

ПРОТОКОЛ N 1

общего собрания собственников помещений
в многоквартирных жилых домах
по адресу: ул. Академгородок д. 26,27
по итогам работы ТСЖ «Сосны» за 2011 год

г. Красноярск

дата проведения "14" марта 2012 г.

Время проведения: с 19-00 по 21-40 часов

Адрес проведения: Академгородок, д.

помещение актового зала КНЦ

По состоянию на "14" марта 2012 г. по данным реестра собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, ул. Академгородок 26,27 имеется 72 собственника, обладающих 10311,2 количеством голосов.

Всего присутствовало 47 собственников (либо их представителей на основании доверенностей), обладающих 7304,8 (70,84 %) голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Принято решение: начать общее собрание.

Повестка дня:

1. Выбор председателя общего собрания и секретаря.
2. Выбор счетной комиссии.
3. О проделанной работе ТСЖ «Сосны» за 2011 год. Оценка работы Правления.
4. О работе ревизионной комиссии за 2011 год. Утверждение отчета.
5. Выбор членов Правления.
6. Выбор членов ревизионной комиссии.
7. О плане работ по благоустройству территории, жилого фонда, ремонту инженерных сетей и оборудования на 2012 год.
8. Установление вознаграждения за оказанные услуги физическим лицам.
9. Утверждение сметы доходов и расходов на 2012 год.
10. Установление вознаграждений членам ревизионной комиссии за 2011 год.

1. По первому вопросу: предложено избрать председателем общего собрания Григорьева Валерия Николаевича, секретарем Максимову Елену Петровну.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания, Григорьева В. Н., секретарем Максимову Е. П.

2. По второму вопросу: предложено избрать счетную комиссию для подсчета голосов при голосовании.

Предложены кандидатуры: 1. Вагис Анна Николаевна,

2. Шабалина Ольга Александровна.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: избрать счетную комиссию в составе: 1. Вагис Анна Николаевна,
2. Шабалина Ольга Александровна.

3. По третьему вопросу: о проделанной работе ТСЖ «Сосны» за 2011 год

Выступили: Председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Доклад:

За 2011 год проведено:

- 3 собрания собственников помещений в многоквартирных жилых домах Академгородок 26,27 –все заочно.
- 7 заседаний Правления по различным вопросам.

Информативность членов ТСЖ «Сосны»

1. Освещение деятельности Правления на информационных досках;
2. Разработана форма счет-квитанция, позволяющая проверить правильность начислений за коммунальные услуги, хозяйственные расходы ТСЖ «Сосны»;
3. В настоящее время формируется сайт ТСЖ «Сосны» в интернете, для освещения дальнейшей деятельности.

Проверки ТСЖ «Сосны» внешних контролирующих органов за 2011 год

1. Ростехнадзор (электрические сети) - 2 раза;
2. Служба строительного надзора и жилищного контроля –2 раза;
3. МДМ Банк «Кассовая дисциплина» замечаний нет. 1 раз;
4. Енисейская ТГК –13 (тепло), Энергосбыт (эл.счетчики), Краском (холодное водоснабжение, канализация) – по одной проверке.

Судебная практика

За 2011 год ТСЖ «Сосны» принимало участие в судебных разбирательствах в качестве ответчика 5 раз (инициатор Суслов В.П, проживающий в 26-18) и в качестве истца по делам неоплаты за коммунальные платежи 3 раза (Суслов В.П –3 раза, Герасимова Е.В.26-26- раз)

Все судебные разбирательства закончились положительно для ТСЖ «Сосны».

Исполнение ремонтных работ в 2011 году.

Наименование работ	Перечень и объемы работ	Стоим-ть в руб.	Срок выполнения	Ответственн е лицо
Ремонт теплоузлов	Задвижки метизы; Установка, демонтаж, ревизия (работа); Приобретение термометров Поверка счетчиков Итого:	44 751,42 17 000,00 1 750,00 5484,64 71 196,06	Август 2011	Председател правления, управдом
Вентиляц-ные окна в подвалах	Изготовление Установка Налогои Приобретение метизов Итого:	20 880,00 7 500,00 975,00 594,00 29 949 ,00	Сентябрь 2011	Председател правления, управдом
Температур-ные швы	Договор подряда на оказание услуг	52 200,00	Июль 2011	Председател правления, управдом
Частичный ремонт цоколя	Договор подряда на оказание услуг	20000	Июль 2011	Председател правления, управдом

Работы по благоустройству	Установка песочницы	8 000,00	Июнь 2011	управдом
	Прополка клумб	1 000,00		
	Скос травы с газонов	4 000,00		
	Налоги	650,00		
	Итого:	13 650,00		
Реконстр-я и ремонт ворот	Ремонт ворот, приобретение шарниров, доводчиков	1626,75	Август 2011	Председатель правления

Ремонтные работы вне плана на 2011 год

Наименование работ	Перечень и объемы работ	Стоим-ть в руб.	Срок выполнения	Ответственное лицо
Ремонт чердачных помещений	Ремонт чердачных помещений, материалы	7 034,00	Август 2011	Председатель правления
Замер сопротивлений изоляции эл. оборудования и установка металлической связи	Замер сопротивлений изоляции эл. оборудования и установка металлической связи	18 645,00	Август 2011	Председатель правления

Дополнительные расходы в 2011 году

Наименование работ	Стоим-ть в руб	Ответственное лицо
Обрезка деревьев	4 500,00	управдом
Чистка канализации	10 130,00	управдом
Уплата налога при УСН	50 000,00	Бухгалтер

Всего было собрано целевых денежных средств 256 000 рублей, израсходовано 251 630 рублей.

На протяжении 2011 года велась работа по закрытию деятельности ТСЖ «Академ-26».

В заключении своего доклада просьба к собственникам помещений :

1. Заключить договора с собственниками помещений и ТСЖ по управлению домами;
2. Перерегистрировать автотранспорт – завершение работы;
3. С большим пониманием относиться к просьбам ТСЖ и членам Правления по вопросам оплаты долгов за коммунальные услуги.

Оценка работы Правления – удовлетворительно вынести на голосование:

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: Оценка работы Правления – удовлетворительно.

4. По четвертому вопросу: О работе ревизионной комиссии за 2011 год. Утверждение отчета.

Выступили: Член ревизионной комиссии Лохмакова Екатерина Юрьевна

Заслушали отчет ревизионной комиссии ТСЖ о проверке деятельности Правления ТСЖ за 2011г.

Проверка проводилась с 18 февраля 2012 по 29 февраля с целью проведения плановой ревизии. Проверка проводилась членами ревизионной комиссии Лохмаковой Е.Ю., Юдин А.В.

На момент проверки в состав жилого комплекса входят дома по адресу: Академгородок, дома – 26, 27.

Следует отметить, что согласно Справке о результатах проверки соблюдения предприятием порядка работы с денежной наличностью от 02.12.2012 нарушений при работе с кассой в ТСЖ нет. Это является положительным показателем работы бухгалтерии в ТСЖ.

На 01.01.2012 неуплаченная задолженность составила – 295 900.43, что на 232 192.03 рубля меньше, чем задолженность на 01.01.2011г. Это является показателем улучшения сбора взносов Правлением ТСЖ.

На 01.01.2012 задолженность перед поставщиками по сравнению с предыдущим годом уменьшилась на 91 000.55 рублей.

Необходимая отчетность в 2011 году в ИФНС и фонды сдавалась в установленные законодательством сроки в полном объеме.

Следует отметить работу бухгалтера Максимовой Елены Петровны, знания законодательства которой позволили запросить к возмещению уплаченные в 2011 году взносы от заработной платы в сумме 112 311.65 рублей. Часть этих денежных средств в 2012 году уже поступили на расчетный счет ТСЖ.

Общехозяйственные вопросы содержания домов.

1. Журналы учета технических служб ТСЖ заведены с 01.01.2011г. В течение года в Журналах делались записи и заявки на неисправности и, соответствующие им отметки об устранении указанных замечаний.
2. На проверку так же предоставлены протоколы собраний собственников жилья «Сосны», протоколы заседания Правления. Вывод – члены Правления участвуют в деятельности ТСЖ,
3. Наведен порядок в документах для начисления жилищных и коммунальных услуг.
4. Договоры управления многоквартирными домами между собственниками и Товариществом предъявлены не в полном объеме, только 32 (тридцать два) договора. Все договоры заключены в 2011г. Правлению необходимо продолжить работу по заключению договоров со всеми собственниками жилья.

Выводы и рекомендации.

1. Рекомендовать Правлению ТСЖ в кратчайшие сроки завершить работу по заключению договоров по управлению многоквартирными домами №26, 27 с собственниками жилья.
2. С целью усиления участия членов ТСЖ в его деятельности рекомендовать Председателю Правления выступить с инициативой выбора старост подъездов.
3. Рекомендовать Председателю Правления не допускать нарушений сметы расходов при заключении хозяйственных договоров.
4. Обеспечить документальный учет общего имущества ТСЖ. Обеспечить учет оборудования, хозяйственного инвентаря и прочего имущества в специальном журнале учета. Обеспечить фактическое хранение данного имущества в специально отведенных местах. Выдачу имущества производить только под роспись лица, получающего данное имущество. При выдаче особо ценного имущества обеспечить материальную ответственность лиц, использующих это имущество для выполнения служебных обязанностей.
5. В связи с тем, что в ходе проверки выявлены большие суммы задолженности отдельных собственников жилья, при этом просрочка допускается одними и теми же лицами, рекомендовать Правлению ТСЖ своевременно проводить работу по выявлению неплательщиков и принятия мер по оплате коммунальных платежей в полной мере в соответствии с Постановлением Правительства РФ №307, а также рассмотреть возможность взимания пени за несвоевременность оплаты.
6. Правлению рассмотреть вопрос о возможности сохранения территории и имущества ТСЖ в случае проведения в дальнейшем земляных работ, учитывая то

факт, что земельные права на территорию не оформлены должным образом, а имущество не стоит на балансе.

Предложение – утвердить отчет ревизионной комиссии за 2011 год

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержались 0 голосов.

Принято решение: Утвержден отчет ревизионной комиссии за 2011 год.

5. По пятому вопросу: Выбор членов Правления.

предложено оставить прежний состав членов правления на 2012 год

председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Члены Правления: 1. Буланкина Зарета Петровна;

2. Вагис Анна Николаевна;

3. Никитин Виктор Степанович;

4. Черникова Елена Владимировна;

5. Шабалина Ольга Александровна.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: оставить прежний состав членов правления на 2012 год

председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Члены Правления: 1. Буланкина Зарета Петровна;

2. Вагис Анна Николаевна;

6. Никитин Виктор Степанович;

7. Черникова Елена Владимировна;

8. Шабалина Ольга Александровна.

6. По шестому вопросу: Выбор членов ревизионной комиссии.

предложено оставить прежний состав ревизионной комиссии на 2012 год

1. Лохмакова Екатерина Юрьевна;

2. Юдина Антонина Васильевна.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: оставить прежний состав ревизионной комиссии на 2012 год

1. Лохмакова Екатерина Юрьевна;

2. Юдина Антонина Васильевна.

7. По седьмому вопросу: О плане работ по благоустройству территории, жилого фонда, ремонту инженерных сетей и оборудования на 2012 год.

Выступили: Председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Доклад: В смете доходов и расходов на 2012 год заложены прочие расходы по благоустройству на сумму 431 040 рублей, прошу рассмотреть приложение №1 к смете доходов и расходов на 2012 год.

Выступили: Собственник жилого помещения 26-10 Шамсутдинов И.Р. с предложением по 5. пункту плана мероприятий по благоустройству :

- Установить баскетбольное кольцо, и теннисный стол, для занятий спортом;

- Восстановить цветники.

Предложено утвердить план мероприятий по благоустройству на 2012 год

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: утвердить план мероприятий по благоустройству на 2012 год с дополнением предложенным собственником жилого помещения 26-10 Шамсутдинов И.Р.

8. По восьмому вопросу: Установление вознаграждения за оказанные услуги физическим лицам.

Выступили: Председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Предложено: 1. установить вознаграждение за оказанные услуги по бухгалтерскому учету 10 300 рублей ежемесячно;

2. установить вознаграждение за оказанные услуги по обслуживанию приборов учета И.П. Антонову 3 600 рублей ежемесячно.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: 1.установить вознаграждение за оказанные услуги по бухгалтерскому учету 10 300 рублей ежемесячно;

2. установить вознаграждение за оказанные услуги по обслуживанию приборов учета И.П. Антонову 3 600 рублей ежемесячно.

9.По девятому вопросу: Утверждение сметы доходов и расходов на 2012 год.

Выступили: бухгалтер Максимова Елена Петровна

Доклад: Товарищество «Сосны» ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов Товарищества.

Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей необходимо финансовое планирование, которое позволяет рассчитать размер целевых взносов домовладельцев, определить поквартально (помесячно) движение денежных средств.

Главным элементом финансового планирования является составление годового бюджета Товарищества - смета доходов и расходов.

Исходными данными при составлении бюджета являются:

- бюджет прошлых лет (анализ одного года) и его выполнение;
 - технические характеристики комплекса домов 26,27 недвижимого имущества (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, этажность здания);
 - уровень инфляции;
 - предполагаемое вознаграждение управленческого и обслуживающего персонала;
 - цены на услуги по управлению и обслуживанию жилого фонда;
 - остатки финансовых средств с прошлых лет; В кассе, банке- 5000 рублей
- Задолженность на 01.01.2012 года жителей домов составила:295 900 рублей с учетом декабрь 2011 год.

В том числе задолженность более 2 месяцев: по л/с 26-18	23 872 руб
26-26	60 415 руб

Задолженность на 14.03.2012 года жителей домов составляет: 544 140 рублей с учетом март 2012 года. Срок оплаты коммунальных платежей до 10 числа.

В том числе задолженность более 2 месяцев: о л/с 26-13	16 833 руб
26-26	22 775 руб
26-25	17 901 руб
26-17	22 573 руб
26-7	19 319 руб
27-6	28 524 руб

- остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт.

Расходная часть бюджета Товарищества состоит из следующих видов расходов:

- административно - управленческие расходы;
- **заключены гражданско-правовые договоры на оказание услуг на сумму 469 200 рублей**
- **техническое обслуживание, содержание и ремонт.** Выполняться на основании договоров подряда;
- комплексных договоров или хозяйственным способом; 81 884 рублей
- **прочие расходы** налог при применении упрощенной системе 50 000 рублей

Расходы по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту могут включать в себя: договор подряда на оказание услуг

- расходы на инвентарь и материалы;
- расходы на дежурное освещение мест общего пользования;

Доходная часть бюджета складывается из следующих видов поступлений:

- взносов домовладельцев на эксплуатационные расходы (содержание и текущий ремонт ЖФ, вывоз твердых бытовых отходов), коммунальные услуги;
- прочие целевые поступления (спонсорские, благотворительные);

Расчет размеров платежей домовладельцев производится в следующем порядке:

- из суммы годовых расходов Товарищества по всем статьям затрат сумма делится на 12 и умножается на процентную долю (М2) участия домовладельца.

Выступили: Собственники жилого помещения 26-10 Шамсутдинов И.Р., Злотников Г.А. 26-21, Кошманов С.А. 26-4,5. Предложено исключить из сметы доходов и расходов ежемесячное финансирование на мероприятия по благоустройству, сделать целевое разовое финансирование на мероприятия по благоустройству. Тем самым можно уменьшить тариф на содержание и ремонт ЖФ с 15,09 рублей до 11,44 рублей за квадратный метр жилой площади.

Голосовали: за 521,90 голосов, против 6782,90 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: Оставить ежемесячное финансирование денежных средств на благоустройство. Оставить тариф 15,09 за 1 м2.

Выступили: Председатель Правления Григорьев Валерий Николаевич

Предложено: Утвердить смету доходов и расходов на 2012 год.

Голосовали: за 6782,90 голосов, против 521,90 голосов, воздержалось 0 голосов.

Принято решение: Утвердить смету доходов и расходов на 2012 год.

10. По десятому вопросу: Установление вознаграждений членам ревизионной комиссии за 2011 год.

Предложено: установить сумму вознаграждения членам ревизионной комиссии за работу 2011 году :

1. Лохмакова Екатерина Юрьевна – 3 000 рублей;

2. Юдина Антонина Васильевна – 3 000 рублей.

Голосовали: за 7 304,8 голосов, против 0 голосов, воздержалось 0 голосов.

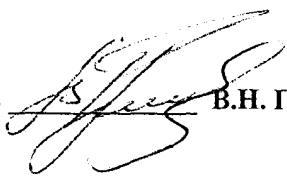
Принято решение: установить сумму вознаграждения членам ревизионной комиссии за работу 2011 году :

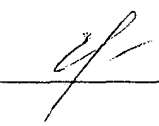
1. Лохмакова Екатерина Юрьевна – 3 000 рублей;

2. Юдина Антонина Васильевна – 3 000 рублей.

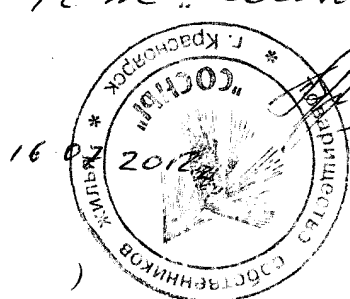
Хранение протокола N 1 и иных материалов общего собрания собственников помещений осуществляется в конторе ТСЖ «Сосны» г. Красноярск, ул. Академгородок 27.

Собрание закрыто.

Председатель  В.Н. Григорьев

Секретарь  Е.П. Максимова

*Копия верна
Генеральный директор
ТСЖ «Сосны»*



В.Н. Григорьев