

Протокол № 19

Очередного общего отчетного собрания членов товарищества собственников жилья жилого многоквартирного дома, проводимого в форме очного голосования с почтовым адресом: г. Саратов, 3-ий Московский проезд, дом № 16 (ТСЖ «Неон»)

г. Саратов

от 30 марта 2013 г.

Инициатором проведения очередного общего отчетного собрания членов товарищества 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 – 8 284,33, из них на собрании присутствовали – 4 497,98 - 54,3 % голосов, кворум для принятия решений имеется.

Председатель собрания – Катарьян С.Д.

Секретарь собрания - Орехова В.А.

Повестка дня:

- 1.Избрание председателя и секретаря общего собрания членов ТСЖ.
- 2.Наделение правом подписания протокола председателя и секретаря общего собрания членов ТСЖ.
3. Утверждение повестки дня и регламента общего собрания членов ТСЖ.
- 4.Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Неон» за 2012г. и задачах на 2013г.»
5. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2012г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
6. Утверждение тарифов на 2013г. по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт».
7. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья в жилом доме на 2013г.
- 8.Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества жилого многоквартирного дома ТСЖ «Неон» на 2013год.
- 9.Утверждение штатного расписания ТСЖ «Неон» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2013год.
10. Разное:
 - о проведении субботника по уборке придомовой территории.

По первому вопросу повестки дня:

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

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

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По второму вопросу повестки дня:

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Наделить правом подписания протокола настоящего общего собрания членом ТСЖ «Неон» председателя собрания Катарьяна С.Д. и секретаря собрания Орехову В.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По третьему вопросу повестки дня:

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить повестку дня и регламент собрания: докладчикам до 30 минут и выступающим до 10 минут.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 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 ТСЖ «Неон» в 2012г. Согласно жилищного Кодекса РФ оплата за жильё состоит из расчетов за коммунальные услуги, за содержание жилья, ремонт жилья и капитальный ремонт жилья.

В 2012 году на счет ТСЖ «Неон» поступило всего 5 688 426,11 руб.

На все коммунальные услуги у ТСЖ имеются договора с поставщиками соответствующих коммунальных услуг. Также имеются договора со всеми организациями, которые обслуживают жилой фонд ТСЖ.

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, около 55 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет 3 112 084,04 руб. Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило 560 212,13 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **3 672 296,17руб.**, что составило 64,6 % от поступившей суммы на счет ТСЖ.

Остальные средства – это 35,4 % были потрачены на текущий и капитальный ремонт жилья, хозяйственные нужды, содержание обслуживающего персонала, в том числе оплата налогов, управленческие расходы (канцтовары, транспортные расходы, аренда помещения, благоустройство и другие цели).

По статье «Ремонт жилья», жильцами за год было оплачено - 254 599,95 руб., что составило 97,7 % от начисления, по статье «Капремонт» - 412 864,17 руб., это 97,5 % от начисления. **ИТОГО: 667 464,12 руб.**

В прошлом году у ТСЖ оставалась задолженность за капитальный ремонт подъездов в сумме 285 991 руб., проведенного в 2011году. Эту задолженность ТСЖ полностью погасило.

В мае прошлого года при шквальном ветре была повреждена кровля первого и второго подъездов. ТСЖ заключило договор с ООО «Магистраль» на ремонт кровли и согласно смете и акта выполненных работ ТСЖ оплатило 139 393 руб., в том числе и за материалы.

В августе прошлого года на общем собрании членов ТСЖ была утверждена смета на проведение капитального ремонта трубопровода горячего водоснабжения на общую сумму 225 661,52 руб. К началу отопительного сезона работы были завершены и с организацией, проводящей эти работы, ТСЖ полностью рассчиталось.

В прошлом году пришел в негодность видеорегистратор. В начале, ТСЖ попыталось его отремонтировать, за что заплатили обслуживающей организации около бтыс. руб. Но в итоге пришлось все-таки заменить видеорегистратор. Он обошелся ТСЖ в 22 627 руб.

Выполняя решение общего собрания, ТСЖ провело работу по замене индивидуальных приборов учета холодного водоснабжения в квартирах. С этой целью в платежных документах была выставлена стоимость счетчика 381 руб. В общей сумме на счет ТСЖ поступило 71 247 руб., которые ТСЖ перечислило за покупку счетчиков.

Также была произведена работа по установке газовых счетчиков в квартирах. Было выставлено в платежные документы по 1650 руб. В общей сумме ТСЖ оплатило за покупку этих счетчиков 168 300 руб.

За проверку газовых плит в платежных документах также выставлялось по 190 руб. В целом ТСЖ оплатило ООО «Саратовгаз» за проверку газового оборудования в доме 30 274 руб.

В первом подъезде сгорел двигатель в лифтовом помещении и ТСЖ за перемотку двигателя оплатило 8 800 руб.

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Профкомплекс» для обработки повальных и чердачных помещений, также придомовой территории от грызунов и комаров за что оплатило 6 125 руб.

В подвальном помещении дома стоял почти 6 лет подкачивающий насос для холодного водоснабжения. В начале, вышел из строя датчик давления, который заменили и за него оплатили 8 200 руб. Но осенью этот насос вообще вышел из строя. Отремонтировать его ТСЖ не удалось. В настоящее время дом без подкачивающего насоса.

Постановление Правительства от 23 сентября 2010г. № 731 обязало ТСЖ раскрывать информацию путем создания официального сайта в сети Интернет. ТСЖ создало свой сайт. Теперь ежемесячно за его содержание ТСЖ оплачивает по 300 руб. в месяц. Далее в постановление Правительства РФ были внесены изменения и ТСЖ обязали еще зарегистрироваться на портале реформа ЖКХ на федеральном уровне и на региональном. Везде ТСЖ поместило необходимую информацию о своей финансовой и хозяйственной деятельности.

В августе прошлого года на общем собрании членов ТСЖ было принято решение по заказу и изготовлению технического паспорта дома. В платежных документах каждой квартире была выставлена сумма соразмерно доли в праве общей собственности на общую сумму 150тыс.руб. В настоящее время ТСЖ оплатило МУП БТИ Ленинского района аванс 70тыс.руб. По его изготовлению идет уже работа.

К началу отопительного сезона ТСЖ произвело поверку манометров на сумму 1402,48 руб. Приобрели и почти везде установили на индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС антимагнитные наклейки на общую сумму 15 600 руб. Необходимо отметить, что это дало существенный результат, если в 2011 году в месяц по ГВС убыток доходил до 200 куб.м., в 2012 году до 80 куб.м., то в феврале 2013г. общедомовые расходы по ГВС составили всего 22куб.м. Это может быть и погрешность общедомового прибора, это и набежавшие литры от округления

показаний, это и незамеченный собственником выход из строя индивидуального прибора учета в отдельных квартирах, зачем каждый собственник обязан сам следить.

В мае прошлого года ТСЖ подало иск в Арбитражный суд на администрацию города и комитет по управлению имуществом по взысканию задолженности за три года за жилищно-коммунальные услуги по нежилому помещению, которое встроено на первом этаже первого подъезда и является муниципальной собственностью. С этой целью ТСЖ заключило договор с юристом на предоставление юридических услуг, за что ТСЖ оплатило 40 тыс.руб. Цена иска составляла 111855,78 руб. В феврале 2013 года Арбитражный суд вынес решение в пользу ТСЖ и обязал комитет по финансам г. Саратова за счет казны муниципального образования г.Саратова оплатить ТСЖ задолженность в сумме 141 855,78 руб., в том числе и юридические расходы, которые понесло ТСЖ. ТСЖ также добилось того, что комитет по управлению имуществом города принял решение о принятии в муниципальную собственность недостроенное помещение, которое находится в торце дома в аварийном состоянии. Сейчас ТСЖ готовит претензию администрации г. Саратова, чтобы это недостроенное помещение завершили.

За год ТСЖ оплатило налогов на общую сумму 306 796,47 руб. Выдано заработной платы обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в сумме 501 815 руб. Это в среднем в месяц 4 181 руб. на человека, всего в штате 10 чел.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды, а также для приобретения инвентаря, расходных материалов для уборщиц, дворника, аренда помещения, канцелярские, транспортные, благоустройство территории, учеба, проведение замера сопротивления электросетей и на другие цели было израсходовано 127 401,71 руб.

Согласно договора с ИП Лукьяновой за обслуживание общего имущества на счет ТСЖ поступило 16 600 руб. и за подачу отопления в магазин 5 661,90 руб. Итого Лукьянова оплатила ТСЖ за год 22 261,90 руб.

Спутник ТВ по договору оплатил за размещение оборудования 600 руб. и Каскад ТВ – 16 648,60 руб.

ТСЖ существует уже почти 8 лет. За это время наш дом стал несомненно лучше. Однако некоторые собственники все еще не до конца осознали, что дом содержится только на свои средства, а значит и платить за жилищно-коммунальные услуги необходимо вовремя, ежемесячно. В ТСЖ на 01.01.2013г. задолженность жильцов составила 186 382 руб., в том числе просроченная - 117 713 руб. ТСЖ уже много раз предупреждало отдельных жильцов по фактам задолженности и в настоящее время вынуждено подать иски в судебные органы на две квартиры. Для этих целей заключаем договор с юристом, и задолжники

будут обязаны ещё и возмещать ТСЖ потраченные средства на предоставление юридических услуг и госпошлину.

На прошлом отчетном собрании говорили о замене трубопровода холодного водоснабжения на узле учета, который находится в аварийном состоянии в повальном помещении первого подъезда. В течение года заменить его не удалось из-за нехватки средств. В настоящее время подготовлена смета на замену трубопровода на узле учета ХВС. Общая сумма сметы составила 42 584,41 руб. и установка насосной станции 110 тыс.руб.

В феврале произошел опять порыв входящего трубопровода в дом холодного водоснабжения, около первого подъезда. Трубопровод в аварийном состоянии. Представители МУПП «Саратовводоканал» вновь зимой забили деревянный чоп и оставили яму не закопанной. ТСЖ неоднократно в устной форме обращалось в Водоканал, а в начале марта уже в письменной форме, чтобы Водоканал произвел замену аварийной части этого трубопровода от стены дома до колодца. Однако ответа ТСЖ еще не получило. Большие сомнения, что заменят. Может быть, следует эту часть самим заменить? В том году ТСЖ на общем собрании уже этот вопрос обсуждало. Необходимо еще раз обсудить этот вопрос. ТСЖ предложили калькуляцию на ремонтно-строительные работы этого участка, ориентировочно это составляет 67 264 руб.

Обсуждался ранее вопрос и о замене аварийного электрокабеля между первым и вторым подъездами. В марте ТСЖ пригласило организацию, которая имеет разрешение на этот вид работы и которая входит в СРО. Они произвели замеры, обследовали и представили предварительную смету на эти работы на общую сумму 74 737 руб.

Остаются у ТСЖ еще проблемы и в лифтовых помещениях. Они требуют проведения ремонта. Нам ежегодно СНиЦ представляет предписание. Необходимо ликвидировать плесень и сделать проветривающие окна в лифтовых помещениях.

Далее, необходимо заключить договор с организацией по проверке вентиляционных каналов. Также к следующему отопительному сезону, согласно Федерального закона об энергосбережении, ТСЖ обязывают ещё изготовить энергетический паспорт дома. Уже несколько организаций звонили и предлагали свои услуги. Предварительно все называют стоимость изготовления этого паспорта - 20 тыс. руб.

Правление ТСЖ предлагает увеличить количество видеокамер в подъездах, настоящий регистратор позволяет это сделать. В доме участились попытки вскрыть квартиры, а также был случай нападения возле лифта на женщину. Организация, которая обслуживает в доме систему видеонаблюдения, представила предварительную калькуляцию на установку еще 7 камер в подъездах на 103 тыс. руб.

Говоря о задачах на 2013 год правление ТСЖ еще раз обращает Ваше внимание на то, куда идут средства от статьи «Содержание жилья» согласно утвержденного тарифа 10,24 руб. Общая собираемость в месяц, при отсутствии задолженности, составляет **83 115,11 руб.** Ежемесячно ТСЖ обязано оплатить городскому расчетному центру - 10 460 руб., за услуги банка - 1644 руб., страхование лифтов по цене прошлого года 125 руб., а в этом году цена увеличится почти в 6 раз, срок страхования у нас заканчивается в апреле., Саратовгаз - 531 руб., СНиЦ (тех.освидет.лифтов) - 1104 руб., профкомплекс - 510 руб, содержание сайта в сети Интернет - 300 руб., аренда помещения - 3600 руб., обследование вент каналов - 1185руб., налоги - 21тыс.руб., заработная плата 42тыс.руб., учеба, транспорт, канцтовары и др. цели - 4тыс.руб. **ИТОГО выходит - 86 459 руб.,** то есть тариф по содержанию жилья в ТСЖ фактически не 10,24руб., а 10,65 руб. Разницу эту ТСЖ погашает сборами от ИП Лукьянова, Спутника ТВ, Каскада ТВ и дом RU.

По статьям «Капитальный ремонт» и «Ремонт жилья» плановый сбор составляет **707 127,84 руб.(438,3+268,8)**, а фактически было оплачено жильцами по платежным документам и поступило на счет ТСЖ - **667 464, 12 руб.** ТСЖ затратило на произведенные работы по капремонту, ремонту и на хозяйственные нужды в прошлом году в общей сумме **823 710,16 руб.** На какие цели пошли эти средства говорилось выше. Разница между фактической оплатой жильцами по статьям капремонт и ремонт и фактическими затратами составило **156 246,14 руб.** Правление ТСЖ договаривалось о проведении некоторых работ по ремонту жилья в долг.

В этом году, исходя из задач сказанных выше, ТСЖ предстоит затратить на капремонт 418 тыс. руб. без ремонта лифтовых помещений. Повторюсь. Это изготовление энергетического паспорта 20 тыс.руб., замена электрокабеля - 74 737 руб., замена трубопровода ХВС с установкой насосной станции - 152 584 руб., замена трубопровода на улице - 67 264, установка видеокамер - 103 тыс.руб. Плановый сбор у нас составляет в год 438 тыс.руб.

В этой связи правление ТСЖ предлагает на рассмотрение общего собрания - после отопительного сезона, если будет экономия по этой статье, вначале произвести все запланированные работы в доме, а затем остаток по статье «Отопление» вернуть жильцам.

С начала этого года увеличился месячный размер оплаты труда и ТСЖ обязано выполнить постановление Правительства РФ.

Впереди субботник, выходить на него нужно всем, конечно, за исключением инвалидов и тех, которые считают себя совсем старыми.

ВЫСТУПИЛИ: Редько В.П. - собственник кв. № 147, Елуферьева С.М. - собственник кв. № 98, Байбикова Р.Д. - собственник кв. № 22, Василенко В.П. - собственница кв. № 104.

Поступило предложение отчет правления ТСЖ «Неон» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2012год признать удовлетворительной. Также выступающие поддержали предложения правления ТСЖ по всем вопросам, касающимся ремонта и содержания жилья.

Присутствующие на собрании члены ТСЖ поддержали предложения выступивших собственников.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2012г. и задачах на 2013г.» утвердить.
2. Работу правления ТСЖ «Неон» признать удовлетворительной.
3. Правлению ТСЖ «Неон» организовать в срок до 1 сентября 2013г. изготовление энергетического паспорта дома.
4. Утвердить смету на замену силовой кабельной линии между ВРУ первого и второго подъездов с предварительной суммой 74 737,26 руб.
5. Утвердить смету на замену трубопровода холодного водоснабжения на узле учета с установкой насосной станции с предварительной суммой 152 584 руб.
6. Произвести замену подводящего трубопровода холодного водоснабжения от колодца до стены дома с предварительной суммой 67 264 руб.
7. Произвести установку дополнительных видеокамер в подъездах дома с предварительной суммой 103 тыс. руб.
8. Поручить председателю правления ТСЖ «Неон» подготовить дефектную ведомость на проведение ремонта лифтовых помещений в подъездах и рассмотреть данный вопрос на заседании правления с утверждением сметы на этот вид работы.
9. Поручить городскому расчетному центру по итогу отопительного сезона 2012-2013гг. произвести корректировку размера платы по статье «Отопление» согласно показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии. Правлению ТСЖ, исходя из корректировки, если будет экономия по этой статье, произвести возврат денежных средств жильцам дома после выполнения п. 3,4,5,6,7,8 настоящего решения общего собрания членов ТСЖ.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 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 2012год, 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 2012 год, 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.
3. Штатное расписание ТСЖ «Неон» для обслуживания жилого дома утвердить с учетом увеличения минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 01.01.2013 г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 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 01.01.2013 года тарифы на:

- Содержание жилья	- 10,24 руб. с кв.м.
- Вывоз ТБО	- 1,31 руб. с кв.м.
- Лифт	- 1,41 руб. с кв.м.
- Ремонт жилья	- 2,76 руб. с кв.м.
- Капитальный ремонт	- 4,50 руб. с кв.м.
- Домофон	- 18,00 руб.
- Видеонаблюдение	- 18,00 руб.

2. Освободить жильцов 1-х этажей от оплаты статьи «Лифт».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
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 на 2013г.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме на 2013г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
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 2013 год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Неон» на 2013 год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
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 2013год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Неон» для обслуживания многоквартирного дома на 2013год.
2. Произвести перерасчет заработной платы обслуживающему аппарату ТСЖ «Неон» с учетом увеличения минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 01.01.2013г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

По десятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя правления Орехову В.А.

СЛУШАЛИ: председателя правления Орехову В.А.

Собственник кв. № 98 Елуферьева С.М. предложила - квартирам, не принявшим участие в субботнике, за исключением инвалидов и стариков, сдать в казну ТСЖ «Неон» 300 руб. с целью наёма рабочей силы для уборки придомовой территории.

Её поддержали члены ТСЖ.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Провести субботник по уборке придомовой территории 20 апреля 2013г. Квартирам, не принявшим участие в субботнике, за исключением инвалидов и стариков, сдать в казну ТСЖ «Неон» 300 руб. с целью наёма рабочей силы для уборки придомовой территории.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 4 497,98 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



С.Д. Катарьян

Секретарь собрания



В.А.Орехова