

Протокол № 17

отчетно-выборного собрания членов товарищества собственников жилья «Неон»

г. Саратов

от 18 марта 2012 г.

Инициатором проведения отчетно-выборного собрания собственников жилья является правление ТСЖ «Неон».

Место проведения: 3-ий Московский проезд, дом № 16, время проведения 15 - 00 часов.

Площадь помещений многоквартирного дома - 8 284,33 кв.м.

Площадь жилых помещений многоквартирного дома – 8 284,33 кв.м.

Всего собственников помещений – 828 - 8 284,33 кв.м., из них на собрании присутствовали – 512 - 5 122,93 кв.м.

61,8 % голосов, кворум для принятия решений имеется

Председатель собрания – Катарьян С.Д.

Секретарь собрания - Орехова В.А.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Наделение правом подписания протокола председателя собрания, секретаря собрания.
3. Утверждение повестки дня.
4. Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Неон» за 2011г. и задачах на 2012г.»
5. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2011г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
6. Утверждение тарифов на 2012г. по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт».
7. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья в жилом доме.
8. Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Неон» на 2012год.

9. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Неон» для обслуживания многоквартирного дома на 2012год.
10. Утверждение Устава ТСЖ «Неон» в новой редакции.
11. Выборы членов правления ТСЖ «Неон» на следующие два года.
12. Выборы членов ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» на следующие два года.
13. Разное:
 - о проведении субботника по уборке придомовой территории;
 - об установке индивидуальных приборов учета потребления газа.

По первому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать председателем собрания членов ТСЖ «Неон» собственника квартиры № 122 Катарьян С.Д.
2. Избрать секретарем собрания членов ТСЖ «Неон» собственника квартиры № 134 Орехову В.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По второму вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя собрания членов ТСЖ «Неон» Катарьяна С.Д.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Наделить правом подписания протокола председателя собрания Катарьяна С.Д. и секретаря собрания Орехову В.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По третьему вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя собрания членов ТСЖ «Неон» Катарьяна С.Д.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить повестку дня.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся - нет

По четвертому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А.

Она доложила собранию о проделанной работе правления в 2011г.

Сказала, что ТСЖ в минувшем году выполнило все договорные обязательства перед поставщиками коммунальных услуг. Всего в 2011 году ТСЖ за поставку коммунальных услуг в жилой дом заплатило - 3 254 454 руб. Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило - 463 585 руб.

По статье «Ремонт» на счет ТСЖ от жильцов поступило - 220 830 руб., а по статье «Капремонт» - 351 441 руб.

В прошлом году ТСЖ завершило последний этап капитального ремонта в подъездах дома. Это отделочные работы стен, потолков и электрические работы. Всего в 2011 году на капремонт подъездов было затрачено – 891 275 руб., в том числе налоги – 82 934 руб., приобретение почтовых ящиков для 1-ого и 2-ого подъездов на общую сумму – 37 799 руб., а также изготовление перил в фойе подъездов на сумму – 20 000 руб. На 01.01.2012г. у ТСЖ осталась, не погашена задолженность за ремонт подъездов в сумме 285 991 руб.

В январе прошлого года ТСЖ организовало работу по проверке газового оборудования в квартирах, за что было оплачено - 21 076 руб. и уже в декабре 2011года за эту работу также по договору было оплачено 10 000 руб. Эти суммы были выставлены жильцам в платежные документы - по 168 руб. с квартиры.

В результате экспертизы, администрация Ленинского района дала разрешение на спил трех деревьев, так как они были признаны опасными для жизни людей. За эту работу ТСЖ заплатило 25 000 руб. - плюс налог.

За год ТСЖ оплатило налогов на общую сумму 346 099 руб.

Выдано заработной платы обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию, в сумме 476 186 руб., это в среднем в месяц 3 968 руб. на человека, а всего в штате 10 человек.

На основании договоров, И.П. Лукьянова оплатила ТСЖ 45 215 руб.

Задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.2012года составила 123 086 руб.

Каждое полугодие ТСЖ выставляет в платежных документах жильцов суммы общедомовых расходов на холодное водоснабжение. По итогам второго полугодия 2011года разница между показаниями общедомового прибора учета и индивидуальных приборов учета по ХВС составила 43 131руб.

Потребление ГВС по индивидуальным счетчикам в 2011 году на 434 куб.м. меньше, чем показания за год общедомового прибора учета. Убыток по ГВС составил - 37 236 руб.

В апреле – мае т.г. подходит срок или поверке, или замене индивидуальных приборов учета по ХВС. Поэтому есть предложение централизованно провести эту работу, как ранее была проведена замена счетчиков на ГВС. Остается до сих пор нерешенным вопрос - незавершенного строительства, так называемой пристройки к жилому дому, со стороны торца первого подъезда.

В подвальном помещении дома трубопровод узла ХВС находится уже в неудовлетворительном состоянии. Также уже в некоторых местах на межузловых трубах отопительной системы и горячего водоснабжения поставлены хомуты. В настоящее время уже подготовлен предварительный локальный сметный расчет по замене межузловых труб на ГВС и он составил 221 725 руб. Не удалось в течении прошлого года ТСЖ провести замену межподъездного электрокабеля, о котором уже неоднократно говорили.

Остается проблема и в лифтовых помещениях дома. Они требуют также капитального ремонта. ТСЖ уже представили предписание СНИЦ.

После схода снега необходимо будет провести проверку состояния кровли дома.

И еще, довольно сложный и щепетильный вопрос.

Тарифы на оплату жилья не менялись в ТСЖ уже три года. Анализ по этим статьям члены правления ТСЖ «Неон» обсудили на своем заседании и сегодня выносим на рассмотрение собрания членов ТСЖ. Расчеты были вывешены ранее на досках объявлений в подъездах на обозрение собственникам. По статье «Содержание жилья» тариф в настоящее время - 7,80 руб. В месяц, согласно общей отапливаемой площади, в ТСЖ должны собирать - 63 274 руб. Из-за задолжников эта сумма всегда меньше, зачастую существенно. Однако ежемесячно оплачивать из этой статьи ТСЖ обязано 78 027 руб. Это на 14 753 руб. больше, чем должны собрать. Фактически тариф в ТСЖ на содержание жилья должен был быть в 2011 году - 9,62 руб. Более того с июля прошлого года увеличился месячный размер оплаты труда и ТСЖ обязано выполнить постановление Правительства РФ по данному вопросу.

Тариф на капремонт не менялся с 2007 года и по сегодняшнему тарифу выполнять по статье «Капремонт» все то, о чем говорилось выше просто невозможно, так как цены уже, и на материалы, и на работы не 2007 года. Поэтому ТСЖ уже почти год не может рассчитаться за ремонт подъездов. Исходя из всего сказанного, правление ТСЖ рекомендует увеличить тарифы на содержание, ремонт жилья и капремонт.

Есть проблема и с парковкой личного транспорта на придомовой территории дома.

ЗАДАЧИ НА 2012- 2013 годы.

1. Произвести замену индивидуальных приборов учета по ХВС на антимагнитные за счет средств собственников, путем выставления цены в платежные документы.

Потребление ГВС по индивидуальным счетчикам в 2011 году на 434 куб.м. меньше, чем показания за год общедомового прибора учета. Убыток по ГВС составил - 37 236 руб.

В апреле – мае т.г. подходит срок или поверке, или замене индивидуальных приборов учета по ХВС. Поэтому есть предложение централизованно провести эту работу, как ранее была проведена замена счетчиков на ГВС. Остается до сих пор нерешенным вопрос - незавершенного строительства, так называемой пристройки к жилому дому, со стороны торца первого подъезда.

В подвальном помещении дома трубопровод узла ХВС находится уже в неудовлетворительном состоянии. Также уже в некоторых местах на межузловых трубах отопительной системы и горячего водоснабжения поставлены хомуты. В настоящее время уже подготовлен предварительный локальный сметный расчет по замене межузловых труб на ГВС и он составил 221 725 руб. Не удалось в течении прошлого года ТСЖ провести замену межподъездного электрокабеля, о котором уже неоднократно говорили.

Остается проблема и в лифтовых помещениях дома. Они требуют также капитального ремонта. ТСЖ уже представили предписание СНИЦ.

После схода снега необходимо будет провести проверку состояния кровли дома.

И еще, довольно сложный и щепетильный вопрос.

Тарифы на оплату жилья не менялись в ТСЖ уже три года. Анализ по этим статьям члены правления ТСЖ «Неон» обсудили на своем заседании и сегодня выносим на рассмотрение собрания членов ТСЖ. Расчеты были вывешены ранее на досках объявлений в подъездах на обозрение собственникам. По статье «Содержание жилья» тариф в настоящее время - 7,80 руб. В месяц, согласно общей отапливаемой площади, в ТСЖ должны собирать - 63 274 руб. Из-за задолжников эта сумма всегда меньше, зачастую существенно. Однако ежемесячно оплачивать из этой статьи ТСЖ обязано 78 027 руб. Это на 14 753 руб. больше, чем должны собрать. Фактически тариф в ТСЖ на содержание жилья должен был быть в 2011 году - 9,62 руб. Более того с июля прошлого года увеличился месячный размер оплаты труда и ТСЖ обязано выполнить постановление Правительства РФ по данному вопросу.

Тариф на капремонт не менялся с 2007 года и по сегодняшнему тарифу выполнять по статье «Капремонт» все то, о чем говорилось выше просто невозможно, так как цены уже, и на материалы, и на работы не 2007 года. Поэтому ТСЖ уже почти год не может рассчитаться за ремонт подъездов. Исходя из всего сказанного, правление ТСЖ рекомендует увеличить тарифы на содержание, ремонт жилья и капремонт.

Есть проблема и с парковкой личного транспорта на придомовой территории дома.

ЗАДАЧИ НА 2012- 2013 годы.

1. Произвести замену индивидуальных приборов учета по ХВС на антимагнитные за счет средств собственников, путем выставления цены в платежные документы.

2. Необходимо заменить входящий в дом трубопровод ХВС и трубопровод узла учета в подвальном помещении, а также установить второй насос на подкачку ХВС.

3. Необходимо заменить межузловой трубопровод на ГВС.

4. Необходимо заменить аварийный межподъездный электрокабель.

5. Изучить возможность проведения капремонта в лифтовых помещениях.

6. Изучить возможность проведения капремонта межузлового трубопровода отопительной системы и принять меры, возможно в судебном порядке, по пристройке к дому.

ВЫСТУПИЛИ: Катарьян С.Д. – собственник кв. № 122, Иванов Ю.Н. – собственник кв. № 118, Литвинчук В.В. – собственник кв. № 83, Фролова Л.В. – собственница кв. № 5, и Рулева Т.В. – наниматель соцнайма кв. № 66.

Поступило предложение отчет правления ТСЖ «Неон» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2011год признать удовлетворительной.

Присутствующие на собрании члены ТСЖ поддержали предложение выступивших собственников.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2011г. и задачах на 2012г.» утвердить.
2. Работу правления ТСЖ «Неон» признать удовлетворительной.
3. Правлению ТСЖ «Неон» организовать в срок до 1 июня 2012г. замену индивидуальных приборов учета по холодному водоснабжению на приборы с антимагнитным устройством за счет средств собственников, выставив им сумму стоимости прибора учета и работы по его установке в платежных документах.
4. В апреле т.г. выставить в платежных документах жильцов общедомовые расходы по итогам 2011 года по холодному и горячему водоснабжению.
5. Поручить председателю правления ТСЖ «Неон» подготовить дефектные ведомости на проведение капитального ремонта:
 - по замене в подвальных помещениях межузлового трубопровода горячего водоснабжения;
 - входящего трубопровода и трубопровода узла учета холодного водоснабжения, с установкой второго подкачивающего насоса;
 - найти организацию, имеющую на эти виды работ допуск. Вывесить на информационном стенде в 3-ем подъезде жилого дома предварительный локальный сметный расчет на эти виды работ, для обозрения и обсуждения членов ТСЖ. Сметы на эти виды работ, с поступившими замечаниями и предложениями от членов ТСЖ, обсудить и утвердить на заседании правления ТСЖ «Неон».
6. Председателю правления ТСЖ «Неон» изучить финансовую возможность замены в 2012году аварийного межподъездного электрокабеля, с последующим определением организации, имеющую на этот вид работы

соответствующий допуск. Смету утвердить на заседании правления ТСЖ «Неон».

7. Правлению ТСЖ «Неон» получить заключение от соответствующей организации о состоянии незавершенного строительства пристройки к жилому дому, с целью дальнейшего представления этого вопроса в судебные органы для принуждения администрации города Саратова в решении этого вопроса.
8. Установить возле подъездов жилого дома таблички с надписью запрещающей парковку личного автотранспорта на время более одного часа на прилегающей территории к подъездам жилого дома.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По пятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» Ракевич З.А., которая доложила собранию, что при проверке исполнения сметы доходов и расходов за 2011год, а также в финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ нарушений не обнаружено (акт проверки прилагается).

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2011год, отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома утвердить.
2. Правлению ТСЖ «Неон» вести контроль за своевременной оплатой жильцами дома установленных обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Принимать жесткие меры к злостным неплательщикам за ЖКУ в соответствии с законодательством РФ.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По шестому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Заместителя председателя правления ТСЖ «Неон» Катарьян С.Д., который огласил предложение правления ТСЖ «Неон» о тарифах по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капремонт».

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить с 01.03.2012 года тарифы на:

- Содержание жилья – 10,24 руб. с кв.м.
- СЖ (Вывоз ТБО) – 1,02 руб. с кв.м.
- СЖ (Лифт) – 1,45 руб. с кв.м.
- СЖ(МОП) – 1,20 руб. с кв.м.
- Ремонт жилья – 2,76 руб. с кв.м.
- Капитальный ремонт – 4,50 руб. с кв.м.
- Домофон – 18 руб.
- Видеонаблюдение – 18 руб.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 501,5 голосов

Против - 10,5 (кв. № 52 и кв. № 162)

Воздержавшихся – нет

По седьмому вопросу повестки дня:

Слушали: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А.

Была представлена собранию структура цены на содержание и ремонт жилья.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить структуру цены на содержание жилья в жилом доме.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 501,5 голосов

Против - 10,5 (кв. № 52 и кв. № 162)

Воздержавшихся – нет

По восьмому вопросу повестки дня:

Слушали: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А.

Был представлен собранию проект доходной и расходной части сметы по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома на 2012 год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Неон» на 2012 год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 501,5 голосов

Против - 10,5 (кв. № 52 и кв. № 162)

Воздержавшихся – нет

По девятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А. Был представлен на обсуждение собранию членов ТСЖ проект штатного расписания ТСЖ «Неон» на 2012год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Неон» для обслуживания многоквартирного дома на 2012год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По десятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А. Правление ТСЖ представило общему собранию собственников проект Устава ТСЖ «Неон» в новой редакции с изменениями и дополнениями в соответствии с Федеральным Законом «О внесении изменений и дополнений в Жилищный Кодекс РФ» № 123-ФЗ от 04.06.2012г.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить с изменениями и дополнениями Устав ТСЖ «Неон» в новой редакции.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По одиннадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: собственника квартиры № 122 Катарьяна С.Д. Он сообщил, что согласно статьи 147 Жилищного Кодекса РФ срок полномочий нынешнего правления ТСЖ «Неон» закончился. Поэтому членам ТСЖ

необходимо провести выборы правления ТСЖ «Неон» на следующие два года.

Поступило предложение избрать правление ТСЖ «Неон» в количественном составе 9 человек.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать правление ТСЖ «Неон» в количественном составе 9(девять) человек.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

Персонально были предложены:

- от первого подъезда в состав правления: **Елисеев Николай Степанович** – собственник квартиры № 20, **Чудина Марина Викторовна** – собственница кв. № 43 и **Шумбалова Маржан Султановна** – собственница кв. № 14.
- от второго подъезда в состав правления: **Цыплаков Александр Алексеевич** – собственник квартиры № 62, **Манченко Наталья Александровна** - собственница квартиры № 101 и **Ожерельева Нина Дмитриевна** – собственница квартиры № 77.
- от третьего подъезда в состав правления: **Катарьян Сергей Дзержонич**- собственник квартиры № 122, **Лебедь Нина Ивановна** – собственница кв. № 137 и **Орехова Валентина Анатольевна** - собственница квартиры № 134.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать в состав членов правления ТСЖ «Неон»:

1. **Елисеева Николая Степановича** – собственника квартиры № 20,
2. **Чудину Марину Викторовну** – собственницу квартиры № 43,
3. **Шумбалову Маржан Султановну** – собственницу квартиры № 14,
4. **Цыплакова Александра Алексеевича**–собственника квартиры № 62,
5. **Манченко Наталью Александровну** -собственницу квартиры № 101,
6. **Ожерельеву Нину Дмитриевну** – собственницу квартиры № 77,
7. **Катарьяна Сергея Дзержонича** – собственника квартиры № 122,
8. **Лебедь Нину Ивановну** – собственницу квартиры № 137
9. **Орехову Валентину Анатольевну** - собственницу квартиры № 134.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По двенадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: собственника квартиры № 134 Орехову В.А. Она предложила избрать ревизионную комиссию ТСЖ «Неон» в количественном составе - 3 человека.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать ревизионную комиссию ТСЖ «Неон» в количественном составе 3 (три) человека.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

Персонально были предложены в состав ревизионной комиссии ТСЖ:

Ракевич Зинаида Андреевна - собственница квартиры № 68, Шадская Анжелика Станиславовна - собственница квартиры № 39 и Катарьян Татьяна Владимировна – собственница квартиры № 122.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать в состав ревизионной комиссии ТСЖ «Неон»:

1. Ракевич Зинаиду Андреевну – собственницу квартиры № 68,
2. Шадскую Анжелику Станиславовну – собственницу квартиры № 39,
3. Катарьян Татьяну Владимировну – собственницу квартиры № 122.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

По тринадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: собственницу квартиры № 134 Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Провести субботник по уборке придомовой территории 28 апреля 2012г. Квартиры, не принявшие участие в субботнике, обязаны сдать в казну ТСЖ «Неон» 200 руб. с целью наёма рабочей силы для уборки придомовой территории.
2. Правлению заключить договор с организацией, имеющей соответствующее разрешение на установку индивидуальных газовых приборов. Собственникам, которые желают установить в квартире газовый прибор учета, выставить в платежных документах сумму стоимости газового прибора учета и стоимость работы по его установке.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 512 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



С.Д. Катар'ян

Секретарь собрания



В.А.Орехова