

**ПРОТОКОЛ № 36**  
**общего, годового, очередного, отчетно-выборного**  
**собрания ТСЖ «Чертаново-17»**

г.Москва	10 февраля 2018 г.
актовый зал	
школы № 1623	11.00.
<b>Всего голосов у членов ТСЖ</b>	<b>3194</b>
<b>Были представлены на собрании</b>	<b>2418,49</b>
<b>с количеством голосов</b>	<b>75,7%</b>

**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

Матвеева Ю.В. - квартира № 37

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 2017гг.

2. Отчет ревизора ТСЖ
3. Выборы Правления ТСЖ
4. Выборы Ревизора ТСЖ
5. О платежах на содержание общей собственности на 2018г.
6. О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СиТР ОИ) на 2018г.
7. О внесении изменений в Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги.
8. О способе формирования фонда капитального ремонта.
9. Об избрании лиц, уполномоченных представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта.
10. О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта на территории МКД
11. О платежном документе

**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 5 и 6 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.**

**Отчет о работе Правления ТСЖ за 2017г.**

2017 год, как и предыдущий, имел существенные отличия от прошлых лет, которые повлияли на деятельность по содержанию дома, прежде всего с точки зрения повышения трудоемкости и, соответственно, удорожания этого процесса. Так, по дому начали более отчетливо и явно проявляться признаки старения, вызывающие необходимость проведения дополнительных ремонтных работ (элементы фасада, швы, балконы, наружные двери, коммуникации и пр.).

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 12.02.17г.

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

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт 6-го подъезда - 1262500 руб.;
- 1.2. Заменены 2 окна, с установкой решеток, в помещениях общего пользования – 63525 руб.



- 1.3. Проведена герметизация межпанельных швов (2200 м) - 494260 руб.;
- 1.4. Заменены запирающие устройства на системе ЦО в подвале здания –251000 руб.;
- 1.5. Заменены вышедшие из строя ковши мусоропровода - 29000 руб.;
- 1.6. Отремонтированы поврежденные переходные балконы 6-го подъезда - 222240 руб.;
- 1.7. Выполнены работы по замене системы пожарной автоматики (1-я оч.) – 530000 руб.;
- 1.8. Реконструировано покрытие (частично) спортивной и детской площадок, подсыпаны газоны – 144788 руб.
- 1.9. Осуществлена чистка мусоропроводов – 97200 руб.
- 1.10. Закуплены новые контейнеры для мусора и датчики движения (на замену вышедших из строя) – 31671 руб.;
- 1.11. Приобретены антимагнитные пломбы на квартирные ПУ – 29700 руб.;
- 1.12. Смонтирована новая сигнальная система от несанкционированного доступа в подвалы, электрощитовые, чердаки, черные лестницы – 65000 руб.;

Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД согласно бюджету Товарищества.

Перечисленные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «содержание общего имущества (ТО и ТР) и резервно - ремонтного фонда (РРФ).

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 9-ти квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы, выявлено и устранено 7 случаев несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения, очередникам выделено 3 фиксированных машиноместа, 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.

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 11 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением являлись вопросы о работах, 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 17 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.

Финансовое положение Товарищества, в основном, складывается в соответствии с бюджетом на 2017год.

**Исходя из вышеизложенного, финансовое положение Товарищества характеризуется следующими показателями:**



**По расходам на содержание и ремонт общего имущества:**

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Лифты (т/о), ремонт, страховка	1959893	2056255		96362
Вывоз мусора	638189	573536	64653	
Электроэнергия на ОДН	686400	592980	93420	
ХВС и ГВС на ОДН	102000	73948	28052	
Дезинсекция, дератизация	116652	92870	23782	
Вентканалы (т/о)	43920	43880	40	
Система видеонаблюдения (т/о)	168000	168000		
Система ПА и ДУ (т/о)	468000	519231		51231
Т/о ДПУ	87036	87036		
ТО АСКУЭ	300000	120000	180000	
Страхование ОИ	60000	48725	11275	
Юридическая помощь	-	-	-	-
Управление (в части СиТР ОИ)	1279248	1296806		17558
Техобслуживание инж. систем	3300000	3498472		198472
Ремонтные работы	1206622	970691	235931	
	960		637153	363623
<b>Итого</b>	<b>10415960</b>	<b>10142430</b>	<b>273530</b>	

**По расходам, оплаченным из резервного фонда Товарищества**

Выполнены работы	Израсходовано (руб.)
Ремонт системы ПА и ДУ (1-я очередь)	530 000
Герметизация межпанельных швов	419 960
Покрытие спортплощадки для силовой гимнастики	144 788
Премия членам Правления за 2016г.	117 180
Айфон для наладки АСКУЭ	5 005
Матпомощь собственникам квартир	13 000
Типографские работы	10 200
<b>Итого</b>	<b>1 240 133</b>

**По другим эксплуатационным расходам (кроме СиТР ОИ):**

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Содержание дежурных по подъездам	4524240	4511225	13015	
Содержание территории	535596	512170	23426	
Охрана территории	600000	600000		
Управление (кроме СиТР ОИ)	1643340	1688059		44719
Смена, чистка ковров	66000	38870	27130	
Содержание счетов (РКО)	50000	60916		10916
Отчисления в РРФ	1350000	1322605	27395	
<b>Итого (эксплуатационные расходы):</b>	<b>4244936</b>	<b>4222620</b>		
<b>Итого (эксплуатационные расходы, оплата дежурных по подъездам):</b>	<b>8769176</b>	<b>8733845</b>	<b>35331</b>	



<b>Содержание парковок, обеспечение пропускного режима</b>	4379896	4078537	<b>301159</b>	
--	---------	---------	---------------	--

**По коммунальным услугам, оплате ТВ и радиовещания:**

<b>Статьи начисления/расходов</b>	<b>Начислено</b>	<b>Израсходовано</b>	<b>Сальдо (+)</b>	<b>Сальдо (-)</b>
Центральное отопление	10890200	10990983		100783
Водоснабжение	6989373	7310757		321384
Ростелеком (телевидение)	877486	879582	1722	
МГРТС (радио)	188794	186479	2315	

Таким образом, по итогам 2017г. в РРФ осталось (1547100 – 1 240 133) **306 967** рублей.

Экономия средств по статье «содержание и ремонт общего имущества» составила **273530** рублей.

Экономия средств по статье «содержанию дежурных по подъездам» и «эксплуатационным расходам» составил **35331** рублей.

Предлагается считать эти суммы возвращенными собственникам помещений, после чего переданными ими в ремонтный (резервный) фонд ТСЖ.

Экономия средств по статье «содержание парковок...» составила **301159** рублей. Предлагается считать эту сумму возвращенной собственникам помещений, после чего переданной ими в ремонтный (резервный) фонд ТСЖ для целевого использования по статье «содержание парковок...» в 2018 году.

В резервном фонде на 01.01.18г., после выполнения указанных выше действий находится (306967 + 273530 + 35331+301159) **916987 руб.**

Перерасход средств по коммунальным платежам (ЦО, В/С) составил **422167 руб.** Они были выплачены из резервного фонда и их необходимо восполнить. Предлагается это сделать постепенно, из коммунальных платежей 2018 года.

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.17г. находилось **3 345 026,72 руб.**

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.18г. находится **3 814 375,63 руб.**

На спецсчете накоплений на КР на 01.01.17г. находилось **8 153 315** руб. На спецсчете накоплений на КР на 01.01.18г. находится **14 614 723** руб. Средства со спецсчета в 2017г. не расходовались.

**Что негативно сказывается на деятельности Товарищества.**

**Первое.** Долги собственников квартир за полученные жилищные и коммунальные услуги. Речь идет о сумме в 800 000 – 1000 000 рублей, недостающей к нашему бюджету ежегодно. Ранее, когда мы формировали резервно-ремонтный (РРФ) фонд из экономии средств на оплату тепла, этот вопрос не стоял остро, т.к. Товарищество располагало значительным резервным фондом и гасило долги собственников из него. Сегодня мы такой экономии не имеем, т.к. начисляем платежи на объем тепла, реально получаемый от тепловиков. В итоге: платежи жителей за тепло уменьшились, но и поступления в РРФ сократились.

**Выводы:** резко усилить давление на должников и увеличить поступления в РРФ.

**Второе.** Чаще стали проявляться результаты несанкционированных переустройств, внесенных собственниками в 90-е годы в системы ГВС и ЦО. Указанные проявления выглядят как снижение давления и температуры в кранах горячей воды, вплоть до прекращения ее подачи, и снижение температуры, иногда до комнатной, в стояке ЦО. Причинами указанных негативных явлений являются самопроизвольные переделки систем ВС и ЦО, в ходе которых были установлены запирающие устройства, позволяющие перекрывать стояки, сужены сечения подающих трубопроводов,



установлены дополнительные запирающие устройства, сужающие трубопроводы и служащие причинами их засорений.

**Выводы:** все переделки Правлением установлены и зафиксированы. При первом негативном проявлении эти переделки будут устраняться либо добровольно, либо через суд, что дольше и хуже для других собственников стояка, т.к. суды и судебные приставы работают у нас еще очень плохо. При этом, надо учесть, что в 4-х случаях из 5-ти, придется осуществлять демонтаж технических шкафов, которые сегодня в 80% квартир замурованы и не обеспечивают доступ к общему имуществу.

**Совет:** если задумали ремонт в туалете, обеспечьте доступ к оборудованию и сами устраните все то, что рано или поздно нарушит работоспособность стояка. Для этого надо посоветоваться с нашим сантехником.

**Третье.** Последние два года не уменьшается разница между расходом воды, согласно показанию домового ПУ, и суммой расходов, согласно показаниям КПУ. Причем разница эта, естественно, не в пользу Товарищества. В этом году разница превышает 320 000 рублей. Обнаружить техническую причину такого расхождения не удалось, значит мы имеем дело с недобросовестными собственниками, которые технически вмешиваются в работу КПУ, например путем установки магнита или путем не устанавливаемого демонтажа ПУ, или с маньяком, не имеющим КПУ и живущим с открытым краном.

**Выводы:** установить на всех КПУ антимагнитные пломбы, принять решение, согласно которому вся разница между расходом, согласно сумме КПУ, и расходом, согласно ДПУ, будет делиться на всех, пропорционально количеству фактически проживающих граждан и принять меры для 100% установки КПУ.

**Четвертое.** Согласно Программе капитального ремонта нашего дома в 2018 нам предстоит провести работы по замене лифтов. Срок их эксплуатации истекает в феврале 2019г. Ориентировочная стоимость работ 55 млн. рублей. По итогам 2017г. мы сможем набрать около 15 млн. рублей. Что делать? Есть два выхода. Увеличить в четыре раза платеж в фонд капитального ремонта или перейти со своего спецсчета к региональному оператору – Фонду капитального ремонта г.Москвы.

По мнению Правления, второе решение представляется более приемлемым.

### **О заданных к собранию вопросах.**

#### **1.О прямых договорах с РСО.**

История вопроса. РСО предложили вести расчеты с жителями напрямую. Они согласились при условии, что сопутствующие расходы будут включены в тариф. Это бы вызвало возмущение жителей и им отказали. Тогда решили возложить расходы по расчетам на МФЦ, а это бюджет субъекта федерации. Даже если посчитать расход бумаги на платежки, то это серьезный удар по бюджету дотационного региона, а таких большинство. Что делать, ведь с подачи Минстроя Президент такой закон обещал как средство борьбы с плохими УК. Поэтому закон приняли, но выхолостили его – можно переходить на прямые договора, если такое решение примет общее собрание собственников. Кстати - наибольшие долги по сведениям из СМИ у поставщиков электрической энергии, а они уже давно сидят на прямых договорах. А у 50 ЖСК и ТСЖ нашего района долгов вообще нет. Значит решение надо искать в другой области и другим путем. На мой взгляд, долги бы резко снизились при хорошей работе правоохранительной и судебной систем, а также служб судебных приставов, а они работают в этом направлении откровенно плохо. Так, в нашем доме при наличии судебного решения шестой год приставы не могут понудить одного из собственников устранить дефекты системы водоснабжения в его квартире.



## **2.О раздельном сборе мусора.**

Несомненно, за этой системой будущее, но чтобы оно пришло надо сделать еще очень много и в техническом плане и в головах жителей. Так раздельный сбор мусора предполагает минимум втрое больше контейнеров во дворе и ведер в квартире. И, если на территории мы можем решить данный вопрос, сократив несколько машиномест, то как быть с лишними тремя ведрами в квартирах? Уверен, что желающих найдется немного. За рубежом этот вопрос решили просто – там можно собирать мусор и раздельно и вместе, только вместе в пять раз дороже. Есть и другой аспект проблемы. Большинство предприятий перерабатывающих вторсырье уничтожено в ходе демократических реформ. Вывод: к этому надо стремиться, но произойдет это не скоро. Что планируем сделать мы в этом плане? Попробуем поставить 3 контейнера для стекла, пластмассы и металла и посмотрим, что получится.

## **3.Организовать велопарковку.**

Сожалею, но пока ничего не придумали. Все дело в дефиците площадей. Но вопрос не зачеркнут, будем думать дальше.

## **4.Ложный вызов аварийки.**

В одной из комнат в квартире поздно вечером погас свет. Собственник не придумал ничего лучше, как вызвать аварийку. Аварийка приехала, написала в заключении, что не исправна люстра, выставила нам счет на 5000 рублей и уехала. Сейчас мы взыскиваем через суд эти 5000 с собственника. Просим помнить, что ТСЖ обеспечивает поступление энергии до УЗО, дальше ответственность лежит на собственнике помещения.

## **5.Посторонние люди в подъезде.**

В Правление поступил звонок. У нас в подъезде по этажам бродит негр и задает вопросы. Как он к нам попал? Выясняем. Действительно, темнокожий мужчина подошел к домофону, что-то набрал, ему открыли из квартиры и он вошел в подъезд, пробыл там минут 10 – 15 и ушел. Я попросил Юрия Владимировича Дегтяря в качестве эксперимента набрать в своем подъезде по домофону 5 -6 квартир и посмотреть, что получится. Во все 5 – 6 случаях жильцы не вступая в переговоры просто открыли входную дверь. Заходи, грабь и убивай. Уважаемые соседи, ну нельзя так упрощаться. Рано или поздно, в результате такого разгильдяйства, беда может прийти и к тебе.

## **О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2018г.**

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

- согласно утвержденному ранее графику нам предстоит ремонт 5-го подъезда. Одновременно планируется приведение в порядок переходных балконов 5-го подъезда и замена вышедших из строя дверей;
- следует продолжить работу по вторичной герметизации межпанельных швов;
- предстоит выполнить работы по 2-ой очереди пожарной автоматики (оснащение подъездов дымовыми датчиками);
- в плохом состоянии находится и требуют ремонта отмостки здания;
- необходимо завершить работы по замене теплоизоляции трубопроводов водоснабжения в подвале здания;
- согласно стандарту обслуживания МКД необходимо провести промывку и дезинфекцию стволов мусоропроводов;
- автомобилистам придется скинуться на приобретение нового трактора (старый отслужил 7 лет и с каждым годом требует все больших и больших затрат на текущий ремонт);
- и еще для автомобилистов: требования города по уборке снега на автостоянках таковы, что машиноместа также должны быть чистыми. За эту зиму мы чудом избежали штрафа по автостоянке «Г». Поэтому, предупреждаем автомобилистов, что штраф в адрес



ТСЖ по указанной причине будут возмещать они. **Машиноместа надо чистить вне зависимости стоите вы на них зимой или нет.**

**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.

Ревизия подтверждает достоверность цифр, включенных в отчеты о выполнении бюджета 2017г.

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

Я остановлю внимание присутствующих на собрании только на ключевых моментах и выводах, которые включены в акт, составленный по итогам ревизии.

1. Каких-либо серьезных нарушений в ведении финансовой и бухгалтерской деятельности не выявлено.
2. В целом финансовое состояние ТСЖ представляется устойчивым.
3. К сожалению, за счет работ прошлого года сильно сократился резервный фонд, а в этом году он, практически, не был пополнен.
4. Сокращение резервного фонда ставит более остро вопрос о должниках. Теперь каждый десяток тысяч долга (а теперь его нечем компенсировать) опасен санкциями, отключениями и другими неприятностями.

В качестве замечаний и рекомендаций собранию и новому составу Правления следует отметить следующее:

1. Необходимо резко усилить результативность работы с неплательщиками
2. Пополнить резервный фонд.
3. Продолжить работу по возвращению долгов съехавших арендаторов.
4. Найти причину несоответствия показаний домового и квартирных приборов учета.

В целом, 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 2017г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ о сдаче в аренду помещений, находящихся в общей собственности, от 25.01.17г.; об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. от 19.04.17г.; о тарифе на горячую воду от 22.02.17. и от 21.06.17. и об установке магнитных пломб на ИПУ от 20.09.17г.

4. Утвердить отчет о выполнении Плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. (приложение №2 к настоящему протоколу).

5. Утвердить План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2018г. (приложение №3 к настоящему протоколу).



6. Правлению ТСЖ в 2018г.:

6.1. Выполнить работы согласно Плану содержания и текущего ремонта общего имущества на 2018 год.

6.2. Ежемесячно вывешивать на подъездных стендах информацию о собственниках помещений, имеющих задолженность более 3-х месяцев, практиковать к злостным задолжникам ограничения на предоставление коммунальных услуг в виде блокировки водоотведения.

6.3. Продолжить мероприятия по возврату долга съехавших в 2016г. арендаторов.

6.4. Провести обследование систем водоснабжения в квартирах с неустановленными КПУ. Предложить собственникам данных квартир установить КПУ.

7. Экономии, полученную в 2017г. (610020 руб.) считать возвращенной собственникам помещений, после чего направленной по их поручению и от их имени в ремонтно - резервный фонд.

8. Принять к сведению, что ремонтно - резервный фонд на 01.01.17г. составляет 916987 рублей.

9. Перерасход средств по коммунальным платежам (ЦО, В/С) в размере 422167 руб. компенсировать в течение 2018 года за счет коммунальных платежей (ЦО, В/С).

10. 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 2017г.» и «Отчет ревизора ТСЖ» принято следующее решение:**

1. Признать работу Правления ТСЖ в 2017г. удовлетворительной, финансово-хозяйственную деятельность Правления одобрить, отчет Правления ТСЖ - утвердить.

2. Утвердить Акт ревизии финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017г. (приложение №1 к протоколу собрания).

3. Утвердить решения Правления ТСЖ о сдаче в аренду помещений, находящихся в общей собственности, от 25.01.17г.; об основных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. от 19.04.17г.; о тарифе на горячую воду от 22.02.17. и от 21.06.17. и об установке магнитных пломб на ИПУ от 20.09.17г.

4. Утвердить отчет о выполнении Плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г. (приложение №2 к настоящему протоколу).

5. Утвердить План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2018г. (приложение №3 к настоящему протоколу).

6. Правлению ТСЖ в 2018г.:

6.1. Выполнить работы согласно Плану содержания и текущего ремонта общего имущества на 2018 год.

6.2. Ежемесячно вывешивать на подъездных стендах информацию о собственниках помещений, имеющих задолженность более 3-х месяцев, практиковать к злостным задолжникам ограничения на предоставление коммунальных услуг в виде блокировки водоотведения.

6.3. Продолжить мероприятия по возврату долга съехавших в 2016г. арендаторов.

6.4. Провести обследование систем водоснабжения в квартирах с неустановленными КПУ. Предложить собственникам данных квартир установить КПУ.

7. Экономии, полученную в 2017г. (610020 руб.) считать возвращенной собственникам помещений, после чего направленной по их поручению и от их имени в ремонтно - резервный фонд.

8. Принять к сведению, что ремонтно - резервный фонд на 01.01.17г. составляет 916987 рублей.

9. Перерасход средств по коммунальным платежам (ЦО, В/С) в размере 422167 руб. компенсировать в течение 2018 года за счет коммунальных платежей (ЦО, В/С).

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

**Собрание приступает к рассмотрению 3-го вопроса повестки дня: Выборы Правления ТСЖ**

**Иванов:** предлагает продлить полномочия действующего Правления ТСЖ и избрать его в следующем составе, персонально:

Иванов Анатолий Владимирович (кв. 7)

Климова Татьяна Николаевна (кв. 31)

Матвеева Юлия Владиленовна (кв. 37)

Мишукова Марина Алексеевна (кв.179)

Богданова Галина Петровна (кв.118)

Проводится голосование за состав Правления ТСЖ.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**По третьему вопросу повестки дня «Выборы Правления ТСЖ» принимается следующее решение:**

1. Избрать правление Товарищества в следующем составе:

Иванов Анатолий Владимирович (кв. 7)

Климова Татьяна Николаевна (кв. 31)

Матвеева Юлия Владиленовна (кв. 37)

Мишукова Марина Алексеевна (кв.179)

Богданова Галина Петровна (кв.118)

**Собрание приступает к рассмотрению 4-го вопроса повестки дня: Выборы Ревизора ТСЖ**

**Иванов:** предлагает избрать ревизором ТСЖ Фокина (кв.295)

Проводится голосование за кандидатуру ревизора.

Результаты голосования: «ЗА» - 2011 (98,0%) голосов

**По четвертому вопросу повестки дня «Выборы ревизора ТСЖ» принимается следующее решение:**

Избрать Ревизором ТСЖ Фокина А.В. (кв.295).

**Собрание приступает к рассмотрению 5-го и 6-го вопросов повестки дня «О платежах на содержание общей собственности» и «О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СИТР ОИ)».**

**Иванов:** Предлагается принять следующее решение:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ на 2018г. (приложение №4 к протоколу собрания).

Установить ежемесячное вознаграждение Председателю Правления в 2018г. в размере 54000 руб./мес., (из них по статье «содержание и ремонт общего имущества» 19000 руб., по статье «выполнение других уставных функций...» - 21000 руб., по статье «пропускной режим и содержание мест парковки» - 7000 руб., по статье «обслуживание коммерческой деятельности» 7000 руб.), с перечислением всех необходимых платежей в социальные фонды.

2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2018г. (приложение №5 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №6 к протоколу собрания).



Принять к сведению, что согласно решению общего собрания собственников помещений в МКД от 11.02.17г., собственники отказались от оформления бюджетных субсидий

3. Установить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на январь - декабрь 2018 года в размере 27,60 руб./кв.м./месяц.

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 2018 года в размере 22,37 руб./кв.м./месяц.

5. Установить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима с января по декабрь 2018г. в размере 1700 руб./месяц (ФСМ) и 400 (6-10 ночевок), 850 (11-31 ночевка) руб./месяц (НФСМ).

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

7. Установить тариф на отключение стояка ВС и ЦО в размере 1000 рублей за стояк.

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

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

10. 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.

11. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 01.03.2018 г. Материальную поддержку оказывать однократно, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в 2017-18гг. в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

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

Проводится голосование за принятие проекта решения, предложенного Правлением.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**По 5-му и 6-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 2018г. (приложение №4 к протоколу собрания).

Установить ежемесячное вознаграждение Председателю Правления в 2018г. в размере 54000 руб/мес., (из них по статье «содержание и ремонт общего имущества» 19000 руб., по статье «выполнение других уставных функций...» - 21000 руб., по статье «пропускной режим и содержание мест парковки» - 7000 руб., по статье «обслуживание коммерческой деятельности» 7000 руб.), с перечислением всех необходимых платежей в социальные фонды.



2. Утвердить бюджет Товарищества (ориентировочный финансовый план) на 2018г. (приложение №5 к протоколу собрания) с прилагаемыми расчетами – обоснованиями (приложение №6 к протоколу собрания).

Принять к сведению, что согласно решению общего собрания собственников помещений в МКД от 11.02.17г., собственники отказались от оформления бюджетных субсидий

3. Установить размеры членских взносов (платежей собственников жилых и нежилых помещений) на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на январь - декабрь 2018 года в размере 27,60 руб./кв.м./месяц.

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 2018 года в размере 22,37 руб./кв.м./месяц.

5. Установить размер платежа (членского взноса) на содержание мест парковки и обеспечение пропускного режима с января по декабрь 2018г. в размере 1700 руб./месяц (ФСМ) и 400 (6-10 ночевок), 850 (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. Установить тариф на отключение стояка ВС и ЦО в размере 1000 рублей за стояк.

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

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

10. 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.

11. Функции комиссии по социальной поддержке проживающих в ТСЖ малоимущих граждан возложить на Правление ТСЖ. Нуждающимся в социальной поддержке подать заявления в Правление ТСЖ до 01.03.2018 г. Материальную поддержку оказывать одноразово, на временных условиях лицам, попавшим в тяжелое положение в 2017-18гг. в силу неожиданно сложившихся обстоятельств.

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

**Собрание приступает к рассмотрению 7-го вопроса повестки дня «О внесении изменений в Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги»**

**Иванов:** изменения, которые Правление предлагает внести в Правила, вызваны необходимостью доведения до собственников действующих в РФ правил обращения с индивидуальными (квартирными) приборами учета воды (ИПУ).

Поэтому предлагается утвердить Положение в новой редакции (Редакция 1-18).

Проводится голосование за предложение Правления.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно



**По 7-му вопросу «О внесении изменений в «Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги» принимается следующее решение:**

Утвердить Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги» Редакцию 1-18 (Приложение № 7 к настоящему протоколу)

**Собрание приступает к рассмотрению 8-го вопроса повестки дня «Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта»**

**Иванов:** Причиной включения в повестку дня настоящего вопроса явилось то, что собственники дома не успевают собрать средства, необходимые для замены 18 лифтов, имеющих в доме, срок безопасной эксплуатации которых истекает в феврале – апреле 2019 года. Единственным способом своевременно заменить лифты является изменение способа формирования фонда капитального ремонта с ведения собственного спецсчета на накопление средств на счете регионального оператора.

В связи с этим предлагается принять следующее решение:

8.1. Формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**По 8-му вопросу повестки дня «Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта» принимается следующее решение:**

8.1. Изменить способ формирования фонда капитального ремонта, принятый общим собранием собственников 14.02.15г.

8.2. С 01.01.18г. формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы.

**Собрание приступает к рассмотрению 9-го вопроса повестки дня «Об избрании лиц, уполномоченных представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта».**

**Иванов:** Предлагает доверить представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в том числе передать региональному оператору протокол общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта председателю Правления ТСЖ.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**По 9-му вопросу повестки дня «Об избрании лиц, уполномоченных представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта» принимается следующее решение:**

9.1. Избрать лицом, уполномоченным представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в том числе передать региональному оператору протокол общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта собственника квартиры № 7 Иванова Анатолия Владимировича – председателя Правления ТСЖ.

**Собрание приступает к рассмотрению 10-го вопроса повестки дня «О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта на территории МКД»**

**Иванов:** в связи с поручением ревизора более активно бороться с должниками Правление предполагает использовать в качестве меры наказания лишение их ФСМ. Юристы посоветовали нам для облегчения прохождения вопроса в суде прописать в Правилах указанную процедуру, что мы и предлагаем сделать собранию, приняв новую редакцию указанных Правил.

Кроме этого, одним из собственников было внесено предложение установить преимущественное право проезда для автотранспорта, въезжающего на территорию с Кировоградской улицы, дабы избежать конфликтов при въезде.

Правлению считает, что возможны случаи, когда уступить удобно как раз автомобилю, въезжающему на территорию, и предлагает в данной ситуации руководствоваться здравым смыслом и уступать дорогу тому, кому удобнее.

Тем не менее, предлагаем выразить свое мнение по данному вопросу. Проводится голосование за внесение в правила пункта, устанавливающего преимущественное право проезда для автомобилей, въезжающих с Кировоградской улицы.

Результаты голосования: «ЗА» - 26 голосов  
 «ПРОТИВ» - 2392, 49 (98,9%) голосов  
 «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 голосов  
**Предложение не принимается**

**Представитель собственника кв.243:** просит зачитать текст изменений

**Иванов:** зачитывает текст

Проводится голосование за внесение изменений, касающихся лишения ФСМ.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**Собрание по 10-му вопросу повестки дня «О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта на территории МКД» решило:**

10.1. Утвердить Редакцию 1-18 Правил эксплуатации автотранспорта на территории МКД. (Приложение № 8 к настоящему протоколу)

**Собрание приступает к рассмотрению 11-го вопроса повестки дня «О платежном документе».**

**Иванов:** Правление предлагает принять следующее решение:

11.1. Утвердить формы платежных документов (на квартиру, ФСМ, НФСМ) в виде согласно приложению № 9 к настоящему протоколу.

11.2. Доставлять платежные документы собственникам путем помещения их в почтовые ящики.

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**Собрание по 11-му вопросу повестки дня «О платежном документе» решило:**

11.1. Утвердить формы платежных документов (на квартиру, ФСМ, НФСМ) в виде согласно приложению № 9 к настоящему протоколу.

11.2. Доставлять платежные документы собственникам путем помещения их в почтовые ящики.

Председатель собрания

Секретарь собрания



*(Handwritten signatures)*

А.В.Иванов

Т.Н.Климова



**ПРОТОКОЛ**  
**регистрационной комиссии по регистрации участников очередного, очного, общего**  
**собрания членов ТСЖ «Чертаново-17»**  
**10 февраля 2018г.**

1. Наделение членов Товарищества голосами осуществлялось согласно п.10.8.3. Устава Товарищества.

2. Сведения о регистрации членов Товарищества, представленных на собрании, отражены в нижеследующей таблице.







**Сведения о регистрации (собрание ТСЖ)**

<b>№№ подъездов</b>	<b>Общее количество голосов членов ТСЖ</b>	<b>Представлено на собрании голосов членов ТСЖ</b>
1	504	387,69
2	500	386,60
3	622	511,00
4	504	308,70
5	498	352,40
6	500	406,10
Нежилые помещения	66	66
<b>Итого:</b>	<b>3194</b>	<b>2418,49</b>

3. Таким образом, на собрании представлены члены Товарищества обладающие 75,7% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, что позволяет сделать вывод о легитимности собрания.

Председатель регистрационной комиссии

Члены регистрационной комиссии

 Л.Ф.Славеснова  
 Ю.В.Дегтярь  
 Л.В.Иванова  
 Ю.В.Матвеева  
 С.Б.Медникова  
 Н.М.Нетецкий

**ПРОТОКОЛ**  
**счетной комиссии по подсчету голосов при голосовании на**  
**общем, годовом, отчетно-выборном, очном, очередном собрании**  
**ТСЖ «Чертаново-17»**  
**10 февраля 2018г.**

Наделение собственников помещений голосами осуществлялось согласно п.V.8. Положения о порядке подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: ул.Кировоградская, д.2.

Всего голосов у членов ТСЖ: 3194;  
Представлено на собрании членов ТСЖ  
с количеством голосов: 2418,49.

**В ходе голосования участников собрания по вопросам, включенным в повестку дня, голоса участников собрания распределились следующим образом:**

**За открытие собрания**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За избрание секретаря собрания**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За утверждение регистрационной комиссии собрания.**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За утверждение счетной комиссии собрания.**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За утверждение повестки дня собрания.**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За утверждение регламента собрания.**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросам «1.Отчет Правления ТСЖ» и «2.Отчет ревизора ТСЖ»**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросам «3.Выборы правления ТСЖ».**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросам «4.Выборы ревизора».**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросам «5.О платежах на содержание общей собственности» и «6. О платежах на реализацию других уставных функций (кроме СИТР ОИ)».**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросу «7. О внесении изменений в Положение о платежах за содержание общего имущества МКД, реализацию других уставных функций и коммунальные услуги»**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросу «8. О способе формирования фонда капитального ремонта».**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросу «9. Об избрании лиц, уполномоченных представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта».**

Результат голосования: «ЗА» - единогласно






**За решение по вопросу «10. О внесении изменений в Правила эксплуатации автотранспорта на территории МКД...»**

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

**За решение по вопросу «11. О платежном документе**

Результаты голосования: «ЗА» - единогласно

Члены счетной комиссии:

 Ю.В.Дегтярь  
 В.В.Мишуков  
 А.В.Фокин