

**Протокол
очередного общего отчётно-перевыборного собрания
членов ТСЖ «Политехник» от «06» февраля 2014 года**

г. Красноярск

«06» февраля 2014 года.

Место проведения собрания: ул. Киренского, дом 5 «А», помещение ТСЖ «Политехник».

Избрание председателя и секретаря общего собрания ТСЖ. По предложению председателя ТСЖ Яныгина Б.Г. избраны единогласно:

1. Председатель собрания - Носков Михаил Валерьянович.
2. Секретарь собрания - Преснякова Галина Олеговна.

Избрание трёх членов счётной комиссии. По предложению председателя собрания Носкова М.В. избраны единогласно:

1. Председатель комиссии - Ченцов Сергей Васильевич,
2. Член комиссии - Иванов Сергей Олегович,
3. Член комиссии - Чинаков Валерий Павлович

Повестка собрания:

1. Утверждение отчёта о работе правления ТСЖ за 2013 год.
2. Утверждение отчёта ревизионной комиссии по проверке хозяйственной деятельности и контролю за расходованием средств ТСЖ за 2013 год.
3. Утверждение целевого вноса, сформированного из сэкономленных за 2013 год средств. Назначение целевого вноса – ведение работ по благоустройству дома и придомовой территории, покрытие дефицита по статье «жилищная услуга».
4. Утверждение тарифов на первое полугодие 2014 года. Поручение правлению ТСЖ выполнить корректировку тарифов на второе полугодие 2014 года, в случае изменения тарифов поставщиками услуг.
5. Утверждение расходов на ежемесячные выплаты персоналу ТСЖ в 2014 году. Создание и определение размера премиального фонда.
6. Выборы нового состава членов правления ТСЖ на следующие два года.
7. Выборы нового состава членов ревизионной комиссии ТСЖ на следующие два года.
8. Выбор распорядителя фонда "Капитальный ремонт" на следующие два года, выбор банка.
9. Продление полномочий выбранных председателя, секретаря и членов счётной комиссии общего собрания ТСЖ на весь текущий год.
10. Утверждение ориентировочного плана работ ТСЖ на 2014 год и принятие решения о капитальном ремонте подъездов.
11. Выбор провайдера кабельного телевидения и Интернета в доме.
12. Принятие и утверждение отчёта счётной комиссии по результатам голосования.
13. Принятие и утверждение «Решения» очередного общего отчётно-перевыборного собрания членов ТСЖ "Политехник" от 06 февраля 2014 года.

Обсуждения и решения по повестке дня:

1. Вопрос №1. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г. – Отчёт о работе правления ТСЖ за 2013 год.

Исполнение плановых работ на 2013 год:

- Выполнены работы по устройству подпорной стенки для ограждения детской, спортивной площадок и зоны отдыха с северной стороны.
 - Выполнено разделение площадок, цветочных клумб и зоны отдыха бордюрами.
 - Выполнено покрытие брусчаткой пешеходной части зоны отдыха.
 - Выполнена отсыпка чернозёма и посадка кустарников в зоне отдыха.
 - Выполнен ремонт части системы водосбора и водослива на крыше дома.
 - Выполнен ремонт провалов в зоне автомобильной парковки и реконструкция ограждения зоны велосипедной и колясочной стоянки.
 - Выполнен вынос квартирных электрических счётчиков в подъезды.
 - Выполнена замена квартирных счётчиков горячей и холодной воды.
- Из-за нехватки средств не выполнены следующие работы:**
- а) по ремонту подъездов и отделке подвальных помещений.
 - б) по устранению проблем с ГВС трёхкомнатных квартир второго подъезда.

Однако проведено много внеплановых и дополнительных работ, исполнение которых было просто необходимо по различным причинам.

**Общий список плановых и внеплановых работ,
выполненных правлением ТСЖ за 2013 год.**

1. Проведено в марте - месяце общее отчётное собрание ТСЖ за 2012 год.
2. Сделан сводный отчёт, объединяющий материалы общего отчётного собрания собственников жилья с финансовым отчётом ТСЖ за 2012 год.
3. Проведено первое внеочередное общее собрание членов ТСЖ "Политехник" с голосованием по двум вопросам:
 - а) Внесение изменений в Устав ТСЖ для приведения его в соответствие со вступившими в силу изменениями в Жилищном Кодексе.
 - в) Делегирование собственниками жилья своих полномочий юридическому лицу "ТСЖ - Политехник" по вопросу оформления прав долевой собственности жильцов на подвальное помещение дома.
4. Проведено второе внеочередное общее собрание членов ТСЖ "Политехник" с голосованием по двум вопросам:
 - а) Перечислять денежные средства, собранные в ТСЖ по статье "капитальный ремонт" в региональный фонд по капитальному ремонту жилья.
 - в) Не перечислять денежные средства, собранные в ТСЖ по статье "капитальный ремонт" в региональный фонд по капитальному ремонту жилья, а использовать их для ремонтов в своём доме.
5. Выполнены работы по выносу квартирных счётчиков электрической энергии на лестничные площадки.
6. Завершена работа по приватизации земельного участка придомовой территории, получено решение Арбитражного суда, отменяющее права СФУ на данный участок. Теперь придомовая территория является общедолевой собственностью владельцев жилья.
7. Проведены работы по реконструкции, ремонту и покраске ограждающего забора и ворот с южной стороны дома.
8. Выполнена промывка системы теплоснабжения дома и теплообменника ГВС.
9. Выполнены геодезические работы по выносу точек в натуре для определения границы между участками придомовых территорий домов 5 "А" и 11 "Б".
10. Проведено общедомовое обсуждение с целью принятия решения по схеме размещения

- зоны отдыха, детской и спортивной площадок на придомовой территории (два раза вывешивалось объявления и два раза приходили все желающие принять участие в обсуждении).
11. Выполнены земляные работы по благоустройству зоны отдыха, детской и спортивной площадок на придомовой территории. Уложены блоки и бордюры на границах газонов, зоны отдыха, детской и спортивной площадок.
 12. Произведена отсыпка чернозёма в зоне газонов, цветочных клумб и лесных насаждений. Посажены кустарники.
 13. Выполнена работа по реконструкции велосипедной парковки и ликвидации провала в зоне парковки автомашин.
 14. Выполнен ремонт системы управления шлагбаумом. Дополнительно для освещения зоны шлагбаума в ночное время установлен светодиодный прожектор.
 15. Произведена реконструкция системы электроснабжения и сети Интернета в офисе ТСЖ.
 16. В связи с участвовавшими отключениями электроэнергии в доме закуплено и смонтировано оборудование для обеспечения бесперебойного электроснабжения шлагбаума и системы видеонаблюдения.
 17. Выполнены работы по ремонту и реконструкции наиболее проблемной части водосборной и водосливной системы на крыше дома.
 18. Выполнены работы по устранению строительного брака по выводу фановой трубы из-под кровли в зоне трёхкомнатных квартир 2-го подъезда.
 19. Установлены светодиодные светильники в обоих подъездах на первом этаже дома. Часть из них с датчиками движения.
 20. Закуплены, покрашены и установлены дополнительно 4 вазона для защиты зоны подъездов и пандусов от парковки машин.
 21. Подготовлены и поданы документы на конкурс среди ТСЖ района и города.
 22. Заказан и изготовлен технический паспорт подвальных помещений, проведены необходимые обследования пожарников, СЭС, выполнена техническая экспертиза подвала. Эти действия связаны с банкротством ООО КГТУ-Жилстрой, которое выставило в Арбитражном суде подвал нашего дома в качестве финансового обеспечения его долгов перед кредиторами.
 23. Для выяснения данной ситуации с подвалом в городскую архитектуру подан соответствующий запрос с требованием: дать информацию, был ли введён подвал в эксплуатацию вместе с домом? Такой запрос связан с ответом из БТИ, в котором заявлено, что подвал не наш, так как он не был введён в эксплуатацию вместе с домом.
 24. В связи с претензиями ООО "КГТУ-жилстрой" на подвал дома, нашим юристом подготовлено и подано в Арбитражный суд исковое заявление о признании прав общедолевой собственности владельцев жилья на подвальные помещения дома.
 25. Установлены столбики с цепями для предотвращения парковки автомобилей возле крыльца, пандусов и входа в зону отдыха с детской и спортивной площадкой.
 26. Выполнены работы по ограждению придомовой территории забором.
 27. По договору с СЭС проведена санитарная, обработка подвала дома от муравьёв.
 28. В связи с начислением Водоканалом оплаты объёма стоков, вычисленного по нормативам, а не по факту потребления, зафиксированного счётчиками, что составило на 1000 м³ больше, чем реально, было подготовлено и направлено письмо в "КрасКом" с требованием дать разъяснения и сделать перерасчёт.
 29. Согласно полученным от ООО "КрасКом" разъяснений была начата срочная переустановка квартирных счётчиков ГВС и ХВС.
 30. В связи с низкой температурой горячей воды (ГВС), подаваемой в дом в летнее время в "Красноярскую теплотранспортную компанию" было направлено письмо с требованием обеспечить температуру горячего водоснабжения дома в соответствии СНиП. По письму выезжала комиссия, которая нашла, что теплотрасса затоплена по вине "Водоканала", которому было выдано предписание - устранить затопление. "Водоканал" заменил гидрант на трассе, который давал протечку. Назрела необходимость

менять всю трассу ХВС.

31. В Департамент жилищного хозяйства города направлено письмо с просьбой, включить в план работ на 2014 год замену трассы Водоканала, обеспечивающую холодной водой ряд домов от 11 "Б", 5 "А" до 3 "А". Эта трасса водоснабжения проложена в 80-е годы и уже вся проржавела. Она постоянно затапливает нашу сеть теплоснабжения. Из-за этого низкое качество ГВС нашего дома. От Департамента получен ответ с обещанием, по возможности выполнить замену трубы ХВС в 2014 году.
32. Предотвращена попытка проложить высоковольтный кабель через придомовую территорию. Кабель по проекту проходил через парковку, зону отдыха с детской и спортивной площадкой. Прокладываемый кабель предназначен для электроснабжения трансформаторной подстанции, необходимой для нужд СФУ (строительство общежитий, домов на горе). Теперь трасса кабеля вынесена за пределы двора.
33. Проведена предварительная работа (поиск исполнителя, определение сметной стоимости) на установку автоматических ворот и калитки с домофоном в зоне шлагбаума, которые после завершения установки забора вокруг дома позволят исключить попадание посторонних лиц на придомовую территорию.
34. Установлена Новогодняя ёлка и изготовлена снежная горка для детей. Совместно с Администрацией района организовано открытие Новогодней ёлки с присутствием Деда Мороза и Снегурочки.
35. Проведена работа по подготовке очередного общего отчётного-перевыборного собрания членов ТСЖ «Политехник» с анализом хозяйственно-финансовой деятельности правления ТСЖ за 2013 год.

Кроме этого было проведено 17 заседаний правления ТСЖ с принятием решений и составлением протоколов. В плановом порядке была проведена работа ревизионной комиссии по обеспечению контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления и персонала ТСЖ в 2013 году.

3. Вопрос №2. Слушали отчёт ревизионной комиссии Домницкого А.Н.

Ревизионная комиссия провела проверку хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ за отчётный период (2013 год). Проверкой установлено, что серьёзных нарушений в хозяйственно-финансовой деятельности правления ТСЖ "Политехник" за этот период нет. Отчёт комиссии в виде Акта представлен в отчёте общего собрания ТСЖ за 2013 год.

4. Вопрос №3. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г.

Сумма средств, собираемая по статье «**жилищная услуга**», которая должна была бы по замыслу законодателей обеспечивать расходы на зарплату персонала ТСЖ, все расходы на ремонтные работы по содержанию дома и благоустройству придомовой территории, абсолютно недостаточна для проведения серьёзных работ по ремонту дома и благоустройству двора. В 2013 году мы собрали по этой статье - **1 193 414,56 рублей**. При этом расходы только на зарплату, отпускные, налоги и банковское обслуживание счёта составили в сумме: $(762\,212,61 + 383\,737,51 + 47\,787,07) = 1\,193\,837,19$ рублей. Таким образом, на проведение всех ремонтов по содержанию дома не осталась **ничего**. Деньги, собираемые по статье «**капитальный ремонт**» ещё смехотворней. За год по этой статье собирается примерно **110 тысяч рублей**. Но и их надо откладывать в банк на депозит на будущий капитальный ремонт. Законодатели говорят: принимайте решением собрания повышение тарифа на «**жилищную услугу**», или на все ремонты и благоустройства собирайте целевые взносы. Сбирать целевые взносы - дело абсолютно неблагодарное. Поэтому, есть тарифы - вот по ним и надо рачительно жить, а что сэкономилось - разумно пускать в развитие и благоустройство дома. За 2013 год правление ТСЖ смогло выполнить значительный объём работ по текущему ремонту дома, благоустройству придомовой территории именно благодаря экономии средств, собираемых по утверждённым Горсоветом и РЭК тарифам за тепло, ГВС, обслуживание лифтов, вывоз ТБО, водоснабжение и водоотведение. В общей сложности удалось **экономить 954 285,10 рублей**. Основную экономию средств даёт, конечно, система автоматического

регулирования теплоснабжения дома и относительно теплая зима. Вот всю эту экономию мы и предлагаем решением собрания определить как **целевой взнос**, который был собран и использован для проведения, указанных выше, плановых и внеплановых работ. Кроме того, перевод сэкономленных средств в целевой взнос позволяет уменьшить и налоги, налагаемые на ТСЖ.

5. Вопрос №4. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г.

Согласно решению Правительства РФ, увеличения тарифов на ЖКХ осуществляются раз в год с 01 июля. Поэтому тарифы на первое полугодие 2014 года сохранены на уровне второго полугодия 2013 года. Если поставщики услуг (тепло, вода, вывоз ТБО, обслуживание лифтов и т.д.) с 01 июля 2014 года поднимут свои тарифы, то ТСЖ решением правления внесёт корректировку в начисление квартплат.

Голосование по вопросам № 1, № 2, № 3, № 4.

6. Вопрос №5. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г.

Ежемесячные выплаты персоналу предлагаю оставить на уровне 2013 года в размере **65 900** рублей. Реально получается всегда немного больше из-за того что при уходе уборщицы в отпуск за неё моет подъезды другой человек. Такая замена требует ещё одной месячной зарплаты в год дополнительно. Такой же замены и дополнительных расходов требует и уход дворника в отпуск. Остальные сотрудники ТСЖ уходят в отпуск без замены. Оставляя расходы ТСЖ на оплату работы сотрудников на прежнем уровне, предлагаю ввести фонд премирования для персонала, хорошо исполняющего свои обязанности. Премияльные выплаты за год не должны превышать 100 тысяч рублей. Выплатить меньше можно, а больше - нельзя.

7. Вопрос №6. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г.

Наконец-то сформировался состав достаточно работоспособного правления ТСЖ. За год проведено 17 заседаний правления с принятием решений, охватывающих все сферы деятельности ТСЖ по обслуживанию и содержанию дома, проведению ремонтных работ, благоустройству придомовой территории. В состав отработавшего свой срок правления входят два доктора наук, известные вам Кулагин В.А. и Краснобаев Ю.В., один опытный администратор - Чужкова Г.П. Есть нарекания только к одному члену правления ТСЖ - Вейсову А.Е., который по не очень понятным причинам пропустил более половины заседаний правления. Учитывая работоспособность прежнего правления и его желание продолжить улучшать состояние дома и придомовой территории, предлагаю переизбрать на следующие два года в новый состав правления прежних его членов за исключением Вейсова А.Е. Данное предложение не единственное и прошу по новому составу правления делать другие предложения. По итогам обсуждения предложено переизбрать на новый отчётный срок всех членов правления в прежнем составе.

8. Вопрос №7. Слушали члена ревизионной комиссии ТСЖ Домницкого А.Н. Выборы нового состава ревизионной комиссии на следующие два года. Предложено избрать в ревизионную комиссию Домницкого Артёма Николаевича, Чинакова Валерия Павловича и Пантелеева Дмитрия Васильевича.

9. Вопрос №8. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г.

В связи с вступлением в силу изменений, внесённых Госдумой в Жилищный Кодекс РФ, предусматривающие создание фонда "капитального ремонта" для всех многоквартирных домов, возникла необходимость выбора распорядителя такого фонда в нашем доме. Права и обязанности распорядителя фонда определены законом и подзаконными актами, которые находятся ещё в стадии разработки. Кроме этого нам необходимо выбрать банк, где будет открыт специальный счёт, на котором будет накапливаться часть наших квартплат, начисляемая по статье "капитальный ремонт". Предлагаю, в качестве управляющего нашим фондом избрать, известного всем нам специалиста по экономическим вопросам, Кремез Галину Сергеевну. В качестве банка, где будет находиться специальный счёт, предлагаю выбрать МДМ-банк. В этом банке

находятся наши расчётный и депозитный счета. МДМ-банк входит в список банков, имеющих право на открытие таких счетов.

Голосование по вопросам № 5, № 6, № 7, № 8.

Председатель счётной комиссии докладывает предварительные итоги голосования по первым 8 (восемью) вопросам повестки дня.

10. Вопрос №9. Слушали Председателя ТСЖ «Политехник» Яныгина Б.Г. .

По непредвиденным обстоятельствам иногда возникает необходимость в проведении внеочередных общих собраний членов ТСЖ, проводимых чаще всего в заочной форме, предлагаю проголосовать за продление полномочий выбранных на сегодняшнем собрании председателя, секретаря и членов счётной комиссии на весь текущий год до очередного отчётного общего собрания членов ТСЖ "Политехник".

11. Вопрос №10. Слушали члена правления ТСЖ Кулагина В.А.

Предлагается в качестве ориентировочного плана работ ТСЖ на 2014 год:

1. Продолжить работы по благоустройству и ограждению придомовой территории.
2. Выполнить капитальный ремонт подъездов с укладкой проводов Интернета в стены или в качественные кабель-каналы.
3. Продолжить, по заявкам жителей дома, вывод фановых труб через кровлю.
4. Найти техническое решение и выполнить реконструкцию системы ГВС трёхкомнатных квартир второго подъезда по заявлению Блянкинштейн О.Н.
5. Выполнить врезку резервного насоса в систему теплоснабжения дома.

По итогам обсуждения предложено поручить правлению ТСЖ доработать список запланированных работ и дополнить его предварительными сметами расходов.

12. Вопрос №11. Слушали члена правления ТСЖ Краснобаева Ю.В.

Для сокращения количества сетей (проводов) Интернета и кабельного телевидения, опутывающих подвал, крышу и подъезды нашего дома, рекомендовать собственникам квартир выбрать одного провайдера, имеющего качественные Интернет и телевидение. Таким провайдером может быть "Орион", вошедший со своим оборудованием в наш дом два года назад. По итогам обсуждения принято снять данный вопрос с голосования и отправить на доработку.

Голосование по вопросам № 9, № 10, № 11.

13. Вопрос №12. Слушали председателя собрания Носкова М.В.

Председатель собрания зачитывает проект «Решения общего собрания членов ТСЖ «Политехник» от 06 февраля 2014 года» и предлагает его обсуждение, внесение поправок по тексту.

14. Вопрос №13. Слушали председателя счётной комиссии Ченцова С.В. Председатель счётной комиссии докладывает предварительные итоги голосования по вопросам № 9, № 10, № 11 повестки дня и предлагает завершить работу общего собрания голосованием по последним двум вопросам №12, №13 повестки дня:

- а) принятие и утверждение «Решения очередного общего отчётно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Политехник» от 06 февраля 2013 года».
- в) принятие и утверждение результатов голосования, представленных в отчете счётной комиссии очередного общего отчётно-перевыборного собрания членов ТСЖ "Политехник" от 06 февраля 2014 года.

После сбора последних бюллетеней и окончательного подсчёта голосов по всем вопросам повестки дня очередного общего отчётно-перевыборного собрания ТСЖ "Политехник" счётная комиссия представляет собранию полный отчёт с результатами голосования.

По отчету счетной комиссии результаты голосования следующие:

№ вопроса	За, %	Против, %	Воздержался, %	Итого, %
Вопрос № 1	97,43	0,00	2,57	Принято
Вопрос № 2	97,42	0,00	2,58	Принято
Вопрос № 3	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 4	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 5	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 6	97,42	0,00	2,58	Принято
Вопрос № 7	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 8	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 9	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 10	65,61	19,59	14,80	Принято
Вопрос № 11	71,10	2,57	26,34	Принято
Вопрос № 12	100,00	0,00	0,00	Принято
Вопрос № 13	100,00	0,00	0,00	Принято

Общая жилая площадь дома составляет **6 486,1 кв. метров** и соответственно все собственники жилья согласно площади их квартир имеют в доме **6 486,1 голосов**. На общем отчётно-перевыборном собрании с учётом доверенностей от собственников жилья присутствовало **38 человек**, имеющих **3 866,50 голосов** членов ТСЖ «Политехник». Это составляет **60,00 %** от общего числа голосов в доме. **Кворум для проведения собрания и принятия решений имеется.**

Итоги голосования показывают, что по всем вопросам повестки дня общего отчётно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Политехник» от «06» февраля 2014 года приняты положительные решения. Решение общего собрания вывесить на доске объявлений ТСЖ «Политехник».

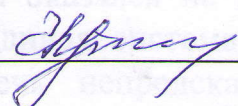
Рекомендовано правлению провести следующее очередное отчетное общее собрание членов ТСЖ "Политехник" не позднее 01 марта 2015 года

Председатель собрания



Носков М.В.

Секретарь собрания



Преснякова Г.О.