

# Пояснительная записка к вопросам повестки дня годового Общего собрания ТСЖ «АЛЬБА» 18 февраля 2014 года

## 1. Утверждение отчета за 2013 год

К отчету за 2013 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2013 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год ТСЖ "АЛЬБА"»:

- **Долги/авансы на 01.01.2013**
- **Платежи по банку в 2013**
- **Долги/авансы на 31.12.2013**
- **2013 (утвержденный план)**
- **2013 по факту**

В столбцах **Долги/авансы** положительным значениям соответствуют задолженности, отрицательным – переплаты. Значения столбца **Долги/авансы на 31.12.2013** будут полностью отражены, как **Долги/авансы на 01.01.2014** в финансовом отчете будущего года.

В столбце **Платежи по банку в 2013** представлены все суммарные платежи, прошедшие по всем расчетным счетам ТСЖ (Сбербанк и Балтийский банк) за отчетный период. Наличные деньги (в том числе для оплаты авансовых отчетов) в расчетах ТСЖ не используются.

В столбце **2013 (утвержденный план)** отражены суммы и тарифы, утвержденные Общим собранием 13 мая 2013 (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ТСЖ).

Значения в столбце **2013 по факту** определяются как сумма платежей за отчетный период и задолженности, переходящей на 2014 год, минус задолженность 2012 года, оплаченная в 2013. Что, собственно, и является сводным отчетом за 2013 год.

В приходных строках таблицы отражено следующее:

- Остатки на счетах (начало и конец отчетного периода).
- Приход от оплаченных квитанций (на желтом фоне отражены суммарные значения, из-за технической невозможности выделить коммунальную составляющую из общей суммы, поступившей на счет). **ВАЖНО!!!** Сумма задолженности по оплате на конец года находится в стадии корректировки, до завершения общей сверки по платежам собственников всех помещений (подробности в таблице «**Должники**»). В столбце **2013 по факту** коммунальные услуги определены по счетам-фактурам, выставленным поставщиками услуг по результатам года.
- Задолженность нежилых помещений за тепло и воду за 2011, 2013 годы, выявленная в результате аудиторской проверки деятельности ТСЖ за 2011-2013 год, выделена красным цветом.
- Дополнительный доход от размещения антенн телекоммуникационного оборудования (решение, утвержденное Общим собранием ТСЖ 13 мая 2013 года и не вошедшее в смету на 2013 год) и % на остатки денежных средств на расчетных счетах. Со Сбербанком с осени 2013 года заключаются

краткосрочные продлеваемые соглашения на начисление % по сумме неснижаемого остатка (2 миллиона на конец года).

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ТСЖ (таблица «**Штатное расписание**»). Более темный фон – суммарные траты (из-за технической невозможности выделить налоги, начисленные на каждого, из общей оплаченной суммы). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты. На светлом фоне отражено то, как эти расходы были учтены в утвержденной смете на 2013 год.
- Из расходов, отнесенных к административно-хозяйственным, выделены судебные расходы и оплата работы аудиторов.

*Летом 2013 года ТСЖ подало два иска к должникам по квартплате. Это **Головина В.В. (д. 52 кв.17)** и **Тян И.В. (д.52 кв.27)**. Оба не платят с 2011, при этом Головина в июле 2011 заплатила за 44 месяца просроченной задолженности, накопленной к тому времени. Оба дела находятся в судебном производстве (очередные заседания пройдут 17 и 18 февраля 2014 года).*

*Аудиторскую проверку Правление организовало после обнаружения сфальсифицированных банковских отчетов о поступлении оплат, найденных в делах, уже после увольнения в октябре главбуха ТСЖ Провоторовой О.С. Отчет аудиторов получен 20 января 2014 года и выложен на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/). Выявленные многочисленные нарушения устраняются в рабочем порядке.*

- Расходы на связь, чистку ковриков, ТО узла учета тепла, частично компенсируемые в составе **Целевого взноса ГСК (тариф)** выделены желтым цветом.
- Постоянные плановые расходы на страхование лифтов, ТО пожарной сигнализации и дымоходов, не вошедшие в смету расходов на 2013 год выделены красным.
- Размеры тарифов на коммунальные услуги определяются Правительством Санкт-Петербурга (верхнее значение - тариф до 01.07 2013, значение в скобках – тариф для нежилых помещений)
- 6% налог относится только к дополнительным доходам, полученным от размещения антенн телекоммуникационного оборудования.

Разница между доходной и расходной частями бюджета ТСЖ составила в 2013 году **647.147** руб. (в основном за счет дополнительного дохода от аренды, не полного расходования средств на текущий и капитальный ремонт и экономии по зарплате). В сумме с **3.694.456** руб. на начало года, резервный фонд на конец 2013 года составляет **4.341.604** руб. (термин **резервный фонд**, в данном контексте, носит условный характер и употребляется для оценки объема доступных средств):

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| • остаток на счетах          | <b>2.131.478=38</b> |
| • кредиторская задолженность | <b>2.564.927=14</b> |
| • дебиторская задолженность  | <b>354.801=98</b>   |

## 2. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2014 год

Ко второму вопросу повестки дня относятся несколько пунктов с отдельным голосованием:

### 2.1. Утверждение финансово-хозяйственного плана

### 2.2. Утверждение штатного расписания

### 2.3. Утверждение предварительного плана работ

### 2.4. Наделение Правления полномочиями увеличения расходов по отдельным статьям сметы в пределах 10% за счет резервного фонда (без увеличения тарифа)

(2.1) К финансово-хозяйственному плану на 2014 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2013 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год ТСЖ "АЛЬБА"»:

- 2014 (план для голосования)
- Тариф

Смета расходов базируется на данных 2013 года с применением 5% увеличения на инфляцию (если увеличение договорной цены не озвучено поставщиком услуги на момент составления). Если стоимость работ уже определена, в смете учитывается реальная сумма (значения без выделения).

Все расходы по оплате труда персонала ТСЖ вынесены на отдельное голосование. Чуть подробнее о статье **Капремонт**. Законодательство по формированию фонда капитального ремонта постоянно корректируется и уточняется. Детали в ближайшее время будут выложены на сайт ТСЖ. На сегодняшний день, несмотря на то, что специальный счет для капремонта у нас открыт, эти деньги у нас будут забирать на специальный счет регионального оператора (пока непонятно как), поэтому Правление предлагает утвердить тариф по этому расходу на минимальном уровне, разрешенном законодательством. Это не значит, что ремонтные работы, отнесенные к данной статье расходов, не будут выполняться. Просто фасады, крыши, фундаменты и т.п. теперь будут ремонтироваться в рамках утвержденных смет с формулировкой – текущий ремонт (или за счет резервного фонда).

Размер ежемесячных тарифов, вынесенных на утверждение Общим собранием, определяется арифметически, исходя из общей площади всех помещений ТСЖ **10.441,7 м<sup>2</sup>** (данные Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество по состоянию на 01 ноября 2013 года). Изменение общей площади помещений (раньше мы учитывали **10.447,1 м<sup>2</sup>**) связано с изменениями в методиках расчета, действующих на момент каких-либо регистрационных изменений (уменьшение площади коснулось шести квартир).

Тарифы сгруппированы по тому же принципу, что используется в текущих квитанциях. Значения тарифов по штатному расписанию будет добавлено по результатам голосования по следующему пункту.

**(2.2)** Правление ТСЖ решило ввести постоянную практику вынесения утверждения изменений в штатном расписании на отдельное голосование (раньше эта статья расходов включалась в смету общей суммой). В таблице **«Штатное расписание ТСЖ «АЛЬБА»** отражены действующие оклады и проект изменений для голосования. Последнее повышение ставок работников ТСЖ было в мае прошлого года, поэтому предлагаемые изменения на 2014 год включают только введение оклада председателя Правления, которого не было раньше, и отказ от обязательного премиального фонда. Особо отличившихся работников можно премировать из резервного фонда (если будет принят п.2.4).

**(2.3)** В таблице **«Предварительный план крупных работ на 2014 год»** перечислены дорогостоящие работы, которые можно выполнить летом этого года. Стоимость работ приблизительная, решение принципиальное по каждой позиции. В случае принятия положительного решения, будет проведен тендер, а решение о заключении договора по уточненной стоимости будет принято Общим собранием на внеочередном собрании, заочным голосованием.

**(2.4)** Не требует особых пояснений. Не все можно предусмотреть в смете, а решение иногда надо принимать быстро.

### **3. Принятие новой редакции Устава**

Новая редакция Устава ТСЖ с прошлого года опубликована на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/) в разделе **«Документы, тарифы»**. Она приводит Устав в соответствие с действующим законодательством (в Уставе ТСЖ от 1998 года мы называемся кондоминиум, а это понятие исчезло из законодательства еще в 2005 году), в основном дублируя положения ЖК РФ. Есть и некоторые существенные дополнения, вот некоторые из них:

- Закрепление в Уставе права присутствовать на заседании правления любого члена ТСЖ п. 13.6 (отсутствует в ЖК)
- Ужесточение требования к минимальному количеству членов правления, необходимому для кворума при проведении заседаний правления (2/3 от общего числа вместо 1/2 в ЖК), что влияет на увеличение количества голосов при принятии решений п.13.7
- Ограничение полномочий Председателя правления в праве заключения договоров без согласования с правлением п. 13.8. (отсутствует в ЖК)
- Введение регламента досрочного переизбрания Председателя правления п.15.3 (отсутствует в ЖК)
- Введением перечня документов при передаче дел при переизбрании п.15.5(отсутствует в ЖК)

#### **4. Порядок начисления пени**

Общему собранию будет предложено утвердить следующий регламент начисления пени по платежам за прошлые годы:

- Ввести обязательное начисление пени на несвоевременное и (или) не полное внесение платы за помещение и коммунальные услуги с момента принятия данного регламента, согласно ст. 155 ЖК РФ
- Освободить от начисления пени все просроченные платежи за прошлые годы при добровольном погашении задолженности
- Освободить от начисления пени все задолженности, связанные с перерасчетом по коммунальным платежам за прошлые годы, выявленные в ходе аудиторской проверки
- В случае взыскания задолженности через суд начисление пени, согласно ст. 155 ЖК РФ, обязательно при составлении искового заявления

#### **5. Санкции к должникам**

Общему собранию будет предложено утвердить следующий регламент применения санкций к должникам:

- Ежемесячно на досках объявлений должны публиковаться списки должников, имеющих задолженность более 3 месяцев
- При образовании задолженности по платежам в 5 месяцев, должнику направляется письменное уведомление заказным письмом с предсудебным требованием погашения долга
- Если в течение месяца задолженность не будет погашена, дело передается в суд с требованием погашения основного долга, пеней и судебных расходов
- Для должников, выявленных в результате сверки расчетов и не имеющих на руках документов, подтверждающих факт поступления оплат на счет ТСЖ, но утверждающих, что деньги передавались бывшему бухгалтеру ТСЖ, разработать отдельный регламент мер по компенсации убытков. Для этого провести собрание таких лиц и вынести на отдельное заочное голосование согласованное решение по этому вопросу.

#### **6. Модернизация системы видеонаблюдения**

Дополнительная информация по вопросу опубликована в виде отдельного файла на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/) в разделе «**Документы, тарифы**».

## 7. Использование доходов от аренды

Общему собранию будет предложено утвердить использования планового дохода от аренды на уменьшение тарифа «**Содержание МОП**» в следующем порядке (до обнуления ставки):

1. **Вывоз мусора** (1,17)
2. **Чистка ковриков** (0,51)
3. **Уборка МОП** (4,18) - окончательно определится после голосования по п.2.2
4. **Содерж. придом. территории** (3,53) - окончательно определится после голосования по п.2.2

Плановый доход от аренды, на данный момент, это доход от утвержденного размещения антенн телекоммуникационного оборудования на крыше д. 54,56, соответствует тарифу **1,86** (233.496/10.441,7/12). Это значит, что в случае утверждения решения по этому вопросу, тарифы для расчетов будут следующие:

- |                                      |                           |                                |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1. <b>Вывоз мусора</b>               | 0,00 (1,17-1,17)          |                                |
| 2. <b>Чистка ковриков</b>            | 0,00 (0,51-0,51)          |                                |
| 3. <b>Уборка МОП</b>                 | 4,00 (4,18- <u>0,18</u> ) | (0,18= <b>1,86</b> -1,17-0,51) |
| 4. <b>Содерж. придом. Территории</b> | 3,53                      |                                |

Тариф «**Содержание МОП**» в квитанции **7,53** (7,53=0,00+0,00+4,00+3,53)

При принятии положительного решения по вопросу 8, тот же порядок будет применен ко всем дополнительным суммам, поступившим от аренды помещений ТСЖ

## 8. Использование общих площадей

Дополнительная информация по вопросу опубликована в виде отдельного файла на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/) в разделе «**Документы, тарифы**».

Свободные помещения, относящиеся к общему имуществу, в настоящее время в основном используются как кладовки для ненужного хлама. Это несколько расточительно, при том, что есть желающие, из числа членов ТСЖ, арендовать эти помещения для личных нужд. Как правило, это связано с временным хранением сезонных вещей или мебели при ремонте (переезде). Есть заявка на аренду помещения под личный спортзал (возможно, кто-то захочет присоединиться).

Правление считает, что чужих пускать нецелесообразно, а для своих арендную ставку необходимо принять хоть и ниже рыночной, но достаточно весомую. Возможность аренды не должна выглядеть подарком для избранных. Все договора будут заключаться официально, на определенный срок. При наличии нескольких желающих арендовать одно и то же помещение, предпочтение будет отдано тому, кто предложит лучшие условия оплаты. В любом случае решение за вами.

В заключении хочется сделать некоторое отступление, лично от себя, по поводу общей организации деятельности всего нашего комплекса:

- Самым верхним уровнем в нашей иерархии является Общее собрание собственников помещений. ТСЖ это один из трех возможных способов управления многоквартирным домом. В ТСЖ должно входить более половины всех собственников помещений. Если большинство собственников помещений выбрали ТСЖ, как способ управления, это решение обязательно для всех.
- Собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности лестничные площадки, лестницы, лифты, чердаки, подвалы, крыши, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, оборудование и инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения (ст.36 ЖК). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества пропорциональна размеру общей площади помещения (ст. 39 ЖК). Содержание общего имущества включает освещение, обеспечение температурно-влажностного режима, уборку, сбор и вывоз отходов, уход за элементами озеленения и благоустройства, текущий и капитальный ремонт (постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006).
- Значительная часть членов ТСЖ почему-то считает, что все обязанности Председателя правления может и должен выполнять Управляющий, но это не так. Переложить ответственность этой выборной должности на наемного работника нельзя по действующему законодательству. Более того в ЖК есть прямой запрет на передачу полномочий даже по доверенности!
- Председатель правления не получает денежного вознаграждения за свою работу, подписывая все финансовые документы и неся личную ответственность практически за все происходящее в комплексе, что не очень логично. Общему собранию будет предложено изменить этот порядок. Эту работу должен выполнять человек (я или другой – неважно) имеющий, помимо желания, еще и возможность заниматься ей регулярно. Номинально исполнять функции Председателя правления нельзя.
- Взаимоотношение «Председатель – Управляющий» должно носить, и носит в настоящее время, характер «Заказчик-Генподрядчик», где на Председателя правления возлагаются функции финансового контроля и проводника решений Общего собрания и Правления, а Управляющий осуществляет подбор оптимальных исполнителей работ и контролирует процесс их выполнения.
- Самый больной для нас вопрос – бухгалтерия (читайте отчет аудитора). Восстановление бухучета процесс не быстрый и трудоемкий. Новому главному бухгалтеру приходится это делать параллельно с текущей деятельностью. Работает над этим она, не только находясь в помещении правления (в это время она больше общается с жильцами), но и дома – вечерами и в выходные. И если по расходной части проблем с восстановлением нет никаких (все данные можно получить из банка), то для получения полной картины поступления взносов нам пришлось работать с

первичными документами в виде корешков квитанций с 2009 по 2013 год, бессистемно сваленными в одну коробку.

- Отсутствие развернутых данных учета поступающих платежей сильно усложняет процесс сверки. Сравните отчеты из банка в сентябре и декабре (см. таблицы «Пример сводных перечней переводов ТСЖ и ГСК») (особенно по ГСК). Как по сведениям, аналогичным сентябрьским, можно было реально контролировать поступление оплат руководством и ревизором ТСЖ, даже при желании? Все суммы одинаковы и обезличены (по ТСЖ суммы ежемесячных платежей по каждой квартире так же были одинаковыми до 2013 года).
- Получение бухгалтером, в некоторых случаях, практически безотчетных наличных денег для оплаты квитанций, в сочетании с вышесказанным, просто провоцировало на злоупотребления. И этот порядок существовал годами!
- Расширить структуру отражения данных в банковской отчетности по приему платежей заняло пару дней, но для того чтобы понять, как все работает надо было получить прямой доступ к первичным документам.
- Изменение порядка оплаты квитанций привело к значительному увеличению средних остатков на счетах. Если раньше в течение года средние остатки составляли 100-200 тыс., то сейчас эта сумма приближается к 2,5 миллионам.
- С жильцами, ставшими должниками по результатам сверки, из-за невнесения оплаченных ими наличными платежей на счет в банке, будет проведено отдельное собрание для выработки мер по возмещению убытков, нанесенных ТСЖ и ГСК.
- Большинство наших проблем связано с отсутствием мотивации и контроля. Реально работающий Председатель правления (еще раз повторюсь я или другой - неважно), выполняющий роль оперативного связующего звена между поставщиками услуг (в том числе персонала ТСЖ) и, в первую очередь, Правлением, как наиболее активной частью членом ТСЖ, а по особенно принципиальным вопросам с Общим собранием, может во многом улучшить качество содержания нашего комплекса. Дайте время, и если не помогаете, то хотя бы не мешайте!

**Председатель Правления ТСЖ «АЛЬБА»**

**О.А.Литвинов**



## Должники ТСЖ "АЛЬБА"

№ квартиры (офиса)	Задолженность на 01 января 2014	Тепло, вода за 2011-2012	Комментарии
<b>Квартиры</b>			
52-10	105 841,39		задолженность 2010-2012, сверка
52-17	129 565,73		задолженность 2011-2012, суд
52-21,22	129 755,45		задолженность 2010-2012, сверка
52-25	198 274,67		задолженность 2010-2012, сверка
52-27	129 921,28		задолженность 2011-2013, суд
52-28,29	255 342,68		задолженность 2010-2012, сверка
54-5	40 590,31		текущая задолженность более 6 мес.
56-1	48 362,25		текущая задолженность более 6 мес.
56-10	65 685,19		задолженность 2010-2012, сверка, текущая задолженность 6 мес.
56-11	110 877,79		текущая задолженность 6 мес., оплачено в январе
56-19	40 872,07		задолженность 2010, сверка, текущая задолженность
56-24	27 613,48		задолженность 2011-2012, сверка, текущая задолженность более 6 мес.
<b>Нежилые помещения</b>			
52-2Н	316 981,42	158 492,73	задолженность 2011-2013, сверка, текущая задолженность более 6 мес.
52-4Н	356 210,48	223 919,01	задолженность 2011-2013, сверка
54-2Н	112 224,59	85 189,63	задолженность 2011-2013, сверка, текущая задолженность более 6 мес.
56-1Н	425 144,86	223 196,19	задолженность 2010-2013, сверка
<b>2 493 263,64</b>		<b>690 797,56</b>	

В таблице отражены задолженности: по суммам - более 50.000 рублей, по срокам - более 6 месяцев.

В таблице есть должники 4 типов:

1. Безусловные (текущие суды и нежелание платить добровольно)  
52-17 (Головина В.В), 52-27 (Тян М.А, Тяп И.В.)
2. Имеющие значительную текущую задолженность (иногда не проживающие постоянно), но регулярно гасящие ее с опозданием
3. Оказавшиеся должниками в результате сверки
4. Оказавшиеся должниками в результате перерасчета, после аудита

Текущая дата: 09.10.2013  
Текущее время: 9:54:09.18

СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕВОДОВ  
ПО ДОГОВОРУ 7303-КО ОТ 22.05.2003Г.  
ТСЖ АЛЬБА  
ЗА ПЕРИОД 01.09.2013-30.09.2013

ДАТА ПЕРЕВОДА	Номер дома	Номер квартиры	СУММА
04.09.2013	56	31	7 799,21
05.09.2013	52	5	9 131,55
05.09.2013	54	7	4 165,44
05.09.2013	54	7	4 195,03
05.09.2013	54	8	4 768,85
05.09.2013	54	8	4 802,00
05.09.2013	56	17	6 378,80
05.09.2013	56	1Н	3 900,95
05.09.2013	56	1Н	14 000,00
05.09.2013	56	25	5 701,95
05.09.2013	56	34	7 992,01
05.09.2013	56	34	8 010,05
05.09.2013	56	6	10 057,18
09.09.2013	56	16	6 791,64
10.09.2013	56	26	6 332,43
12.09.2013	52	11	7 990,70
12.09.2013	52	12	7 547,89
12.09.2013	52	16	56,00
12.09.2013	52	16	10 392,68
12.09.2013	52	16	11 487,11
12.09.2013	52	7	5 453,89
12.09.2013	52	7	7 573,71
12.09.2013	56	17	6 800,00
12.09.2013	56	27	4 927,37
12.09.2013	56	27	6 258,61
19.09.2013	52	26	5 736,93
19.09.2013	52	26	5 776,96
19.09.2013	52	26	5 835,43
19.09.2013	52	28	11 639,72
19.09.2013	52	28	11 721,67
19.09.2013	52	28	11 840,67
19.09.2013	52	28	12 382,97
19.09.2013	52	29	3 772,99
19.09.2013	52	29	3 799,79
19.09.2013	52	29	3 839,31
19.09.2013	52	9	200,00
19.09.2013	52	9	14 280,80
19.09.2013	56	32	6 321,86
19.09.2013	56	9	7 922,27
21.09.2013	52	4	6 983,03
21.09.2013	52	4	7 782,99
21.09.2013	52	4	7 800,00
21.09.2013	54	4	6 725,04
21.09.2013	54	6	5 357,74

Текущая дата: 14.01.2014  
Текущее время: 14:39:25.50

СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕВОДОВ  
ПО ДОГОВОРУ 7303-КО ОТ 22.05.2003Г.  
ТСЖ АЛЬБА  
ЗА ПЕРИОД 01.12.2013-31.12.2013

ДАТА ПЕРЕВОДА	№ ЛИЦЕВОГО СЧЕТА	ПЕРИОД ОПЛАТЫ	Ф.И.О.ПЛАТ-КА	СУММА
02.12.2013	003000030	10/2013	ВЕНКОВ ВАЛЕРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	6 099,94
03.12.2013	003000020	10 2013	САДОВОДОВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА	6 344,56
04.12.2013	001000002	09/2013	МИЩЕНКО АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	7 128,41
04.12.2013	001000002	10/2013	МИЩЕНКО АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	7 508,62
04.12.2013	001000002	11/2013	МИЩЕНКО АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	7 400,67
04.12.2013	001000009	10 2013	ДОБРОТЕНКО АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ	14 385,74
04.12.2013	003000009	11/2013	ВАСИЛЬЧЕНКО ГЕННАДИЙ ИВАНОВИЧ	6 082,45
04.12.2013	003000018	10/2013	РУСИНА НАТАЛЬЯ ЭДУАРДОВНА	6 594,74
05.12.2013	001000004	11/2013	СИГОВА СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА	8 272,52
05.12.2013	003000016	11/2013	ДОБРИНОВА ЕЛЕНА БОРИСОВНА	6 566,93
05.12.2013	003000026	09 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	6 137,64
05.12.2013	003000026	10 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	6 342,79
05.12.2013	003000026	11 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	6 085,04
06.12.2013	002000007	10 2013	АНТОНОВА НАТАЛЬЯ ИВАНОВНА	4 075,69
06.12.2013	002000007	11 2013	АНТОНОВА НАТАЛЬЯ ИВАНОВНА	4 220,14
06.12.2013	002000008	10 2013	АНТОНОВА ВЕРА ИВАНОВНА	4 849,42
06.12.2013	002000008	11 2013	АНТОНОВА ВЕРА ИВАНОВНА	4 826,79
06.12.2013	003000031	10/2013	ПЕХТИН АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	6 224,90
07.12.2013	003000003	10 2013	ВАКУЛИН ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ	5 755,12
07.12.2013	003000020	11 2013	САДОВОДОВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА	6 483,53
07.12.2013	003000022	11 2013	СТОЛБОВСКАЯ ТАМАРА РОМАНОВНА	7 094,86
09.12.2013	001000005	11/2013	БУТ АЛЛА ЮРЬЕВНА	9 524,29
09.12.2013	001000006	11 2013	ПОГОЛЬША ВАЛЕНТИНА МИХАЙЛОВНА	7 233,00
09.12.2013	001000011	10 2013	ЭФЕНДИЕВ АШОТ РУБЕНОВИЧ	7 619,06
09.12.2013	001000012	10 2013	ЭФЕНДИЕВ АШОТ РУБЕНОВИЧ	6 980,48
09.12.2013	001000025	НОЯБРЬ 2013	МАТУЗЕНКО ЕКАТЕРИНА ЮРЬЕВНА	19 069,43
09.12.2013	003000025	11/2013	БУТ АЛЛА ЮРЬЕВНА	6 299,67
09.12.2013	006100001	11/2013	ПРОТАСОВ ЮРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	26 518,43
10.12.2013	001000024	11 2013	КОНСТАНТИНОВ ЮРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ	3 845,34
11.12.2013	003000034	08/2013	ЧУМАКОВ ИГОРЬ ВАЛЕРЬЕВИЧ	8 053,59
11.12.2013	003000034	09/2013	ЧУМАКОВ ИГОРЬ ВАЛЕРЬЕВИЧ	7 909,27
11.12.2013	003000034	10/2013	ЧУМАКОВ ИГОРЬ ВАЛЕРЬЕВИЧ	7 906,84
12.12.2013	001000008	11/2013	БОЛЬШАКОВА НИНА МИХАЙЛОВНА	9 566,58
13.12.2013	001000014	10/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	7 859,19
13.12.2013	001000014	11/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	7 966,98
13.12.2013	003000004	НОЯБРЬ 2013	САХАРОВА МАРГАРИТА СТАНИСЛАВОВНА	6 174,15
13.12.2013	003000005	НОЯБРЬ 2013	СТОЛОВ ДМИТРИЙ ЛЕОНИДОВИЧ	5 555,96
13.12.2013	003000008	НОЯБРЬ 2013	СТОЛОВ ДМИТРИЙ ЛЕОНИДОВИЧ	5 418,29
17.12.2013	001000010	10/2013	ПЕХТИНА НАТАЛЬЯ ВИКТОРОВНА	9 107,74
17.12.2013	001000028	АВГУСТ 2013	ФОКИН ИГОРЬ АЛЕКСЕЕВИЧ	11 741,00
17.12.2013	001000028	ОКТАБРЬ 2013	ФОКИН ИГОРЬ АЛЕКСЕЕВИЧ	11 549,82
17.12.2013	001000028	СЕНТЯБРЬ 2013	ФОКИН ИГОРЬ АЛЕКСЕЕВИЧ	11 362,21
17.12.2013	001000029	АВГУСТ 2013	ФОКИНА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА	3 806,11
17.12.2013	001000029	ОКТАБРЬ 2013	ФОКИНА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА	4 063,54

Текущая дата: 09.10.2013  
Текущее время: 10:00:23.25

СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕВОДОВ  
ПО ДОГОВОРУ 7203-КО ОТ 22.05.2003Г  
ГСК"АЛЬБА"  
ЗА ПЕРИОД 01.09.2013-30.09.2013

ДАТА ПЕРЕВОДА	Номер места	СУММА
04.09.2013	81	3 500,00
05.09.2013	16	3 500,00
05.09.2013	16	3 500,00
05.09.2013	27	3 500,00
05.09.2013	28	3 500,00
05.09.2013	32	1 750,00
05.09.2013	35	3 500,00
05.09.2013	38	3 500,00
05.09.2013	38	3 500,00
05.09.2013	69	3 500,00
05.09.2013	69	3 500,00
05.09.2013	85	3 500,00
05.09.2013	85	3 500,00
10.09.2013	36	3 500,00
10.09.2013	37	3 500,00
12.09.2013	02	3 500,00
12.09.2013	02	3 500,00
12.09.2013	02	3 500,00
12.09.2013	1	1 750,00
12.09.2013	1	1 750,00
12.09.2013	1	1 750,00
12.09.2013	19	3 500,00
12.09.2013	19	3 500,00
12.09.2013	19	3 500,00
12.09.2013	20	3 500,00
12.09.2013	32	1 750,00
12.09.2013	35	3 500,00
12.09.2013	73	3 500,00
12.09.2013	74	3 500,00
12.09.2013	86	3 500,00
12.09.2013	88	3 500,00
19.09.2013	12	3 500,00
19.09.2013	18	3 500,00
19.09.2013	26	3 500,00
19.09.2013	40	1 750,00
19.09.2013	40	1 750,00
19.09.2013	40	1 750,00

Текущая дата: 14.01.2014  
Текущее время: 16:20:44.90

СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕВОДОВ  
ПО ДОГОВОРУ 7203-КО ОТ 22.05.2003Г  
ГСК"АЛЬБА"  
ЗА ПЕРИОД 01.12.2013-31.12.2013

ДАТА ПЕРЕВОДА	ПАРКОВОЧНОЕ МЕСТО	ПЕРИОД ОПЛАТЫ	Ф.И.О.ПЛАТЕЛЬЩИКА	СУММА
02.12.2013	27	НОЯБРЬ 2013	БУТ АЛЛА ЮРЬЕВНА	3 500,00
02.12.2013	28	НОЯБРЬ 2013	БУТ АЛЛА ЮРЬЕВНА	3 500,00
03.12.2013	31	10 2013	КИМ ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА	3 500,00
03.12.2013	31	11 2013	КИМ ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА	3 500,00
04.12.2013	12	11 2013	ДОБРОТЕНКО АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
04.12.2013	16	11/2013	ЧУМАКОВ ИРЕН ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
04.12.2013	16	12/2013	ЧУМАКОВ ИРЕН ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
04.12.2013	25	10/2013	МИЩЕНКО АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	3 500,00
04.12.2013	255	11/2013	МИЩЕНКО АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	3 500,00
04.12.2013	66	11 2013	ДОБРОТЕНКО АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
04.12.2013	85	11/2013	ЧУМАКОВ ИРЕН ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
04.12.2013	85	12/2013	ЧУМАКОВ ИРЕН ВИТАЛЬЕВИЧ	3 500,00
05.12.2013	36	10 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
05.12.2013	36	11 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
05.12.2013	36	12 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
05.12.2013	37	10 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
05.12.2013	37	11 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
05.12.2013	37	12 2013	БУШМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА	3 500,00
06.12.2013	38	10 2013	АНТОНОВА ВЕРА ИВАНОВНА	3 500,00
06.12.2013	38	11 2013	АНТОНОВА ВЕРА ИВАНОВНА	3 500,00
06.12.2013	69	10 2013	АНТОНОВА НАТАЛЬЯ ИВАНОВНА	3 500,00
06.12.2013	69	11 2013	АНТОНОВА НАТАЛЬЯ ИВАНОВНА	3 500,00
06.12.2013	81	10/2013	ПЕХТИН АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	3 500,00
09.12.2013	70	11 2013	САЛИТА ОЛЬГА ЛЕОНИДОВНА	3 500,00
09.12.2013	73	11 2013	ЭФЕНДИЕВ АШОТ РУБЕНОВИЧ	3 500,00
09.12.2013	74	11 2013	ПОЗДНЯКОВА ЗОЯ ОГАНОВНА	3 500,00
09.12.2013	88	11 2013	САЛИТА ОЛЬГА ЛЕОНИДОВНА	3 500,00
10.12.2013	63	ДЕКАБРЬ 2013	РУКИН СЕРГЕЙ ИЛЬИЧ	1 750,00
10.12.2013	63	НОЯБРЬ 2013	РУКИН СЕРГЕЙ ИЛЬИЧ	1 750,00
10.12.2013	63	ОКТАБРЬ 2013	РУКИН СЕРГЕЙ ИЛЬИЧ	1 750,00
10.12.2013	86	12 2013	КОНСТАНТИНОВ ЮРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ	3 500,00
12.12.2013	13	11/2013	БОЛЬШАКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ	3 500,00
12.12.2013	14	11/2013	БОЛЬШАКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ	3 500,00
13.12.2013	57	10/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	3 500,00
13.12.2013	57	11/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	3 500,00
13.12.2013	92	10/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	3 500,00
13.12.2013	92	11/2013	ГРИГОРЬЕВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ	3 500,00

## Годовое Общее собрание ТСЖ "АЛЬБА" 18 февраля 2014 г.

Адрес:

кв.

Голосов  
всего:

Собственник:

Сведения о документе, подтверждающем право собственности:

**Решения по вопросам повестки дня:**

**ЗА Против Возд.**

1. **Утверждение отчета за 2013 год**  
Утвердить отчет за 2013 год

2. **Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2014 год**

2.1 **Утверждение финансово-хозяйственного плана**  
Утвердить план на 2014 г. в целом (без учета штатного расписания)

2.2 **Утверждение изменений в штатном расписании**  
Утвердить изменение штатного расписания с апреля 2014

**Штатное расписание ТСЖ "АЛЬБА"**

Должность	Оклад	
	с мая 2013	с апреля 2014
Председатель правления	нет	40 000
Управляющий	33 000	33 000
Бухгалтер	29 000	29 000
Электрик	15 000	15 000
Уборщица	26 000	26 000
Дворник	20 000	20 000
Садовник	10 000	нет (договор)
<b>В месяц:</b>	<b>133 000</b>	<b>163 000</b>
<b>Годовой премиальный фонд:</b>	<b>123 000</b>	<b>нет</b>

2.3 **Утверждение предварительного плана работ**  
**Предварительный план крупных работ на 2014 год**

Вид работ	Примерная цена
Ремонт фасада д. 52 (детский двор)	1.600.000-2.100.000
Ремонт фасада д. 52 (дворовая часть)	1.800.000-2.400.000
Ремонт фасада д. 52 (3-линия ГИОП)	400.000-?

2.4 Наделить Правление полномочиями увеличения расходов по отдельным статьям сметы в пределах 10% за счет резервного фонда (без увеличения тарифа)

3. **Принятие новой редакции Устава**  
Принять новую редакцию Устава (опубликованную на сайте ТСЖ)  
*Устав ТСЖ "АЛЬБА" (проект новой редакции 2014 года)*

4. **Порядок начисления пени**  
Утвердить регламент начисления пени

5. **Санкции к должникам**  
Утвердить регламент применения санкций к должникам

6. **Модернизация системы видеонаблюдения**  
Приципиально огласовать проект модернизации системы видеонаблюдения  
Окончательную смету вынести на заочное голосование

Подпись:

Решения по вопросам повестки дня:

ЗА Против Возд.

7. **Использование доходов от аренды**

Направить доходы от аренды общего имущества на уменьшение тарифной ставки "Содержание МОП" в следующем порядке (до обнуления ставки):

1. Вывоз мусора 2. Чистка ковриков 3. Уборка МОП  
4. Содерж. придом. территории

--	--	--

**(Решение принимается 2/3 голосов от общего числа членов ТСЖ)**

8. **Использование общих площадей**

- 8.1 Наделить Правление полномочиями заключать договора аренды на свободные помещения на 1 этаже внутридомовой части д. 52

**ТОЛЬКО С ЧЛЕНАМИ ТСЖ** на условиях прописанных в п.8.2

--	--	--

**(Решение принимается 2/3 голосов от общего числа собственников помещений)**

- 8.2 Установить следующие расценки на аренду помещений на 1 этаже внутридомовой части д. 52 (если пройдет п.8.1, то будет выбрана ставка из 8.2.1-2 набравшая большинство голосов, если нет, результат не учитывается):

- 8.2.1 Правление определяет арендные ставки самостоятельно

--	--	--

- 8.2.2 Установить арендную ставку на уровне 50 % от официальной ставки БЦ "СЕНАТОР" на 7 линии ВО д.86 (в настоящее время 900 руб/м2), но не ниже 500 руб/м2 в месяц

--	--	--

- 8.3 Принципиально разрешить реконструкцию кв. 52-14 с присоединением части общего имущества (чердак над квартирой)  
**(Должно быть получено согласие ВСЕХ собственников помещений)**

--	--	--

*Если принципиальное согласие всех собственников будет получено, вопрос о цене будет поставлен на отдельное голосование*

- 8.4 Согласовать с пожарной инспекцией возможность использования помещений подвала д. 56

--	--	--

**Все дополнительные материалы по вопросам повестки дня опубликованы на официальном сайте ТСЖ «АЛЬБА» [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/)**

При отсутствии кворума, решения будут приняты путем проведения заочного голосования. Дата окончания приема подписанных бюллетеней 21 марта 2014 года. Голосование по вопросам повестки дня, требующим согласия 2/3 от общего числа голосов членов ТСЖ (№7) и собственников помещений (№8) проводится до 30 июня 2014 года.

Подписанные бюллетени можно сдать в помещение правления ТСЖ или опустить в ящик для почтовой корреспонденции

Подпись: