

ПРОТОКОЛ № 35

общего годового очередного отчетного собрания ТСЖ «Чертаново-17»

г.Москва
актовый зал
школы № 1623

11 февраля 2017 г.

Всего помещений членов ТСЖ	500
с количеством голосов	3178
Были представлены на собрании	398
с количеством голосов	2488 (78%)

Иванов: предлагает, основываясь на п.8.1.5. Устава ТСЖ, открыть собрание

Проводится голосование за предложение Иванова.

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: предлагает утвердить регистрационную комиссию в следующем составе:

Славеснова Л.Ф. - квартира № 84 - председатель

Члены комиссии:

Дегтярь Ю.В. - квартира № 321

Иванова Л.В. - квартира № 7

Богданова Г.П. - квартира № 118

Медникова С.Б. - квартира № 95

Нетецкий Н.М. - комендант ТСЖ

Проводится голосование за предложенный состав регистрационной комиссии

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

Предложение принимается

Иванов: предлагает утвердить счетную комиссию в следующем составе:

Дегтярь Ю.В. (кв.321)

Мишуков В.В. (кв.179)

Фокин А.В. (кв.295)

Проводится голосование за предложенный состав счетной комиссии

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

Предложение принимается

Иванов: напоминает, что повестка дня собрания была доведена до каждого собственника помещения и все имели возможность с ней ознакомиться. Замечаний и предложений по повестке дня не поступило. Предлагает, утвердить ранее объявленную 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 2016гг.

2. Отчет ревизора ТСЖ
3. О платежах на содержание общей собственности
4. О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СиТР ОИ).
5. О внесении изменений в Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги.
6. О внесении изменений в Правила проживания в МКД ...

Иванов: предлагает утвердить следующий регламент собрания:

1. Отчет Правления ТСЖ – до 15 минут
 2. Результаты ревизии деятельности Правления ТСЖ – до 5 минут.
 3. Сообщения председателя собрания 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.
Предлагается также вопросы 1 и 2, а также 3 и 4 обсуждать совместно и принять по ним совместные решения.

Проводится голосование за утверждение регламента собрания.

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

Предложение принимается

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.

Предложение Иванова принимается.

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

2016 год имел существенные отличия от предыдущего года, которые повлияли на деятельность по содержанию дома, прежде всего с точки зрения повышения трудоемкости и, соответственно, удорожания этого процесса.

К этим отличиям относятся следующие факторы:

1. По дому начали более отчетливо и явно проявляться признаки старения, вызывающие необходимость проведения дополнительных ремонтных работ (элементы фасада, швы, балконы, наружные двери).
2. Москва продолжает отказывать москвичам в использовании актовых залов школ для проведения собраний, приходится решать эти вопросы затратным способом.
3. Правительство РФ приступило к внедрению государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), участие в которой требует значимых временных и существенных финансовых затрат. При этом объемы информации, предполагаемые для поступления в систему неоправданно завышены и, в основном, бесполезны для использования гражданами.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД от 15.02.15г.

В рамках указанных выше мероприятий, а также в связи с результатами обследования МКД были выполнены следующие основные работы:

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт пожарной лестницы 2-го подъезда - 980981 руб.;
- 1.2. Проведено обследование теплопотерь здания в осенне-зимний период – 45000 руб.
- 1.3. Приобретены осветительные приборы на замену вышедших из строя - 68500 руб.;

- 1.4. Проведена герметизация межпанельных швов (5500 м) и швов прилегания переходных балконов к фасаду здания - 1304333 руб.;
- 1.5. Проведен капитальный ремонт пожарного водопровода во всех подъездах – 701643 руб.
- 1.6. Приобретены пожарные рукава на замену вышедших из строя - 81834 руб.;
- 1.7. Отремонтированы поврежденные переходные балконы в количестве 30 шт. - 320000 руб.;
- 1.8. Заменены вышедшие из строя двери, выходящие на переходные балконы в количестве 19 шт. - 140600 руб.;
- 1.9. Проведено обследование системы электроснабжения МКД – 40000 руб.;
- 1.10. Проведены работы по устранению выявленных недостатков в системе электроснабжения (замена АВР, замена трансформаторов ПУ и пр.) – 282179 руб.
- 1.11. Проведена поверка домовых приборов учета – 30041 руб.
- 1.12. Проведена реконструкция детской площадки – 1439558 руб.
- 1.13. Приобретены доводчики, дверные ручки и пр. – 69850 руб.
- 1.14. Сооружена перегородка, разделяющая жилые и нежилые помещения на 1-м этаже 3-го подъезда – 65000 руб.
- 1.15. Проведена замена запорных устройств на системе ГВС в подвале МКД – 307500 руб.
- 1.16. Проведены ремонт и обустройство квартиры Правления (кв.170), предназначенной для сдачи в аренду – 1387961 руб.
- 1.17. Проведены работы по диагностике лифтов и продлению срока их службы – 450000 руб.
- 1.17. Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД - 3192833 руб..
- 1.18. Проводились другие работы

Перечисленные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «содержание общего имущества (ТО и ТР) и резервного фонда.

Проведены, также, другие, менее затратные работы по ремонту и замене, вышедших из строя объектов общего имущества.

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, автостоянок, обеспечению пропускного режима, дежурству в подъездах и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

За отчетный период в 14-ти квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы, выявлено и устранено 13 случаев несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения, очередникам выделено 12 фиксированных машиномест, построенных заново и освободившихся в связи с убытием пользователей.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг. Случился пожар в одной из квартир 5-го подъезда, вызванный неосторожностью при курении. Обошлось к счастью без жертв. Существенного материального ущерба общему имуществу пожар не причинил.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах и в информационных подшивках у дежурных по подъездам.

За истекший период Правление провело 7 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением являлись вопросы о перечне работ, необходимых в обеспечение содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 35 обращений и вопросов от собственников помещений. Вопросы и обращения, в основном, поступали через сайт ТСЖ. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

На финансовое положение Товарищества, характеризующееся дополнительными, неплановыми расходами и существенным уменьшением резервного фонда, повлияли следующие факторы:

- в ходе эксплуатации здания были выявлены дополнительные дефекты в системах ЦО и ГВС здания, противопожарного оборудования;
- реконструкция детской площадки обошлась более чем на 500000 рублей дороже плановой суммы;
- разорились арендаторы, освободили помещения, арендную плату за 4-й квартал не погасили;
- освободившуюся в результате этого квартиру, предназначенную для сдачи в аренду, пришлось ремонтировать и обустраивать;

Все вышеперечисленное повлекло дополнительные, неплановые расходы.

Исходя из вышеизложенного, финансовое положение Товарищества характеризуется следующими показателями:

По коммунальным услугам, оплате ТВ и радиовещания:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Центральное отопление и В/С	18448522	15631714	2816808	
Ростелеком (телевидение)	824356	823753	603	
МГРТС (радио)	169291	167104	2187	
Итого:			2819598	

По расходам на содержание и ремонт общего имущества:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Лифты (т/о), ремонт, страховка	2288000	2242981	45019	
Вывоз мусора	481964	449714	32250	
Электроэнергия на ОДН	660000	562838	97162	
ХВС и ГВС на ОДН	83000	63321	19679	
Дезинсекция, дератизация	120000	100421	19579	
Вентканалы (т/о)	43880	43880	0	
Система видеонаблюдения (т/о)	42000	42000	0	
Система ПА и ДУ (т/о)	385332	353221	32111	
Т\о ДПУ	87036	79783	0	
ТО АСКУЭ	210000	257805		47805
Страхование ОИ	60000	50000	10000	
Юридическая помощь	216000	234000		18000
Управление (в части СИТР ОИ)	1141782	1197693		55911
Техобслуживание инж. систем	3120000	3192832		72832
Ремонтные работы	906281	972401		66120
			255800	260668
Итого				-4868

По другим эксплуатационным расходам (кроме СИТР ОИ):

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходо- вано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Содержание деж. го подъездам	4460616	4460616	0	
Эксплуатационные расходы				
Содержание территории	501012	637682		136670
Охрана территории	600000	600000	0	
Управление (кроме СИТР ОИ)	1516392	1520917		4525
Смена, чистка ковров	66000	59068	6932	
Содержание счетов (РКО)	45000	49693		4693
Недополучено от коммерческой деятельности	- 477750			477750
Итого:	2250654	2867360	6932	623638
				-616706
Пропускной режим, содержание парковок	4431411	4521006		-89595

Отрицательный баланс по эксплуатационным расходам вызван тем, что по статье «содержание территории» была проведена часть работ по реконструкции детской площадки и последующему восстановлению газонов. В основном это те работы, которые мы выполняли собственными силами (разборка старого покрытия дорожек, обустройство газонов и пр.).

Кроме этого, Товарищество недополучило в ходе коммерческой деятельности 477750 рублей, которые должны быть направлены по плану на эксплуатационные расходы, что учтено в вышерасположенной таблице. При этом надо иметь в виду, что часть этих средств (платежи ряда юридических лиц за 4 квартал и долги арендаторов) должна вернуться и существенно снизить приведенную выше сумму.

По расходам, оплаченным из резервного фонда Товарищества

Выполнены работы	Израсходовано (руб.)
Косметический ремонт эвакуационной лестницы 2-го подъезда	980981
Герметизация межпанельных швов	865627
Замена дверей выходов на переходные балконы	140600
Ремонт переходных балконов	320000
Капитальный ремонт пожарных гидрантов	701643
Обустройство перегородки в 3-м подъезде	65000
Замена запирающих устройств системы ГВС в подвале	307500
Реконструкция детской площадки	1439558
Ремонт и обустройство, сдаваемой в аренду кв.170	1387961
Участие в СРО	30000
Оплата аренды зала для проведения собрания	69060
Прочее	63114
Итого	6371044

Таким образом, перерасход имеющегося резервного фонда составил 561329 рублей. Перерасход средств по «содержанию дежурных по подъездам» и «эксплуатационным расходам» составил 616706 рублей. Перерасход средств по статье «содержание парковок» составил 89595 рублей

Перерасход средств «Содержание и текущий ремонт общего имущества» составил 4868 рублей.

Экономия средств по статьям «ЦО, ВС, РТК и МГРТС» составила 2819598 рублей.

Всего экономия по всем статьям, за вычетом перерасходов, составила 1547100 рубля.

Правление предлагает считать эту сумму возвращенной собственникам помещений и переданной ими в ремонтный (резервный) фонд ТСЖ.

Итак: в резервном фонде на 01.01.17г., после погашения всех долгов по статьям расходов за 2016 год находится 1547100 руб.

На расчетных счетах ТСЖ на 01.01.16г. находилось 8 486 434,35 руб.

На расчетных счетах ТСЖ на 01.01.17г. находится 3 345 026,72 руб.

На спецсчете накоплений на КР на 01.01.16г. находилось 1 767 574,94 руб.

На спецсчете накоплений на КР на 01.01.17г. находится 8 153 315,38 руб. Средства со спецсчета в 2016г. не расходовались.

О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2017г.

Проведенное Правлением ТСЖ совместно со специалистами обслуживающей организации обследование состояние общего имущества показало необходимость проведение следующих основных ремонтно-восстановительных работ:

- в неудовлетворительном состоянии по причине влияния климатических условий находится часть переходных балконов МКД. Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества ремонт 25-30 балконов. Ориентировочные затраты - 300000 рублей;

- в неудовлетворительном, не подлежащим ремонту состоянии находится часть дверей, ведущих на переходные балконы. Причина: невыполнение Правил проживания жителями ряда этажей здания (содержание дверей в открытом состоянии, отсутствие на дверях запирающих устройств). Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества замену 25-30 дверей. Ориентировочные затраты - 300000 рублей;

- в неудовлетворительном состоянии находится часть межпанельных швов МКД. Для сведения: всего у нас более 13 км. швов. За прошлый год мы работы по вторичной герметизации были проведены на более чем 6 км. швов. Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества герметизацию еще 2 км. Ориентировочные затраты – 600000 рублей.

- согласно стандарту обслуживания МКД необходимо ежегодно проводить промывку и дезинфекцию стволов мусоропроводов. Ориентировочные затраты 100 000 рублей.

- по мнению экспертов (оно совпадает с точкой зрения Правления ТСЖ) требует замены система пожарной автоматики и дымоудаления МКД (ПА и ДУ). Причины: больше половины пожарных извещателей (ПИ) уничтожена жителями при проведении ремонтов; ПИ, установленные в квартирных холлах сработают при достижении температуры в 70 градусов, т.е. когда в квартире все сгорит, система настолько устарела, что запчастей для ее восстановления (в основном – реле) приобрести невозможно. Ориентировочные затраты: 1-я очередь 750 000 рублей, 2-я очередь – 750 000 рублей.

- согласно утвержденному нами графику пришла очередь планового ремонта 6-го подъезда. Ориентировочные затраты 1600000 рублей.

Всего предполагается затратить на ремонтно-восстановительные работы 3 650 000 рублей. Средства на эти работы в сумме 1300000 рублей предлагается отнести на статью «содержание и текущий ремонт общего имущества», а в сумме 2 350 000 рублей выполнить за счет ремонтного (резервного) фонда (РРФ). Одновременно, учитывая

перерасход средств из РРФ в 2016г., предлагается пополнить этот фонд, введя в доходную часть 2-го раздела нашего бюджета новый платеж – «отчисления в РРФ в размере 6,2 рубля в месяц с кв. м. (см расчеты-обоснования, приложение 6.6.). При этом необходимо учесть, что работы по ремонту 6-го подъезда и реконструкции системы ПА и ДУ неизбежны, в противном случае нам их все равно придется исполнять, но только после большого штрафа.

Отдельно Иванов остановился на вопросах, которые поступили в ходе подготовки к собранию:

О сроках проведения собраний и их посещаемости.

На эту тему говорилось много раз. Закон не оставляет нам выбора: или кворумное собрание, или ликвидация ТСЖ. Поэтому просим поддержать действия Правления по приведению в чувство тех, кто без уважительной причины не участвует в собраниях. Ведь все просто: есть что сказать – зайти в Правление и скажи, не можешь лично присутствовать на собрании – не ходи, но найди 5 минут, чтобы написать доверенность.

Об автоматизированной системе коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ).

К большому сожалению, мы столкнулись с явлением, когда по неизвестным нам причинам подрядчик, являющийся монополистом в данной области (ООО «Стриж Телематика»), либо не хочет, либо не может исполнять условия договора по техническому обслуживанию АСКУЭ и поддержанию ее в работоспособном состоянии. Мы предприняли действия по арбитражному решению данной проблемы, но, учитывая плохую работу наших судов, проблема еще не решена и мы вынуждены вернуться к ручной обработке показаний ИПУ, что: во-первых трудоемко, а во-вторых вызывает массу неточностей, последующих разборок и отрицательного сальдо в расчетах с РСО.

Но, буквально за три дня до собрания ситуация изменилась в лучшую сторону, в понедельник на нашей территории состоится встреча с руководством Стрижей, где мы надеемся этот конфликт разрешить, и система должна заработать.

Наши юристы продолжают действия в этом направлении, но мы обращаемся ко всем, кто может оказать формальную и неформальную помощь в этом вопросе, с просьбой помочь и сообщить о своих возможностях Председателю ТСЖ.

Об отношении к общему имуществу.

Как и в прошлом году продолжает оставаться безобразным. Так же ломаются двери в общественных помещениях, так же уничтожаются зеленые насаждения на глазах гуляющих с детьми родителей, так же замазываются краской объявления, скамьи у подъездов и на детской площадке.

Кроме этого, не могу умолчать о том, что некоторые этажи содержатся откровенно по свински, и часто становится стыдно, что тоже живешь в этом доме.

И это будет продолжаться до тех пор, пока жильцы дома не осознают, что за каждую такую поломку они платят из своего кармана и не создадут обстановку нетерпимости к таким проявлениям.

О захламленности этажных холлов.

Еще раз обращаем внимание на всем известный вопрос о захламленности холлов. На этот раз с использованием опыта ЖСК «Чертаново-18» (Кировоградская, 30), который в прошлом году был проверен службой пожарной охраны МЧС. Руководство Кооператива предварительно пригласило аудиторов, чтобы они провели предварительную проверку. Предварительная проверка набрала замечаний на штраф, согласно АК РФ, в сумме от 500 до 900 тыс. рублей. При этом Кооператив по социальному составу, комфорту проживания, соблюдению требований законодательства похож на наше Товарищество и по всем параметрам намного опережает дома, находящиеся под управлением государственных структур. Учитывая результаты предварительной проверки и, готовясь без больших финансовых потерь пройти основную проверку, руководство Кооператива, дав жителям 3 дня на осуществление самостоятельных действий, очистило все этажные холлы от

захламления. Имея в виду, что проверке противопожарного состояния в ближайшие годы будут подвергнуты все ЖСК и ТСЖ Москвы, обращаемся ко всем собственникам квартир МКД с настоятельной просьбой:

- а) самостоятельно ликвидировать захламление холлов;
- б) не удивляться, что периодически, 2 раза в год такие действия будет предпринимать Правление ТСЖ. Правление считает, что настоящим моим сообщением все об этом предупреждены.

Об использовании освободившихся помещений под сдачу в аренду.

На сегодняшний день помещения (одно жилое, другое нежилое) сданы в аренду на несколько лучших, чем прежде условиях

О демарше Билайн (Вымпелком).

Нами от них получено официальное письмо, в котором они предлагают снизить арендную плату за размещение у нас базовой станции с 50 до 35 тысяч рублей в месяц или демонтировать станцию. Правление считает, что это шантаж. Завтра они попросят еще снизить плату. Поэтому Правление предлагает дать согласие на демонтаж станции и посмотреть, что будет дальше. Правда это потребует увеличения платежей на 1,32. Просьба пока пожить с этой информацией, мы за это будем голосовать, когда будем обсуждать платежи.

О новациях в сфере ЖКХ

1. Перенос статьи «оплата сбора и утилизации отходов» из содержания общего имущества в отдельную коммунальную услугу, что, несомненно, вызовет повышение квартплаты, переносится на следующий год.

2. Опыт работы с ГИС ЖКХ подтвердил наши опасения, что ее созданием и внедрением заняты люди, не имеющие представления об управлении как МКД, так и об управлении вообще. Такие грустные выводы нам позволили сделать трудозатраты по формированию информационных массивов, необходимых для представления в данную систему, причем в большей части никому не нужных. Сегодня эти трудозатраты уже сравнимы с трудозатратами по управлению МКД. В общем и целом речь идет о второй бухгалтерии. Еще больший вред ГИС ЖКХ нанесет системе ЖКХ, после ее окончательного внедрения, когда граждане РФ сами через свои личные кабинеты будут формировать платежные документы, не имея возможности задать по ним вопросы, что они сейчас делают, обращаясь в свои УО.

3. Предполагаемые новации по заключению прямых договоров граждан с РСО также не дадут ничего хорошего, потому как отдалится связь того, кто начисляет платежи и тех, кто платит, и выяснять правильность начислений придется ходить либо в МФЦ, либо в МОЭК/МВК, которым за счет граждан придется создавать и обслуживать свою абонентскую сеть.

Только в случае, когда такие договора будут строиться аналогично договорам на электричество данную новацию можно признать относительно приемлемой.

Без сомнения предлагаемые Минстроем и поддерживаемые ГД новации решат предположительно только одну задачу – повысят плату за жилье.

Других вопросов, в том числе вопросов по содержанию выносимых на собрание документов не поступало.

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.

Ревизия подтверждает достоверность цифр, включенных в отчеты о выполнении бюджета 2016г.

Каких-либо серьезных нарушений в ведении финансовой и бухгалтерской деятельности не выявлено.

В целом финансовое состояние ТСЖ представляется устойчивым, в том числе благодаря наличию у нас резервного фонда. Именно благодаря его наличию разорение и съезд арендаторов, а также необходимость отремонтировать и обставить предполагаемую к сдаче в аренду квартиру позволило ТСЖ без особых потерь из этих обстоятельств выбраться без особых потерь.

Работа Правления, а также работа с жалобами и заявлениями жителей осуществляется в рамках Устава ТСЖ.

С каждым годом работа бухгалтерии усложняется и увеличивается по объему все больше и больше. Тоже следует сказать и о работе руководства ТСЖ – введение ГИС ЖКХ, рост отчетности перед госорганами (зачастую пустой и не нужной) и ежеквартальные изменения в ЖК РФ существенно увеличивает нагрузку и опасность подставиться под санкции.

Большой вред в нашей общей заботе о состоянии нашего дома наносят неплательщики, причем речь идет о людях, которые в средствах не нуждаются. И Правлению в следующем отчетном периоде необходимо создать вокруг неплательщиков обстановку общей нетерпимости.

В качестве замечаний и пожеланий на будущее следует отметить следующее: правлению необходимо усилить результативность работы с неплательщиками, пополнить резервный фонд, вернуть долги съехавших арендаторов.

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.

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

Иванов: предложил принять предложенный Правлением проект решения за основу.

Возражений не последовало.

С учетом дополнений, предложенных ревизором, предлагается принять решение в следующей редакции в целом.

1. Признать работу Правления ТСЖ в 2016г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2016г. и ремонту и переоборудованию квартиры, находящейся в совместной собственности, под сдачу в аренду от 11.05.16., 06.07.16. и 24.08.16. и по сдаче помещений в аренду от 18.01.17г.

4. Правлению ТСЖ в 2017г.:

4.1. Выполнить работы согласно Плану содержания и текущего ремонта на 2017 год.

4.2. Разрешить использовать дополнительно из резервного фонда 1000000 рублей на осуществление работ по замене системы ПА и ДУ (1-я очередь) и ремонт 6-го подъезда.

4.3. Осуществить более строгие воздействия на собственников, не участвующих в собраниях и имеющих задолженность по платежам, установленных в ТСЖ, включая лишение права пользования ФСМ. Ежеквартально вывешивать списки должников.

4.4. Осуществить мероприятия по возврату долга съехавших арендаторов.

5. Утвердить отчет о выполнении Плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2016г. (приложение №2 к настоящему протоколу).

6. Утвердить План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. (приложение №3 к настоящему протоколу).

7. Экономии, полученную в 2016г. от оплаты коммунальных услуг (2819598 руб.) и по статье СиТР ОИ (251235 руб.) за вычетом сумм, направленных на компенсацию перерасхода средств по статьям «Эксплуатационные расходы» (616706 руб.), «Резервный фонд» (561329 руб.), «содержание и текущий ремонт общего имущества» (4868 руб.) «содержание парковок» (89595 руб.) считать возвращенной собственникам помещений и направленной по их поручению и от их имени в ремонтный (резервный) фонд в размере 1547100 рубля.

8. Принять к сведению, что резервный фонд на 01.01.17г. составляет 1547100 рубля.

9. Выплатить членам Правления и ревизору ТСЖ денежную премию, в размере 15000 рублей каждому. Средства взять из РРФ ТСЖ.

Проводится голосование за предложенный проект решения.

Результат голосования: «За» - единогласно

В результате по 1-му и 2-му вопросам повестки дня « Отчет о работе Правления ТСЖ за 2016г.» и «Отчет ревизора ТСЖ» принято следующее решение:

1. Признать работу Правления ТСЖ в 2016г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2016г. и ремонту и переоборудованию квартиры, находящейся в совместной собственности, под сдачу в аренду от 11.05.16., 06.07.16. и 24.08.16. и по сдаче помещений в аренду от 18.01.17г.

4. Правлению ТСЖ в 2017г.:

4.1. Выполнить работы согласно Плану содержания и текущего ремонта на 2017 год.

4.2. Разрешить использовать дополнительно из резервного фонда 1000000 рублей на осуществление работ по замене системы ПА и ДУ (1-я очередь) и ремонт 6-го подъезда.

4.3. Осуществить более строгие воздействия на собственников, не участвующих в собраниях и имеющих задолженность по платежам, установленных в ТСЖ, включая лишение права пользования ФСМ. Ежеквартально вывешивать списки должников.

4.4. Осуществить мероприятия по возврату долга съехавших арендаторов.

5. Утвердить отчет о выполнении Плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2016г. (приложение №2 к настоящему протоколу).

6. Утвердить План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. (приложение №3 к настоящему протоколу).

7. Экономии, полученную в 2016г. от оплаты коммунальных услуг (2819598 руб.) и по статье СиТР ОИ (251235 руб.) за вычетом сумм, направленных на компенсацию перерасхода средств по статьям «Эксплуатационные расходы» (616706 руб.), «Резервный фонд» (561329 руб.), «содержание и текущий ремонт общего имущества» (4868 руб.) «содержание парковок» (89595 руб.) считать возвращенной собственникам помещений и направленной по их поручению и от их имени в ремонтный (резервный) фонд в размере 1547100 рубля.

8. Принять к сведению, что резервный фонд на 01.01.17г. составляет 1547100 рубля.

9. Выплатить членам Правления и ревизору ТСЖ денежную премию, в размере 15000 рублей каждому. Средства взять из РРФ ТСЖ.

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

Иванов: Предлагает определиться с предложением Билайна о снижении арендной платы. Правление считает, что это шантаж и ему следовать не стоит. Пусть демонтируют свою станцию, если хотят? Но тогда нам надо будет эти потери компенсировать, увеличив наши взносы на 1,32 руб.

Хабарова Н.И. (кв.251): предложила демонтировать станцию, так как предположительно она вредит здоровью.

Вафина Р.С.: поддержала Хабарову и тоже предложила демонтировать станцию.

Степанцов С.В. (кв.155): предложил предложение Билайн считать шантажом.

Серов М.В. (кв.205): предложил не обращать внимание на это письмо.

Иванов: предложил провести пробное голосование по данному вопросу.

В результате голосования выяснилось, что голоса присутствующих в зале разделились примерно поровну.

Иванов: предложил согласиться с предложением Серова «не реагировать на предложение Билайн», но дать право Правлению сделать доначисления платежей, если станция будет демонтирована.

Возражений не последовало.

Иванов: Предлагается принять следующий проект решения:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ на 2017г. (приложение №4 к протоколу собрания).

Установить ежемесячное вознаграждение Председателю Правления в 2017г. в размере 51000 руб./мес., (из них по статье «содержание и ремонт общего имущества» 17000 руб., по статье «выполнение других уставных функций...» - 21000 руб., по статье «пропускной режим и содержание мест парковки» - 6000 руб., по статье «обслуживание коммерческой деятельности» 7000 руб.), с перечислением всех необходимых платежей в социальные фонды.

2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2017г. (приложение №5 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №6 к протоколу собрания).

3. Смету расходов и размеры платежей собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества МКД на 2017г. не утверждать, а руководствоваться тарифами, утвержденными Постановлениями Правительства Москвы от 13.12.16 г. № 849-пп, которые составляют 23,60 руб./кв.м./месяц (январь – июнь), 27,14 руб./кв.м./месяц (июль – декабрь) для собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем в пределах установленных норм, и 26,53 руб./кв.м./месяц (январь – июнь), 27,60 руб./кв.м./месяц (июль – декабрь) для остальных и за излишки площади.

4. Установить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на реализацию других функций Товарищества (кроме указанных в п. 3 решения) – содержание дежурных по подъездам, озеленение, охрана территории, управление и пр. на январь - декабрь 2017 года в размере 19,83 руб./кв.м./месяц.

5. Установить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима с января по декабрь 2017г. в размере 1500 руб./месяц (ФСМ) и 400 (6-10 ночевок), 750 (11-31 ночевка) руб./месяц (НФСМ).

6. Принять к сведению, что размер платежа за аренду присоединенной части квартир холла, согласно решению общего собрания ТСЖ от 02.04.16г. с 01.01.17г., составляет 1500 руб./кв.м./год

7. Денежные средства на коммунальные услуги собирать согласно Положению о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги.

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

9. Делегировать Правлению ТСЖ право корректировать установленные платежи, в случае установления новых, не предусмотренных настоящим решением платежей, тарифов на аренду земли, телефонные переговоры, налоги, капитальный ремонт, а также в случае демонтажа базовой станции Билайн.

10. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 01.04.2017 г. Материальную поддержку оказывать одноразово, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в 2016-17гг. в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

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

Проводится голосование за принятие проекта решения, предложенного Правлением.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

По 3-му и 4-му вопросам «О платежах на содержание общей собственности» и «О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СиР ОИ)» принимается следующее решение:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ на 2017г. (приложение №4 к протоколу собрания).

Установить ежемесячное вознаграждение Председателю Правления в 2017г. в размере 51000 руб./мес., (из них по статье «содержание и ремонт общего имущества» 17000 руб., по статье «выполнение других уставных функций...» - 21000 руб., по статье «пропускной режим и содержание мест парковки» - 6000 руб., по статье «обслуживание коммерческой деятельности» 7000 руб.), с перечислением всех необходимых платежей в социальные фонды.

2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2017г. (приложение №5 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №6 к протоколу собрания).

3. Смету расходов и размеры платежей собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества МКД на 2017г. не утверждать, а руководствоваться тарифами, утвержденными Постановлениями Правительства Москвы от 13.12.16 г. № 849-пп, которые составляют 23,60 руб./кв.м./месяц (январь – июнь), 27,14 руб./кв.м./месяц (июль – декабрь) для собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем в пределах установленных норм, и 26,53 руб./кв.м./месяц (январь – июнь), 27,60 руб./кв.м./месяц (июль – декабрь) для остальных и за излишки площади.

4. Установить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на реализацию других функций Товарищества (кроме указанных в п. 3 решения) – содержание дежурных по подъездам, озеленение, охрана территории, управление и пр. на январь - декабрь 2017 года в размере 19,83 руб./кв.м./месяц.

5. Установить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима с января по декабрь 2017г. в размере 1500 руб./месяц (ФСМ) и 400 (6-10 ночевок), 750 (11-31 ночевка) руб./месяц (НФСМ).

6. Принять к сведению, что размер платежа за аренду присоединенной части квартирного холла, согласно решению общего собрания ТСЖ от 02.04.16г. с 01.01.17г., составляет 1500 руб./кв.м./год

7. Денежные средства на коммунальные и жилищные услуги собирать согласно Положению о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги.

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

9. Делегировать Правлению ТСЖ право корректировать установленные платежи, в случае установления новых, не предусмотренных настоящим решением платежей, тарифов на аренду земли, телефонные переговоры, налоги, капитальный ремонт, а также в случае демонтажа базовой станции Билайн.

10. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 01.04.2017 г. Материальную поддержку оказывать одноразово, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в 2016-17гг. в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

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

Собрание приступает к рассмотрению 5-го вопроса повестки дня «О внесении изменений в Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги» (Приложение № 3 к протоколу собрания собственников помещений в МКД... от 11.02.17г.)

Иванов: изменения, которые Правление предлагает внести в Правила, вызваны рекомендациями, которые на учебе получила наш главный бухгалтер. Нам было предложено, с тем, чтобы избежать возможных налоговых неприятностей, назвать наш Резервный фонд Ремонтным. Мы предлагаем сохранить оба названия. Далее новыми нормативными актами работы по видеонаблюдению исключены из работ по С и ТР ОИ и мы переносим их во вторую часть нашего бюджета и добавляем новые работы по техническому обслуживанию пожарного водопровода (ПВ).

Поэтому предлагается внести в Положение о платежах следующие изменения:

Исключить из п.1 Положения пп.9 «обслуживание системы видеонаблюдения», изменив при этом нумерацию всех пунктов, и включить его в п.17 в качестве пп.17.3.

Изменить редакцию пп.9. п.1. на следующую:

«обслуживание систем ПА и ДУ, ПВ».

Добавить в п.17. пп.17.8. новую позицию «Отчисления в РРФ».

Изложить п. 4 Положения в следующей редакции:

«4. Размер платежа для формирования Ремонтного (резервного) фонда (РРФ)

РРФ формируется из платежей собственников помещений, определяемых общим собранием членов ТСЖ, исходя из предложений Правления ТСЖ, а также из экономии жилищно-коммунальных платежей (членских взносов) предыдущих периодов, переданных собственниками помещений в РРФ. Настоящая передача средств собственников оформляется отдельным решением общего собрания ТСЖ. Размер платежей и отчислений в каждом случае также определяется решением общего собрания ТСЖ.»

Проводится голосование за предложение Правления.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

По 5-му вопросу «О внесении изменений в «Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги» принимается следующее решение:

Внести в Положение о платежах следующие изменения:

Исключить из п.1 Положения пп.9 «обслуживание системы видеонаблюдения», изменив при этом нумерацию всех пунктов, и включить его в п.17 в качестве пп.17.3.

Изменить редакцию пп.9. п.1. на следующую:

«обслуживание систем ПА и ДУ, ПВ».

Добавить в п.17. пп.17.8. новую позицию «Отчисления в РРФ».

Изложить п. 4 Положения в следующей редакции:

«4. Размер платежа для формирования ремонтного (резервного) фонда (РРФ)

РРФ формируется из платежей собственников помещений, определяемых общим собранием членов ТСЖ, исходя из предложений Правления ТСЖ, а также из экономии жилищно-коммунальных платежей (членских взносов) предыдущих периодов, переданных собственниками помещений в РРФ. Настоящая передача средств собственников оформляется отдельным решением общего собрания ТСЖ. Размер платежей и отчислений в каждом случае также определяется решением общего собрания ТСЖ.»

Собрание приступает к рассмотрению 6-го вопроса повестки дня «О внесении изменений в Правила проживания в МКД ...» (Приложение № 4 к протоколу собрания собственников помещений в МКД... от 11.02.17г.)

Иванов: Причиной настоящих изменений послужила необходимость закрепить ответственность, в том числе финансовую, за нарушение Правил противопожарного режима в случае, когда на ТСЖ накладываются штрафные санкции. Предлагается внести в Правила следующие изменения:

Добавить в п.1.3. Правил следующий абзац:

«В случае применения к ТСЖ штрафных санкций в связи с нарушением жителями конкретной квартиры требований, изложенных в п.1.3., компенсировать Товариществу нанесенный ущерб».

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

По 6-му вопросу повестки дня «О внесении изменений в Правила проживания в МКД ...» принимается следующее решение:

Внести в Правила следующие изменения:

Добавить в п.1.3. Правил следующий абзац:

«В случае применения к ТСЖ штрафных санкций в связи с нарушением жителями конкретной квартиры требований, изложенных в п.1.3., компенсировать Товариществу нанесенный ущерб».

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

Лобачева Н.В. (кв.45): предложила перейти на отдельный способ сбора коммунальных отходов, что явится нашим вкладом в улучшение экологической обстановки и сэкономит нам деньги, т.к. в этом случае вывоз мусора будет бесплатным.

Коромыслов Л.А. (кв.271): заявил, чтобы бы мы не решили здесь, все равно половина жителей будет сбрасывать мусор без сортировки в мусоропровод, который никто нге будет сортировать.

Иванов: с этим вопросом не следует торопиться по следующим причинам: у нас заключены договора на вывоз мусора старым способом и их расторжение обяжет нас заплатить неустойку; увеличение числа контейнеров потребует расширение контейнерной площадки и ликвидацию нескольких машиномест, к чему мы не готовы, так как не планировали на это деньги; понадобится заварить мусоропровод, что связано с большим количеством дорогостоящих мероприятий по его дезинфекции и санобработке мусорокамер.

Предложил, чтобы все, кто заинтересован в решении этого вопроса, сообщили в Правление имеющуюся у них информацию: адреса домов, где используется раздельный способ сбора мусора и телефоны руководителей ТСЖ и ЖСК в этих домах. Правление изучит вопрос в подробностях и доложит на следующем собрании.

Собрание объявляется закрытым.

Председатель собрания



А.В.Иванов

Секретарь собрания

Т.Н.Климова

Члены счетной комиссии:



Ю.В.Дегтярь



В.В.Мишуков



А.В.Фокин