению дефектов системы ЦО здания. Дефекты ЦО здания возникли после ввода в эксплуатацию соседнего дома (Сумской пр-д, д.3). Они проявлялись в виде случаев недостаточного отопления на верхних этажах здания, причем только в ряде подъездов. Привлечь исполнителя коммунальных услуг к сотрудничеству в решении упомянутых проблем оказалось сложным делом. Это объясняется тем, что температура в жилых помещениях была выше 18 градусов. Это не комфортно, но это норма, что дает формальное право этой проблемой не заниматься. Работая над этим вопросом, Правление ТСЖ пришло к выводам о возможных причинах дефекта. Прежде всего, это ошибки в проектировании и ошибки при реализации проекта. Мы считаем, что теплоноситель нам подают более низкого давления, чем необходимо для его нормальной циркуляции. Во все других домах аналогичной этажности теплоноситель приходит под давлением в 9 атм., а к нам 8. И поставщик тепла отказывается этот показатель хотя бы немного увеличить. Мы полагаем, что это может повредить теплоснабжению дома №3, т.к. наше системы теплоснабжения увязаны. Другой причиной может быть плохая реализация проекта. Предполагать это нам позволяет то, что после капитальной реконструкции ЦТП, в

оборудование тепловых пунктов нашего дома не было внесено никаких изменений. Пока достигнута договоренность с МОЭК пойти по 2-му пути и оценить результаты.

3. По введению новых правил предоставления коммунальных услуг, создание тенденции по ликвидации системы жилищного самоуправления. Принятие поправок в Жилищный Кодекс РФ и новых Правил предоставления коммунальных услуг, показало, что эти документы подготовлены весьма непрофессионально и направлены не на решение назревших проблем, а на введение массы дополнительных ограничений, мешающих нормально эксплуатировать дом. Ряд положений просто противоречит интересам жителей и делает невозможной работу ТСЖ в законных рамках.

Правление считает, что новые правила предоставления коммунальных услуг не профессиональны, избыточны, излишне затратны, создают предпосылки для возникновения конфликтов среди населения, а насильственное вступление ТСЖ в СРО есть не что иное, как дополнительный набор с населения. Правление предполагает дальнейшие обращения в компетентные органы по данному вопросу.

Правлению необходима помощь специалистов в решении земельных вопросов и оформлении переустройств.

В ходе подготовки собрания в Правление поступили следующие вопросы и предложения:

1. Совершенствовать конструкцию пандусов в подъезды. Реализация вопроса включена в план и бюджет на 2 квартал 2013г.

2. Увеличить зарплату дежурных по подъездам еще на 1000 рублей в месяц. Правление считает, что пока мы находим исполнителей на объявленную зарплату – повышать ее не следует. Как не сможем находить, будем повышать. По расчетам 2013 год должны прожить с объявленной зарплатой.

3. Расширить уборочную площадь, включив в нее квартирные и мусорные холлы. Положительное решение этого вопроса приведет к увеличению затрат на уборку, примерно на треть, и соответственно сокращение затрат на ремонт, т.к. общие расходы на содержание и ремонт общего имущества лимитированы городом из-за субсидий. Этот лимит уже третий год не меняется, а другие расходы (мусор, электричество и пр.) растут. Поэтому уже сегодня на ремонт средств осталось очень мало, а нам еще ремонтировать два подъезда. Правление предлагает повременить с решением этого вопроса до тех пока не будут сняты упомянутые лимиты.

4. Ликвидировать прием проживающих бухгалтером в понедельник. Правление поддерживает это предложение. Расчетные листки выдаются ежемесячно, справки можно заказать по телефону, сверку расчетов можно проводить в любое время по договоренности, чтобы не создавать в часы приема очередь.

5. Почему повысили тариф на ЦО с 01.01.13г. Мы не повышали этого тарифа, мы просто не ввели его с 01.07.12г., как это было сделано по всей Москве, чтобы сэкономить Ваши деньги. С этого года мы просто перешли на тариф, который был введен со второго полугодия прошлого года.

Собрание приступает к рассмотрению 2-го вопроса повестки дня: «Отчет ревизора ТСЖ»

А.В.Фокин: Целью проведенной ревизии являлось подтверждение или опровержение сведений, представленных бухгалтерией ТСЖ в качестве финансового отчета. Я остановлю внимание присутствующих на собрании только на ключевых моментах и выводах, которые включены в акт, составленный по итогам ревизии.

1. Требования к бухгалтерскому делопроизводству и отчетности постоянно возрастают и сегодня ни чем не отличаются от требований к крупным предприятиям.
2. Ревизия подтверждает правдивость цифр, включенных в отчеты о выполнении бюджета 2012г.
3. Каких-либо серьезных нарушений в ведении финансовой и бухгалтерской деятельности не выявлено.

4. В целом финансовое состояние ТСЖ представляется устойчивым, в том числе благодаря нашему решению о создании резервного фонда.
5. Работа Правления, а также работа с жалобами и заявлениями жителей осуществляется в рамках Устава ТСЖ.

По итогам проверки можно сделать следующие выводы:

1. Финансовая отчетность реально отражает фактическое экономическое Положение ТСЖ.

2. Бухгалтерский учет и отчетность ТСЖ ведется в соответствии с действующим законодательством.

К недостаткам работы Правления в отчетный период следует отнести все еще недостаточную работу с лицами, имеющими задолженность по платежам, установленным в Товариществе. Кроме этого, я рекомендовал бы увеличить резервный фонд.

Предлагаю оценить работу Правления в отчетный период как **удовлетворительную**.

Иванов: предлагает задавать вопросы и выступать.

Потапов (кв.198): указал на арифметическую ошибку в акте ревизора.

Иванов: выразил недоумение, почему Потапов терпел с этим замечанием до собрания, а не позвонил в Правление, ведь для этого имелось целых 3 недели. Заверил собрание, что ошибка будет устранена в рабочем порядке.

Пакуш (кв.463): спросила, почему мы платим за дежурных по подъездам с квадратного метра, а не с квартиры, как в Северном Чертаново. Получается много.

Иванов: пояснил, что такое решение было принято более 10 лет назад, т.к. дежурные по подъездам обеспечивают содержание (сохранность) общего имущества дома, а этот вид платежей исчисляется с квадратного метра. Правомерность этого утверждения подтверждается тем, что в нашем доме подъезды дольше пребывают в лучшем состоянии, не требуя затрат на ремонт, нежели чем в соседних домах. Что касается Северного Чертаново, то там дежурство не круглосуточное и квартир в подъезде больше.

Вафина (кв.252): выразила претензии к неудобным пандусам 3-го подъезда, к наличию 3-х дверей и к одной из дежурных, которая не открывает дверей, даже когда придешь с сумками. Сообщила, что в ЖСК «Бабушкинский», где у нее вторая квартира отказались от дежурных по подъездам и ничего страшного не произошло.

Иванов: признал критику по поводу пандусов справедливой, сказал, что исправление недостатков запланировано на 2-й квартал с.г. Что касается консьержки, то собрание не является местом, где надо сводить счеты с персоналом ТСЖ, такие вопросы надо решать в рабочем порядке. Кстати, дежурным по подъездам дано указание открывать двери жителям с сумками и они это делают. А то, что дежурные не являются швейцарами, то он это готов повторить и сегодня.

Кесарев (кв.233): предложил, во-первых снять двери с входных групп, а, во-вторых, отнести затраты по уборке квартирного и мусорного холлов на статью выполнение других уставных функций.

Голоса из зала: а мы не хотим дополнительных платежей, будем эти холлы убирать сами.

Иванов: на моем этаже у нас с соседями не существует проблем с уборкой холлов – мы их моем сами по графику и ничего страшного в этом не видим. Что касается входных групп, то их основная задача создать дополнительный тепловой барьер и исключить сквозняки, от которых ломаются лифты и доводчики дверей. А тем, кого раздражает дополнительная дверь, напомню, что первоначально, по проекту при входе в каждый подъезд было именно 3 двери, как сейчас, шириной 90 см. (сейчас 95) и никого это не пугало. А пандусы вообще проектом не были предусмотрены.

Кордун (кв.200): сказал, что не нашел в отчете подробной расшифровки по произведенным платежам. По безопасности – я не знаю, кто нас охраняет; за что мы платим деньги и в чём вообще заключается эта безопасность. 3) Вы сказали о том, что

когда-то на собрании мы приняли решение компенсировать за занятую под парковку территорию. Почему проводилось голосование всех членов ТСЖ, а не только тех, кто вкладывал свои деньги в создание автостоянок? При таком голосовании – его результат очевиден.

Иванов: Правление рассмотрит вопрос о детализации в будущем произведенных в отчетном периоде затрат, думаю, что это возможно. Что касается охранных мероприятий, то можно зайти в Правление и ознакомиться с договором с ЧОП и с их должностными обязанностями. Никто же не будет возражать против того, что мы уже года три, как пресекли пьяные оргии во дворе под окнами. Что касается голосования за оплату стояночных мест, то за них должны голосовать все собственники, т.к. все они имеют право получить их в пользование.

Дуденков (кв.375): попросил лучше убирать с асфальта реагенты, которыми посыпаны дорожки, чтобы не заносить их на обуви в квартиры.

Иванов: сказал, что проследит за этим.

Пакуш (кв.463): предложила огородить детскую площадку, чтобы туда не ходили дамы с собачками. Приходят подростки, пьют пиво, бьют бутылки. А также арендаторы из стоматологии приходят на детскую площадку, чтобы покурить и бросают окурки.

Иванов: сказал, что заборами проблему решить невозможно. Речь идет о низкой культуре лиц, которые эти поступки совершают. Необходимо всем давать таким поступкам категорический отпор.

Иванов: предложил напомнить присутствующим содержание проекта решения по рассматриваемым вопросам, которое подготовило Правление.

Далее зачитывает предлагаемый Правлением проект решения:

1. Признать работу Правления ТСЖ в 2012г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2012г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4. Правлению ТСЖ в 2013г.:

4.1. Продолжить работу по восстановлению системы вентиляции во всех подъездах дома.

4.2. Решить вопрос с обеспечением нормального теплоснабжения верхних этажей здания.

4.3. Осуществить замену вышедших из строя подъездных задвижек.

4.4. Завершить внутреннюю отделку входных подъездных групп, обеспечив их герметизацию и создав удобные съезды для «колясочников».

4.5. Утеплить трубопроводы, находящиеся в мусорных камерах.

4.6. Расширить и усилить меры, необходимые для пожарной безопасности МКД.

4.7. Подготовить к следующему собранию ТСЖ ориентировочные расчеты для случаев передачи управления и технического обслуживания управляющей организации, передачи только технического обслуживания.

4.8. Выполнить другие работы, согласно Плану работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (приложение №2 к настоящему протоколу – утвердить).

5. Экономия, полученную в ходе деятельности, в размере 1514964,00 руб. направить в резервный фонд. Принять к сведению, что в резервном фонде на 01.01.2013 г. находится 1707461,29 руб. коп.

6. Выплатить членам Правления и ревизору ТСЖ денежную премию, в размере 10000 рублей каждому. Средства взять из резервного фонда ТСЖ.

7. Отменить прием граждан бухгалтером ТСЖ по понедельникам.

Иванов: предложил сначала принять предложенный проект за основу. Спросил, есть ли возражающие против этого предложения. Нет.

Проект решения принимается за основу.

Проводится голосование за принятие проекта решения в целом.

Результат голосования: «За» - 2224 (94,9%) голосов

По первому и второму вопросам принимается следующее решение:

1. Признать работу Правления ТСЖ в 2012г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2012г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4. Правлению ТСЖ в 2013г.:

4.1. Продолжить работу по восстановлению системы вентиляции во всех подъездах дома.

4.2. Решить вопрос с обеспечением нормального теплоснабжения верхних этажей здания.

4.3. Осуществить замену вышедших из строя подъездных задвижек.

4.4. Завершить внутреннюю отделку входных подъездных групп, обеспечив их герметизацию и создав удобные съезды для «колясочников».

4.5. Утеплить трубопроводы, находящиеся в мусорных камерах.

4.6. Расширить и усилить меры, необходимые для пожарной безопасности МКД.

4.7. Подготовить к следующему собранию ТСЖ ориентировочные расчеты для случаев передачи управления и технического обслуживания управляющей организации, передачи только технического обслуживания.

4.8. Выполнить другие работы, согласно Плану работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (приложение №2 к настоящему протоколу – утвердить).

5. Экономия, полученную в ходе деятельности, в размере 1514964,00 руб. направить в резервный фонд. Принять к сведению, что в резервном фонде на 01.01.2013 г. находится 1707461,29 руб. коп.

6. Выплатить членам Правления и ревизору ТСЖ денежную премию, в размере 10000 рублей каждому. Средства взять из резервного фонда ТСЖ.

7. Отменить прием граждан бухгалтером ТСЖ по понедельникам.

Собрание приступает к рассмотрению 3-го и 4-го вопроса повестки дня «О платежах на содержание общей собственности» и «О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СиР ОИ)».

Иванов: Предлагает обсудить следующий проект решения:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ на 2013г. (приложение №3 к протоколу собрания).

2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2013г. (приложение №4 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №5 к протоколу собрания).

3. Смету расходов и размеры платежей собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества МКД на 2012г. не утверждать, а руководствоваться тарифами, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 27.11.12 г. № 671-пп (13,50 /1 полугодие/, 15,52 /2 полугодие/ руб/кв.м./месяц для собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем в пределах установленных норм, и 24,53 руб./кв.м./месяц для остальных и за излишки площади).

4. Утвердить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на реализацию других функций Товарищества (кроме указанных в п.8 решения) – содержание дежурных по подъездам, озеленение, охрана территории, управление и пр. в размере 14,99 руб./кв.м./месяц.

5. Утвердить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима в размере, действующем в 2013г. – 1280 руб./месяц (ФСМ), 640 руб./месяц (НФСМ).

6. Денежные средства на коммунальные услуги собирать по установленным тарифам, с последующим принятием на очередном общем собрании ТСЖ решения о дополнительных начислениях, в случае нехватки средств, либо об использовании экономии, в случае ее образования.

Для лиц, не установивших водосчетчики и не исполняющих уставную обязанность информировать Правление ТСЖ о количестве фактически проживающих в квартире, количество фактически проживающих осуществлять на основании сведений, полученных от дежурных по подъездам и от соседей по этажу.

7. Поручить Председателю Правления выступить в роли страхователя при страховании гражданской ответственности ТСЖ при эксплуатации общего имущества.

8. Делегировать Правлению ТСЖ право корректировать установленные платежи, в случае установления новых, не предусмотренных настоящим решением тарифов на аренду земли, телефонные переговоры, налоги, капитальный ремонт.

9. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 15.03.2013 г. Материальную поддержку оказывать одноразово, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

10. Подтвердить делегирование Товариществу права осуществлять централизованный сбор коммунальных и других платежей собственников помещений и расплату с поставщиками услуг, согласно заключенным от имени собственников помещений договорам.

11. Принять к сведению решение Правления ТСЖ о начислении с 01.03.13г. пеня согласно п. 8.1.7. Устава ТСЖ.

Рекомендовать собственникам помещений привести свои договора с финансово-кредитными учреждениями (банками) в соответствие с требованиями п.8.1.7. Устава ТСЖ.

Сумму пеня включать собственникам помещений в платежные документы.

Иванов: предложил сначала принять предложенный проект за основу. Спросил, есть ли возражающие против этого предложения. Нет.

Проект решения принимается за основу.

Проводится голосование за принятие проекта решения в целом.

Результат голосования: «За» - 2327 (99,3%) голосов

По третьему и четвертому вопросам принимается следующее решение:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ на 2013г. (приложение №3 к протоколу собрания).

2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2013г. (приложение №4 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №5 к протоколу собрания).

3. Смету расходов и размеры платежей собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества МКД на 2012г. не утверждать, а руководствоваться тарифами, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 27.11.12 г. № 671-пп (13,50 /1 полугодие/, 15,52 /2 полугодие/ руб/кв.м./месяц для собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем в пределах установленных норм, и 24,53 руб./кв.м./месяц для остальных и за излишки площади).

4. Утвердить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на реализацию других функций Товарищества (кроме указанных в п.8 решения) – содержание дежурных по подъездам, озеленение, охрана территории, управление и пр. в размере 14,99 руб./кв.м./месяц.

5. Утвердить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима в размере, действующем в 2013г. – 1280 руб./месяц (ФСМ), 640 руб./месяц (НФСМ).

6. Денежные средства на коммунальные услуги собирать по установленным тарифам, с последующим принятием на очередном общем собрании ТСЖ решения о дополнительных начислениях, в случае нехватки средств, либо об использовании экономии, в случае ее образования.

Для лиц, не установивших водосчетчики и не исполняющих уставную обязанность информировать Правление ТСЖ о количестве фактически проживающих в квартире, количество фактически проживающих осуществлять на основании сведений, полученных от дежурных по подъездам и от соседей по этажу.

7. Поручить Председателю Правления выступить в роли страхователя при страховании гражданской ответственности ТСЖ при эксплуатации общего имущества.

8. Делегировать Правлению ТСЖ право корректировать установленные платежи, в случае установления новых, не предусмотренных настоящим решением тарифов на аренду земли, телефонные переговоры, налоги, капитальный ремонт.

9. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 15.03.2013 г. Материальную поддержку оказывать одноразово, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

10. Подтвердить делегирование Товариществу права осуществлять централизованный сбор коммунальных и других платежей собственников помещений и расплату с поставщиками услуг, согласно заключенным от имени собственников помещений договорам.

11. Принять к сведению решение Правления ТСЖ о начислении с 01.03.13г. пеня согласно п. 8.1.7. Устава ТСЖ.

Рекомендовать собственникам помещений привести свои договора с финансово-кредитными учреждениями (банками) в соответствие с требованиями п.8.1.7. Устава ТСЖ.

Сумму пеня включать собственникам помещений в платежные документы.

Собрание приступает к рассмотрению 5-го вопроса повестки дня «О порядке сбора средств на капремонт».

Иванов: С 2013 года по капремонту принят следующий порядок:

1. Москва до июля с.г. должна принять программу капремонта всего городского жилого фонда, т.е. по всем многоквартирным домам и утвердить минимальный размер тарифа (руб./кв.м./месяц) и минимальный размер домового фонда на капремонт.

2. Собственники, исходя из программы и принятых тарифов, принимают решения о способе накопления средств (на свой счет или в общий городской котел) и размерах ежемесячных платежей.

Т.е. закон принят, а механизм его реализации как всегда до конца не понятен.

Исходя из изложенного, предлагается и на собрании ТСЖ и на собрании собственников помещений принять следующее решение:

1. Принять к сведению сообщения Председателя собрания об изменениях, внесенных в ЖК РФ.

2. Установить, что накопление средств на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: ул.Кировоградская, д.2 будет осуществляться на специальном счете Товарищества, открытом в СБ РФ.

3. Уполномочить Председателя Правления ТСЖ открыть для Товарищества в СБ РФ специальный счет для накопления средств на капитальный ремонт.

4. Уполномочить Правление ТСЖ, после утверждения Правительством Москвы Программы капитального ремонта и минимальных тарифов, определить размеры ежемесячного платежа для собственников помещений МКД с последующим утверждением его на очередном собрании ТСЖ, обоснования платежа довести до сведения собственников путем их размещения на информационных стендах и на сайте ТСЖ.

В случае правовой необходимости, провести заочное собрание собственников.

Иванов: какие есть вопросы?

Кесарев (кв.233): обязательно ли открывать отдельный счет?

Иванов: отдельный счет открывать обязательно, зачем он нужен – не знаю. Думаю, чтобы дать заработать банкам.

Иванов: предложил сначала принять предложенный проект за основу. Спросил, есть ли возражающие против этого предложения. Нет.

Проект решения принимается за основу.

Проводится голосование за принятие проекта решения в целом.

Результат голосования: «За» - единогласно

По пятому вопросу принимается следующее решение:

1. Принять к сведению сообщения Председателя собрания об изменениях, внесенных в ЖК РФ.

2. Установить, что накопление средств на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: ул.Кировоградская, д.2 будет осуществляться на специальном счете Товарищества, открытом в СБ РФ.

3. Уполномочить Председателя Правления ТСЖ открыть для Товарищества в СБ РФ специальный счет для накопления средств на капитальный ремонт.

4. Уполномочить Правление ТСЖ, после утверждения Правительством Москвы Программы капитального ремонта и минимальных тарифов, определить размеры ежемесячного платежа для собственников помещений МКД с последующим утверждением его на очередном собрании ТСЖ, обоснования платежа довести до сведения собственников путем их размещения на информационных стендах и на сайте ТСЖ.

В случае правовой необходимости, провести заочное собрание собственников.

Собрание приступает к рассмотрению 6-го вопроса повестки дня «О результатах работы комиссии по проверке соблюдения Правил эксплуатации автотранспорта».

Иванов: решением прошлого собрания ТСЖ была создана комиссия по проверке соблюдения Правил эксплуатации автотранспорта. Комиссия работала в течение всего прошлого года. В ходе проверки комиссией были выявлены следующие нарушения:

- со стороны Правления плохо налажен учет пользователей ФСМ и контроль использования ФСМ закрепленными автомобилями;
- сами пользователи в большинстве случаев не соблюдают установленный порядок получения пропусков;
- при замене автомобиля, закрепленного за ФСМ, и выдаче пропусков не соблюдается требование действующих Правил «один пропуск на квартиру»;

По инициативе Комиссии был также проведен опрос членов Товарищества об их отношении к различного вида нарушениям действующих Правил. Результаты опроса присутствуют в отчете Правления, т.е. всем известны.

Перечень выявленных нарушений передан в Правление ТСЖ для их устранения.

Предлагается по данному вопросу принять следующее решение:

1. Принять к сведению сообщение о результатах работы комиссии, а также результаты опроса, проведенного в связи с ее работой.

Выразить комиссии благодарность за проведенную работу.

2. Правлению ТСЖ принять меры по недопущению недостатков и нарушений, выявленных комиссией и дальнейшему их недопущению.

Иванов: предложил сначала проголосовать за предложенный проект в целом.

Проводится голосование за принятие проекта решения в целом.

Результат голосования: «За» - единогласно

По шестому вопросу принимается следующее решение:

1. Принять к сведению сообщение о результатах работы комиссии, а также результаты опроса, проведенного в связи с ее работой.

Выразить комиссии благодарность за проведенную работу.

2. Правлению ТСЖ принять меры по недопущению недостатков и нарушений, выявленных комиссией и дальнейшему их недопущению.

Собрание приступает к рассмотрению 7-го вопроса повестки дня «О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта».

Иванов: Комиссия, совместно с Правлением, исходя из результатов проверки, предлагает внести изменения в Правила эксплуатации автотранспорта. Предложения комиссии в случае их поддержки собранием со временем позволят: прекратить извлечение дохода от сдачи в аренду ФСМ, поставить очередников на места занятые сегодня вторыми и пр. автомобилями, наладить учет паркующихся автомобилей и осуществлять контроль соблюдения принятых Правил. Правила с изменениями были доведены до сведения всех членов Товарищества. Предлагается принять следующее решение:

1. Утвердить новую (1-13) редакцию Правил эксплуатации автотранспорта (Приложение № 5 к настоящему протоколу).

2. Принять к сведению, что вводимые изменения направлены на прекращение извлечения дохода от сдачи в аренду ФСМ, позволят поставить очередников на места, занятые вторыми и пр. автомобилями, обеспечат учет паркующихся автомобилей и контроль соблюдения принятых Правил.

Иванов: предлагает проголосовать за предложенный проект в целом.

Проводится голосование за принятие проекта решения в целом.

Результат голосования: «За» - 2327 (99,3%) голосов

По седьмому вопросу принимается следующее решение:

1. Утвердить новую (1-13) редакцию Правил эксплуатации автотранспорта (Приложение № 6 к настоящему протоколу).

2. Принять к сведению, что вводимые изменения направлены на прекращение извлечения дохода от сдачи в аренду ФСМ, позволят поставить очередников на места, занятые вторыми и пр. автомобилями, обеспечат учет паркующихся автомобилей и контроль соблюдения принятых Правил.

Иванов: помимо повестки дня, протокольно, предлагается дать поручение Правлению подготовить проект коллективного обращения к Президенту РФ с просьбой пересмотреть указанные Правила... и считать недопустимым предлагаемые ограничения на избрание способа управления многоквартирным домом путем насильственного вступления всех ТСЖ и ЖСК в СРО.

Результат голосования: «За» - единогласно

Иванов: сообщает, что повестка дня собрания исчерпана. Спрашивает, не настаивает кто-нибудь на выступлении, есть ли замечания по ведению собрания. Замечаний нет.

Собрание объявляется закрытым.

Председатель собрания

A handwritten signature in blue ink, consisting of two lines. The top line is a large, stylized cursive signature, and the bottom line is a smaller, more legible signature.

А.В.Иванов

Секретарь собрания

Т.Н.Климова