

## Протокол № 29

### 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 17 марта 2019 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 жилого многоквартирного дома- 8 477,18 кв.м.

Площадь жилых помещений многоквартирного дома – 8 265,28 кв.м.

Всего собственников жилых помещений – 260, обладающие – 8 265,28 голосами, из них на собрании присутствовали – 192, обладающие 5 879,68 голосами - 71,14 % голосов, кворум для принятия решений имеется. Членов товарищества собственников жилья в нежилых помещениях – нет.

Порядок определения количества голосов собственников помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч.3 ст.48 ЖК РФ — 1 кв.м. общей площади равен 1 голосу.

Председатель собрания – Орехова В.А.

Секретарь собрания – Васильковская Н.И.

#### Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего отчетного собрания членов ТСЖ.
2. Наделение правом подписания протокола общего отчетного собрания председателя и секретаря общего отчетного собрания членов ТСЖ.
3. Утверждение повестки дня и регламента общего отчетного собрания членов ТСЖ.
4. Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Неон» за 2018г. и задачах на 2019г.»
5. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
6. Проведение капитального ремонта по замене лифтового оборудования в многоквартирном жилом доме в рамках реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области:
7. Определение источника (источников) финансирования капитального ремонта;
8. Определение организации, с которой будет заключен договор на проведение капитального ремонта;
9. Поручение организации проведения капитального ремонта;
10. Определение уполномоченного лица по предъявлению платежного документа в банк на оплату капитального ремонта.
11. Утверждение тарифов по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт» на 2019г.
12. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья в жилом доме на 2019г.
13. Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома ТСЖ «Неон» на 2019год.
14. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Неон» для обслуживания многоквартирного жилого дома на 2019год.
15. Разное:
  - о проведении субботника по уборке придомовой территории.

**По первому вопросу повестки дня:**

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

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Руководствуясь п.5 ст.146 Жилищного Кодекса РФ поручить председателю правления ТСЖ «Неон» Ореховой В.А. вести общее собрание членов товарищества собственников жилья.
2. Избрать секретарем общего собрания членов товарищества собственников жилья собственника квартиры № 95 Васильковскую Н.И.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся - нет

**По второму вопросу повестки дня:**

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

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Наделить правом подписания протокола очередного общего отчетного собрания членов ТСЖ «Неон» председателя общего собрания Орехову В.А. и секретаря собрания Васильковскую Н.И.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся - нет

**По третьему вопросу повестки дня:**

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

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить повестку дня и регламент работы общего собрания членов ТСЖ. (Докладчиком до 30 мин., выступающим до 10 мин.)

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 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 2018г.

За весь прошедший год на счет ТСЖ «Неон» поступило всего **6 034 400,95 руб.**, из них перечислено было на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта **602 935,57 руб.**

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

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет -- 57 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	- 1 650 791,57 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратова»	- 471 845,01 руб.
ООО «СПГЭС»	- 977 712,11 руб.
<b>ИТОГО за поставку коммунальных услуг</b>	<b>- 3 100 348,69 руб.</b>

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **828 391,84 руб.** руб. или 15 % от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 156 360,00 руб.
ООО «Экострой»(вывоз ТБО)	- 108 646,21 руб.
АО «Управление отходами»	- 102 618,57 руб.
ИП Мнацын А.А.(обсл.домофон. сист)	- 41 712,00 руб.
ООО «Эволюция-Систем(обсл.видеосист.)	- 15 188,00 руб.
ООО «Ореол»(обсл. видеосист.)	- 35 273,00 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга --сайт)	- 4 750,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое обл.)	- 154 076,49 руб.
ПАО «Совкомбанк» (услуги и обл. корпор.карты)	- 24 208,70 руб.
Прочие организации ( профкомплекс, поверка манометров, страхование лифтов, проверка вент.каналов, ОАО «Саргаз», услуги ГИС, юр.услуги и др. )	- 155 558,87 руб.

**ИТОГО:** по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году **3 928 740,53 руб.**, что составило 72 % от поступившей суммы на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – это 28% были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов, страховых взносов, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (канцтовары, транспортные расходы, проведение субботника и другие цели).

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - 528 481 руб., что составило 97% от начисления. по статье «Капремонт» - 606 537 руб., что составило 99 % от начисления ООО «СарРЦ». **ИТОГО: 1 135 018 руб.**

Исходя из поступивших средств на эти две статьи, ТСЖ и выполняло различные работы по ремонту общего имущества. Следует отметить, что средства, поступившие по статье «Капремонт», ТСЖ имеет право использовать только на те виды работ, которые заложены в областной программе капремонта общего имущества и не более. Поэтому все текущие ремонты и другие виды работ, которые не заложены в областной программе капремонта, ТСЖ обязано выполнять только за счет статьи «Текущий ремонт», либо изыскивать дополнительные средства.

В 2018г. на спецсчет ТСЖ в ОАО «Сбербанк России» поступило **602 935,57 руб.**

На отчетном собрании ещё в 2017 году нами было принято решение – учитывая износ лифтового оборудования, провести в доме капитальный ремонт лифтового оборудования. Был утвержден сметный расчет на замену станций управления трех лифтов (в первом, втором и в третьем подъездах) на общую сумму **501 001,11 руб.** В том же 2017 году ТСЖ приступило к этой работе и из фонда капитального ремонта ТСЖ оплатило ООО «Лифтмастер» только лишь 30 % от общей стоимости, что составило **150 300,33 руб.** В прошлом году ТСЖ полностью завершило эту работу. Во всех трех подъездах установлены электронные станции управления и из фонда капитального ремонта ТСЖ оплатило остаток суммы - **350 700,78 руб.**

Также из фонда капитального ремонта по решению общего собрания, еще в 2017 году была проведена работа по установке в лифтах оборудования - для диспетчерского контроля за работой лифта. Однако ТСЖ только в прошлом году смогло оплатить ООО «Лифтсервису-К» за эту работу **97 956 руб.** после замены станций управления. В целом ТСЖ в прошлом году из средств со спецсчета по формированию фонда капремонта потратило - **448 656,78 руб.**

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» ТСЖ осуществило следующие работы:

- по решению общего собрания были произведены работы по замене деревянных дверей на пластиковые в фойе первых этажей во всех трех подъездах. За всю работу ТСЖ, как и планировало, оплатило **68 288 руб.**

- произвели ремонтные работы общего трубопровода канализационной системы в фойе первого подъезда с выходом в кв. № 12, заплатив за это вместе материалом, налогом и страховыми выплатами – **3 859,80 руб.;**

Готовясь к отопительному периоду, из статьи «Текущий ремонт» была произведена поверка манометров и поверка общего прибора учета холодного водоснабжения, за что оплатили **2 498,67 руб.** Также с этой статьи закупались все материалы на хозяйственные нужды дома, включая закупку и замену, вышедших из строя шаровых кранов на все коммунальные трубопроводы, а также приобретение электроматериалов, инвентаря, расходных материалов для уборщиц, дворника, канцелярские товары, почтовые, благоустройство территории, проведение субботника и на другие хозяйственные нужды. Всего на эти цели было израсходовано – **52 633,77 руб.**

Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:

Выполняя Федеральный Закон Российской Федерации № 209 от 21.07.2014г. ТСЖ зарегистрировано в государственной системе ЖКХ и размещает в этой системе сведения, предусмотренные данным Законом. Непредставление указанной информации влечет за собой наложение административных взысканий в виде штрафов, согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях. В этой связи ТСЖ имеет договор с ООО «СарРЦ» по ежемесячному размещению информации в системе ГИС ЖКХ. Ежемесячно за размещение информации ТСЖ оплачивает - 3 000 руб. В общей сумме в прошлом году ТСЖ оплатило ООО «СарРЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ - **42 000 руб.**

Выполняя также постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности на портале реформа ЖКХ на федеральном уровне и на региональном. Ежемесячно за услуги хостинга и домены с целью пользования сетью Интернет для сайта, ТСЖ оплачивает по 350 руб. в месяц и ежегодно 550 руб. за продление домены. Всего ТСЖ за год заплатило ООО «СарБК» - **4 750 руб.** Также за программное обеспечение сайтов и их оформление ТСЖ оплатило вместе с налогом и страховыми выплатами - **11 034 руб.**

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обработали еще придомовую территорию от грызунов и комаров. За это было оплачено **2 200 руб.**

Готовя дом к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации г.Саратова. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов в доме. ТСЖ оплатило обслуживающей компании ООО «ЕвроМонтаж» - **7 900 руб.** за три проверки в год: до начала отопительного сезона, в середине отопительного периода и по окончании отопительного периода, как и требует Закон РФ.

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования. С целью проверки индивидуальных газовых плит, в платежных документах за ЖКУ жильцам было выставлено, согласно договора с ООО «Саргаз» - по 255 руб. Всего ТСЖ в прошлом году оплатило Саргазу за проверку плит и поверку газового трубопровода - **49 335,20 руб.**

Необходимо отметить, что ежегодно при проверке газовых плит, в отдельных квартирах имеет место неполадки в газовых плитах. Поэтому проверять плиты необходимо, чтобы не рисковать своей жизнью, да и жизнями других людей. В этом году, доведу до Вашего сведения, ООО «Саргаз» уже сообщил ТСЖ, что договор по проверке газовых плит в квартирах, будет

заключать не как раньше с ТСЖ, а с каждой квартирой в отдельности и оплата жильцами будет производиться не через ТСЖ в платежных документах, а на прямую, сами квартиры будут платить газовой кампании. К тому же и с ТСЖ будет заключен с 01.04.2019г. другой договор по обслуживанию общего газового трубопровода, где будет определен минимальный перечень обязательных услуг при осуществлении технического обслуживания газового оборудования и, конечно, будет другой Прейскурант цен на эти дополнительные виды работ.

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **1 275 руб.** Также за обслуживание видеосистемы, замены еще одной камеры и жесткого диска было оплачено **50 461 руб.**

Из средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ оплатило в прошлом году **30 000 руб.** за ежемесячное обслуживание общего прибора учета тепловой энергии, **5 100 руб.** за сертификат ключа для электронной подписи и установки программы 1С для бухгалтера и **12 250 руб.** было оплачено за замену видеокарты на компьютере у председателя ТСЖ. Также из этой статьи ТСЖ ежемесячно оплачивает ООО «СарРЦ» за расчетно-кассовое обслуживание. В прошлом году общая сумма оплаты составила **154 076,49 руб.**

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **407 584,43 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме **927 928 руб.** Это в среднем в месяц составляет **7 733 руб.** на человека, всего в штате 10 чел.

В нашем доме три собственника нежилых помещений. Это ИП Лукьянова и ИП Уразова, которые используют свои помещения под продуктовые точки и ещё Комитет по имуществу Администрации г. Саратова, который является собственником помещения в 82,8 кв.м. и которое в настоящее время пустует.

Согласно договора с ИП Лукьяновой за обслуживание общего имущества, на счет ТСЖ в прошлом году поступило **52 500 руб.**

С 1 января 2018 года в Постановление Правительства РФ № 354 о предоставлении коммунальных услуг были внесены изменения в части предоставления коммунальных услуг для собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме. И в настоящее время нежилые помещения должны пользоваться коммунальными услугами, включая отопление и горячее водоснабжение, только на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями. ИП Уразова с прошлого года на прямую, уже оплачивает самостоятельно за услуги всем ресурсоснабжающим организациям и через ООО «СарРЦ» оплачивает ТСЖ за все услуги по содержанию и ремонту жилья. С этого года по этой же системе стала оплачивать ИП Лукьянова. Конечно, этим собственникам нежилых помещений так платить выгодней, а вот ТСЖ потеряло дополнительные доходы.

Третий собственник нежилого помещения - это Комитет по имуществу Администрации г. Саратова уже более трех лет не платит ТСЖ за обслуживание и коммунальные услуги. В этой связи ТСЖ уже в этом году было вынуждено подать иск в судебные органы к Муниципальному образованию «Город Саратов» в лице Комитета по финансам по взысканию с них за последние три года около **250 тыс. руб.** с учетом ставки рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения денежного обязательства. Конечно, они будут подавать апелляции и средства ТСЖ получит, в лучшем случае, в конце года, а может и в начале следующего года.

В прошлом году ТСЖ, также подавало иск в судебные органы к Муниципальному образованию «Город Саратов» в лице Администрации Ленинского района г. Саратова о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества с муниципальных квартир за три года. Юридические услуги ТСЖ обошлись в **34 483,20 руб.** В прошлом году на спецсчет поступило уже **46 783,80 руб.** и еще остались должны согласно исполнительного листа около **20 тыс. руб.** и возврат за понесенные юридические расходы на оплату услуг представителя за ведение дел в судах.

За использование мест общего пользования такие организации, как ПАО «МТС», ЭР-Телеком и Спутник ТВ – оплатили ТСЖ в прошлом году **34 095,33 руб.** На 01.01.2019г. долг этих организаций перед ТСЖ составил **10 330 руб.** Кроме Спутника ТВ -- **7 200 руб.** другие организации в начале этого года уже погасили долг. Со Спутником ТВ как всегда придется разбираться.

ТСЖ постоянно принимает меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. Неоднократно злостным неплательщикам ТСЖ посылало предупреждения, в которых указывает, что согласно постановления Правительства РФ № 354, ТСЖ имеет право ограничивать подачу коммунальных услуг, в данном случае подачу электроэнергии. В прошлом году пришлось на неделю отключить электроэнергию кв. № 18. На 01.01.2019г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ (более трех месяцев) всё-таки составила **186 406 руб.** Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 25 декабря 2018г., но СарПЦ показывает оплативших до 25 числа.

Теперь о тарифе по статье «Содержание жилья» и хватает ли ТСЖ на эту статью. При сегодняшнем тарифе **17,63 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **146 970 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **16 340 руб.**, за услуги банка – **1 802 руб.**, страхование лифтов - **106 руб.**, Саратовгаз – **821 руб.**, профкомплекс – **208 руб.**, за постоянное подключение сайта к сети Интернет – **400 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.**, обследование вент каналов – **658 руб.**, страховые взносы и налоги **70000 руб.** (подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата **84 888 руб.**, (10ч.), учеба, транспорт, телефон, канцтовары и др. цели – **12 000 руб.** **ИТОГО выходит – 189 723 руб.**, то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически не **17,63 руб. с кв. м.**, как мы сейчас платим, а должен быть – **22,76 руб. с кв.м.** И в этот тариф не заложен 100% МРОТ для обслуживающего аппарата, который с 01.01.2019г. по Указу Президента РФ должен быть - **11 280 руб.** Заложено только процентное отношение от МРОТ. В настоящее время у нас обслуживающий персонал в среднем получает в месяц вместе с отпускными - **7 733 руб.** т. е. на уровне МРОТ почти 2016г.

И этот тариф ТСЖ планирует еще, во-первых: исходя из оплаты обслуживающим организациям на уровне предыдущего года, а во-вторых: не учитывает задолжников. Разницу в **5,13 руб. (22,76 – 17,63)** ТСЖ может погасить сборами задолженностей от Спутника ТВ, МТС и дома RU в размере всего **0,30 руб.** и по иску к Муниципальному образованию по нежилому помещению – **2,50 руб.**, если ещё ТСЖ получит их в этом году. Итого компенсация составит в общей сумме **2,80 руб.** Поэтому повышение тарифа на 2019г. по этой статье необходимо произвести минимум на **2,33 руб.**, т.е. требуемый тариф – **19,96 руб. с кв.м.**

В среднем по квартирам эта статья даст следующее увеличение: в 1-комнатных квартирах – на 74 руб. в месяц, в 2-х комнатных – на 114 руб. в месяц и 3-х комнатных – на 146 руб. в месяц.

По статье «Текущий ремонт» увеличение тарифа не требуется.

### **Теперь о задачах на 2019 год.**

На прошлом собрании я уже говорила, что ТСЖ еще с 2009 года, когда вошло в программу 185 Федерального Закона, проводит поэтапно частичную замену лифтового оборудования, которая рассматривается с января 2018г. решением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, как модернизация, то есть срок службы лифтов после проведения поэтапных работ приравнивается к 25 годам. Наши лифты были запущены в июне 1995г. То есть они уже служат 24 года. ТСЖ удалось, как Вы знаете, поменять кабины, электродвигатели и редуктора привода, а также канаты и ограничители скорости за счет федерального бюджета. Далее, уже на свои средства ТСЖ в прошлом году заменили станции управления, выполнены работы по диспетчерскому контролю за работой лифтов. Затем в прошлом году по решению собрания, ТСЖ должно было произвести замену приказных постов в лифтовых кабинах на общую

сумму **197 071 руб.** Однако эту работу ТСЖ пока не смогло выполнить, так как решали вопрос о замене створок лифтовых дверей на этажах и балок привода дверей кабины на каждом этаже во всех трёх подъездах. Пока вопрос остается открытым, так как организация ООО «Лифткомплект», которая производит в г.Саратове эти работы, хотя и представила ТСЖ локальный сметный расчет на эти виды работ, однако окончательного согласия на их проведение пока не дала. ТСЖ продолжает вести переговоры по данному вопросу.

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» ТСЖ может приступить к ремонту лифтовых помещений, так как в них новые электронные станции уже установлены. В тех местах лифтовых помещений, откуда были сняты старые релейные станции, стены остались не заштукатуренными и зимой промерзали, да и потолок в некоторых местах уже покрылся черной плесенью. После того как решим с лифтами, можно будет начинать ремонт и в подъездах.

Председатель правления, лично, уже второй год занимается регулировкой отопительной системы в доме. Все, наверное, заметили какова у нас стоимость услуги отопления? Однако, в доме наблюдается приличная не стыковка показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения с показаниями общедомовых приборов учета по этим услугам. Попросту, говоря, идет воровство. Если так будет и дальше продолжаться, думаю, председателю не стоит заниматься регулировкой отопительной системы. Платить будем, не по 12-13 руб. с кв. м. площади, как сейчас, а по 35-45 руб. с кв. м. как везде, а то и больше. Был сделан анализ потребления горячего водоснабжения только за декабрь прошлого года. Так, тепловики нам представили счет по ГВС за декабрь в общей сумме - 74 482 руб.(без оплаты за стоки воды), по индивидуальным приборам учета были даны жильцами показания, на основании которых в платежных документах было выставлено в общей сумме всего - 52 758 руб. Это на 21 724 руб. меньше. Следует отметить, что с января 2017г. согласно рекомендациям Правительства РФ и области ТСЖ, итак вынуждено считать 1 куб. горячей воды всего по 113-117 руб. за куб.м., когда по показаниям общедомового прибора учета стоимость ГВС выходит в среднем 180-200 руб. ТСЖ, в принципе, и так терпит ежемесячно убытки, и когда наглядно видно, что недобросовестные жильцы еще и пытаются занижить потребление воды, то для чего заниматься регулировкой отопительной системы. И в основном проблема началась с ГВС тогда, когда произошла замена индивидуальных счетчиков и новые счетчики были установлены без антимагнитных наклеек. Неужели же нужны, какие-то сдерживающие факторы. То же самое и по электроснабжению, ежемесячно более 2-х тыс. руб. идет в убыток ТСЖ. По итогу прошлого года почти 26 тыс. руб. убытки. Поэтому, есть предложение, в поэтажных электросчетках в верхних частях, где стоят квартирные автоматы провести проверку протяжек контактных соединений на автоматы, проверить контактные соединения «ноль-земля», провести демонтаж не действующих проводов и кабелей, возможно, установить УЗО и закрыть все верхние части на замки, так как многие верхние шкафы открыты. Один ключ, чтобы был также у ТСЖ. Эту работу предложить электрику ТСЖ по дополнительному договору.

Далее, общедомовой прибор учета тепловой энергии у нас в доме стоит марки ТЭМ-104. Средний срок его службы 10 лет. Наш счетчик стоит уже 13 лет, и мы его уже ремонтировали. И если он встанет к следующему отопительному сезону, то мы будем вынуждены платить по нормативу по услуге «Отопление», а норматив сегодня 56,19 руб. с кв.м., а с июля будет еще больше. К тому же при опрессовки тепловой системы дома к новому отопительному периоду нет гарантии, что тепловики не предъявят нам претензию по сроку службы счетчика. Поэтому есть предложение после окончания текущего отопительного периода произвести работы по замене оборудования тепловой системы. При замене самого счетчика, необходимо будет менять и комплект термопреобразователей сопротивления, комплект термометров сопротивления, также расходомеры – счетчики электромагнитные и установить датчики давления, которых в настоящее время у нас вообще нет. Далее, может быть, необходимо будет подготовить новую техническую документацию и согласовать её с ресурсоснабжающей организацией. Стоимость работ и всего оборудования нам представило ООО «Тепло Плюс», организация которая в настоящее время обслуживает общий счетчик тепловой энергии ТСЖ. Общую сумму представили предварительно - 160 309,58 руб. Сумма не маленькая и оплатить её из средств ТСЖ не получится. Поэтому есть предложение в апреле и в мае выставить в платежных документах соразмерно доли каждой

квартиры в праве общей собственности стоимость замены общедомового прибора учета. В среднем это получится для 1-комнатной квартиры за два месяца по 308 руб., для 2-ух комнатной – по 471 руб., и 3-х комнатной по 606 руб.

Уже наступила календарная весна, и как обычно, у нас скоро будет проходить субботник по уборке и благоустройству придомовой территории. Пока большая половина жильцов у нас постоянно выходит на субботник. Думаю, так будет и дальше, мы обслуживаем сами наш дом и от нас с вами зависит и его состояние, и благоустройство придомовой территории. Так же, как и ранее, правление предлагает не вышедшим на субботник, за исключением жителей, которые по состоянию здоровья не могут выйти на субботник, внести в казну ТСЖ от квартиры, как и в прошлом году, 300 руб. с тем, чтобы можно было что-либо сделать по благоустройству придомовой территории.

**ВЫСТУПИЛИ:** Бекер Н.Е. – собственник кв. № 41. Василенко В.П. - собственник кв. № 104, Кольчева В.Ф. - собственник кв. № 146.

Поступило предложение отчет правления ТСЖ «Неон» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2018 год признать удовлетворительной.

Присутствующие на собрании члены ТСЖ поддержали предложение выступивших членов ТСЖ.

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Отчет правления ТСЖ «Неон» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018г. и задачах на 2019г.» **утвердить.**

2. Работу правления ТСЖ «Неон» признать **удовлетворительно.**

3. Из средств статьи «Текущий ремонт»:

- произвести ремонтные работы в машинных отделениях лифтового оборудования и далее, в самих подъездах жилого дома;

- произвести ревизию этажных электрощитов, с этой целью поручить электромонтёру ТСЖ по дополнительному договору проверить все контактные соединения на автоматических выключателях, также контактные соединения «ноль-земля», произвести закрепление действующих проводов и демонтаж не действующих;

4. Вследствие того, что срок службы общедомового прибора учета тепловой энергии истек:

- произвести, после окончания отопительного периода, в подвальном помещении жилого дома работы по замене оборудования общедомового прибора учета тепловой энергии;

- утвердить предварительный локальный сметный расчет по замене оборудования общедомового прибора учета тепловой энергии в общей сумме 160 309.58 руб.;

- в апреле и в мае 2019г. в платежных документах жильцов выставить, соразмерно доли каждой квартиры в праве общей собственности, стоимость замены оборудования общедомового прибора учета тепловой энергии;

- для проведения работ по замене оборудования общедомового прибора учета тепловой энергии привлечь подрядную организацию ООО «Тепло Плюс».

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов

Против -

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 2018 год, 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 2018 год, отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома **утвердить**.

2. Правлению ТСЖ «Неон» продолжать 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. За принципиальный внутренний финансово-хозяйственный контроль за деятельностью ТСЖ, органов его управления, должностных лиц и работников, поощрить председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Неон» Ракевич Зинаиду Андреевну денежной премией в размере минимального размера оплаты труда по Саратовской области, установленный с 01.01.2019г.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По шестому вопросу повестки дня:**

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

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Продолжить проведение капитального ремонта по замене лифтового оборудования в жилом многоквартирном доме в рамках реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области.

2. В рамках работ по капитальному ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт утвердить:

- предварительный локальный сметный расчет на замену приказных постов в лифтовых кабинах на общую сумму 197 071 руб.;

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По седьмому вопросу повестки дня:**

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

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. В рамках работ по капитальному ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт определить источник финансирования:

Взносы на капитальный ремонт, производимые на специальный счет № 40705810956000001663 открытый в Саратовском отделении № 8622 Поволжского Банка ПАО Сбербанк.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По восьмому вопросу повестки дня**

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

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Привлечь подрядную организацию по проведению работ по капитальному ремонту без проведения открытого конкурса по отбору подрядной организации.
2. В рамках работ по замене приказных постов в лифтовых кабинках - определить ООО «Лифтсервис-К».

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879.68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся -- нет

### **По девятому вопросу повестки дня:**

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

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Поручить ТСЖ «Неон» организацию проведения капитального ремонта. Председателю правления ТСЖ «Неон» Ореховой В.А. подписать договора на выполнение работ и по итогу выполнения работ подписать акты выполненных работ.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879.68 голосаов  
Против - нет  
Воздержавшихся -- нет

### **По десятому вопросу повестки дня:**

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

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Уполномочить для предъявления платежного документа в банк на оплату капитального ремонта - ТСЖ «Неон» председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А..

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879.68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся -- нет

### **По одиннадцатому вопросу повестки дня:**

**СЛУШАЛИ:** Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А. , которая огласила предложение правления ТСЖ «Неон» о тарифах по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капремонт».

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить с 01.04.2019 года тарифы н
  - Содержание жилья -- 19.96 руб. с кв.м.
  - Ремонт жилья -- 5.76 руб. с кв.м.
  - Капитальный ремонт - 6.33 руб. с кв.м.
  - Лифт -- 1.76 руб. с кв.м. согласно договора

- Домофон - 22,00 руб. с помещения, с 01.07.2019 г. - 25,00 руб. с помещения согласно договора
- Видеонаблюдение - 13,00 руб. с помещения согласно договора

2. Размер платы за предоставление услуг по договорам автоматически меняется с учетом изменения договорных обязательств.

3. Освободить собственников жилых помещений на первых этажах от оплаты за услугу «Лифт», за исключением собственников нежилых помещений.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По двенадцатому вопросу повестки дня:**

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

Были представлены собранию проекты структур цены на содержание и ремонт жилья на 2019г.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить структуру цены на содержание жилья в жилом доме на 2019г.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме на 2019г.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По тринадцатому 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 2019 год.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Неон» на 2019 год с учетом утвержденных тарифов на содержание и ремонт жилья.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По четырнадцатому вопросу повестки дня:**

**СЛУШАЛИ:** Председателя правления ТСЖ «Неон» Орехову В.А. Был представлен на обсуждение собранию членов ТСЖ проект штатного расписания ТСЖ «Неон» на 2019год.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Неон» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2019г. и принять его к исполнению с 01.01.2019г.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

**По пятнадцатому вопросу повестки дня:**

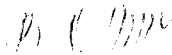
**СЛУШАЛИ:** Председателя общего собрания Орехову В.А.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Провести субботник по уборке придомовой территории в апреле 2019 г. Квартиры, не принявшие участие в субботнике, обязаны сдать в казну ТСЖ «Неон» 300 руб. для благоустройства придомовой территории.

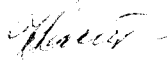
**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 5 879,68 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



В.А.Орехова

Секретарь собрания



Н.И.Васильковская