

ПРОТОКОЛ №2
внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»

21 октября 2016 год

г.Армавир
ул.Маршала Жукова, д.№58/1

Форма проведения общего собрания: заочное голосование.

Начало голосования – 07 октября 2016 год.

Окончание голосования – 20 октября 2016 год.

Инициатор проведения общего собрания: Правление ТСЖ «Маршала Жукова 58/1».

Суммарная площадь всех жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащих 100 членам ТСЖ «Маршала Жукова 58/1», составляет **5475,0 м²**.

Приняло участие в голосовании **62** члена ТСЖ, обладающих **3551,6** голосами, что составляет **64,9 %** от общего числа голосов членов ТСЖ.

1м² площади помещения, принадлежащего собственнику, равен 1 голосу (п.3. ст.48 ЖК РФ).

В соответствии с ч.3 ст.146 ЖК РФ Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В соответствии с ч.4 ст.146 ЖК РФ решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей

Кворум имеется, собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
2. Избрание председателя и секретаря общего собрания с правом подписи протокола.
3. Утверждение отчета председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» о проделанной работе за период срока полномочий Правления в 2014 – 2016 годах.
4. Утверждение акта проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» за период с 01.01.2016 года по 31.08.2016 года.
5. Выборы членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы.
6. Выборы Ревизора ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ и ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания

Поступило предложение: избрать в состав счетной комиссии Антонову И.Б. (кв.74) председатель комиссии, Енькову А.В. (кв.4) член комиссии, Лаптеву О.И. (кв.29) член комиссии.

Итоги голосования:

Антонова И.Б. председатель счетной комиссии собрания
«ЗА» 3442,4 голосов (97%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 109,2 голосов (3,07%)

Енькова А.В. член счетной комиссии собрания
 «ЗА» 3442,4 голосов (97%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 109,2 голосов (3,07%)

Лаптева О.И. член счетной комиссии собрания
 «ЗА» 3407,6 голосов (95,9%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 144,0 голосов (4,05%)

Принято решение: избрать Антонову И.Б. председателем счетной комиссии собрания, Енькову А.В. и Лаптеву О.И. членами счетной комиссии собрания.

2. Избрание председателя и секретаря общего собрания с правом подписи протокола

Поступило предложение: избрать Смирнову К.П. (кв.96) председателем общего собрания, Козину Т.И. (кв.46) секретарем общего собрания.

Итоги голосования:

Смирнова К.П. председатель общего собрания
 «ЗА» 3551,6 голосов (100%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 0 голосов (0%)

Козина Т.И. секретарь общего собрания
 «ЗА» 3442,4 голосов (97%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 109,2 голосов (3,07%)

Принято решение: избрать Смирнову К.П. председателем общего собрания, Козину Т.И. секретарем общего собрания.

3. Утверждение отчета председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» о проделанной работе за период срока полномочий в 2014 – 2016 годах.

Поступило предложение: утвердить отчет председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» о проделанной работе за период срока полномочий в 2014 – 2016 годах.

Итоги голосования:

«ЗА» 3516,8 голосов (99,03%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 34,8 голосов (0,97%)

Принято решение: утвердить отчет председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» о проделанной работе за период срока полномочий в 2014 – 2016 годах (приложение №1).

4. Утверждение акта проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» за период с 01.01.2016 года по 31.08.2016 года.

Поступило предложение: утвердить акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» за период с 01.01.2016 года по 31.08.2016 года.

Итоги голосования:

«ЗА» 3368,0 голосов (94,8%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 183,6 голосов (5,2%)

Принято решение: утвердить акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» за период с 01.01.2016 года по 31.08.2016 года (приложение №2).

5. Выборы членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы.

Поступило предложение: избрать членами Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы следующих членов ТСЖ:

Аванесьян Тамару Сергеевну (кв.80)
 Авраменко Андрея Эрнестовича (кв.71)
 Гейценредер Людмилу Николаевну (кв.37)
 Енькову Анну Васильевну (кв.4)

Кириленко Сергея Михайловича (кв.66)
 Козину Татьяну Ивановну (кв.46)
 Мамонтову Наталью Анатольевну (кв.31)
 Смирнову Киру Павловну (кв.96)

Итоги голосования:

	«ЗА» голосов	«ПРОТИВ» голосов	«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» голосов
Аванесьян Тамара Сергеевна (кв.80)	3318,8 (93,4%)	0 (0%)	232,8 (6,6%)
Авраменко Андрей Эрнестович (кв.71)	3353,6 (94,4%)	0 (0%)	198,0 (5,6%)
Гейценредер Людмила Николаевна (кв.37)	3300,9 (92,9%)	0 (0%)	250,7 (7,1%)
Енькова Анна Васильевна (кв.4)	3300,9 (92,9%)	0 (0%)	250,7 (7,1%)
Кириленко Сергей Михайлович (кв.66)	3375,2 (95,1%)	0 (0%)	176,4 (4,9%)
Козина Татьяна Ивановна (кв.46)	3300,9 (92,9%)	0 (0%)	250,7 (7,1%)
Мамонтова Наталья Анатольевна (кв.31)	3244,5 (91,3%)	130,8 (3,68%)	176,3 (4,96%)
Смирнова Кира Павловна (кв.96)	3551,6 (100%)	0 (0%)	0 (0%)

Принято решение: избрать членами Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы следующих членов ТСЖ:

Аванесьян Тамару Сергеевну (кв.80)
 Авраменко Андрея Эрнестовича (кв.71)
 Гейценредер Людмилу Николаевну (кв.37)
 Енькову Анну Васильевну (кв.4)
 Кириленко Сергея Михайловича (кв.66)
 Козину Татьяну Ивановну (кв.46)
 Мамонтову Наталью Анатольевну (кв.31)
 Смирнову Киру Павловну (кв.96)

6. Выборы Ревизора ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы.

Поступило предложение: избрать Ревизором ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы Пензеву Наталью Анатольевну (кв.32).

Итоги голосования:

«ЗА» 3442,4 голосов (97%) «Против» 0 голосов (0%) «Воздержалось» 109,2 голосов (3,07%)

Принято решение: избрать Ревизором ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» на 2016 – 2018 годы Пензеву Наталью Анатольевну (кв.32).

Председатель собрания  К.П.Смирнова
 Секретарь собрания  Т.И.Козина
 Председатель счетной
 комиссии собрания  И.Б.Антонова



протокол общего собрания членов
ТСЖ «Маршала Жукова 58/»
от 21 октября 2016 года № 2

О Т Ч Е Т
Правления ТСЖ «Маршал Жукова 58/1»
о проделанной работе за период срока полномочий
с 23 октября 2014 года по 30 сентября 2016 года

Правление ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» было избрано общим собранием собственников помещений 25 июля 2014 года. Фактически свою работу Правление начало с момента официальной регистрации ТСЖ в государственном налоговом органе, т.е. с 23 октября 2014 года.

В состав Правления было избрано 8 собственников помещений в МКД. Из числа членов Правления был избран председатель Правления.

За период полномочий было проведено 8 заседаний Правления, на которых рассматривались вопросы, связанные управлением и содержанием общего имущества.

За отчетный период по инициативе Правления ТСЖ было проведено три очередных общих собрания членов ТСЖ, на которых были заслушаны:

- отчеты председателя Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по итогам года;
- итоги ревизорской проверки;
- утверждены годовые финансовые планы ТСЖ;
- утверждены планы ремонтных работ общего имущества;
- утвержден перечень общего имущества собственников МКД;
- утвержден план мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности МКД.

Формирование фонда капитального ремонта общего имущества МКД

По инициативе председателя Правления в ноябре 2015 года было организовано и проведено общее собрание собственников помещений по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений МКД. Единогласно было принято решение об открытии спецсчета ТСЖ, на который собственники помещений перечисляют взносы на капремонт. В марте 2016 года НКО «Региональный оператор» перечислил на спецсчет ТСЖ ранее уплаченные собственниками взносы в размере **395193,83 руб.**, а также передал сведения

по лицевым счетам собственников для проведения дальнейшего начисления и учета поступлений взносов от каждого собственника помещений МКД.

После ознакомления с представленными документами выяснилось, что 30% собственников недобросовестно исполняют свои обязанности по уплате взносов в фонд капитального ремонта. Должникам были направлены уведомления о необходимости погасить образовавшуюся задолженность. По итогам работы с должниками Правление ТСЖ приняло решение обратиться в суд для взыскания задолженности с отдельных собственников. В настоящее время принят судебный приказ о взыскании задолженности в размере 6332,93 руб.

Следует отметить, что исковая работа с должниками требует определенных материальных затрат, которые финансируются из бюджета ТСЖ. И, прежде чем принять решение об обращении в суд, с должниками ведется разъяснительная беседа с целью убедить добровольно погасить задолженность и не заставлять ТСЖ нести дополнительные финансовые затраты.

По состоянию на 1 сентября 2016 года на спецсчет поступило взносов собственников **615712,5 тыс.руб.** Задолженность собственников помещений в МКД по уплате взносов в фонд капитального ремонта МКД составляет **97693,1 тыс.руб.**

Ежемесячный отчет о поступлении взносов размещается на официальном сайте ТСЖ.

Управление, содержание и ремонт общего имущества

Мероприятия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД проводились в соответствии с годовыми планами обслуживания общего имущества и годовыми планами ремонтных работ.

Управление общим имуществом собственников

Основную работу по управлению общим имуществом собственников помещений МКД ведет председатель Правления ТСЖ.

В ТСЖ ведется:

- бухгалтерский учет и отчетность;
- ежемесячно производится сбор данных ИПУ, начисление оплат за управление и содержание общего имущества и потребленные коммунальные услуги;
- ведется учет поступивших платежей от собственников;
- ведется расчет с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями;
- предоставляется информация о деятельности ТСЖ в различные контролирующие организации;
- в соответствии с требованиями законодательства информация о деятельности ТСЖ размещается на официальном сайте ТСЖ, а также

государственных Интернет-порталах «Реформа ЖКХ», «ГИС ЖКХ». Для работы на данных порталах была оформлена электронно-цифровая подпись ТСЖ;

- в 2016 году председатель Правления ТСЖ прошла обучение и аттестацию по ТП «Безопасность лифтов»;
- председателем Правления ведется прием граждан по личным вопросам, собственникам выдаются справки социального характера. За отчетный период было выдано 50 справок;
- правлением ТСЖ ведется постоянная работа по уменьшению величины задолженности. За отчетный период в адрес собственников - должников было направлено более 300 уведомлений и напоминаний. Но, не смотря на предпринимаемые усилия, величина задолженности собственников остается достаточной большой – **155100,75 руб.** (по состоянию на 01 сентября 2016 года).

Обслуживание и содержание общего имущества

В установленные законодательством сроки были проведены обязательные мероприятия по обслуживанию и содержанию общего имущества:

- ежегодные весенние и осенние осмотры здания;
- частичные и внеплановые осмотры здания, инженерных сетей и оборудования. В случае выявления дефектов, неисправностей, течей и др. проводились работы по их устранению (подробную информацию можно увидеть в годовых отчетах);
- проверка и прочистка дымовентиляционных каналов (договор с подрядной организацией);
- постоянный контроль температурного режима системы горячего водоснабжения и отопления (в отопительный сезон);
- текущее обслуживание системы горячего водоснабжения и теплоснабжения МКД;
- подготовка системы центрального отопления МКД к отопительному сезону, опрессовка, ревизия запорной арматуры и инженерного оборудования (договор с подрядной организацией);
- техническое обслуживание лифтового оборудования (договор с подрядной организацией);
- техническое освидетельствование лифтов (договор с подрядной организацией);
- метрологическая поверка общедомовых приборов учета (договор с подрядной организацией);
- сервисное обслуживание системы автоматического регулирования теплового режима МКД (договор с подрядной организацией);
- обслуживание внутридомового газового оборудования (договор с подрядной организацией);
- электроизмерительные работы (договор с подрядной организацией);

- снятие показаний общедомового прибора учета потребления тепловой энергии (договор с подрядной организацией);
- уборка мест общего пользования и придомовой территории;
- покос травы и обрезка кустов на придомовой территории.

Финансовые затраты за отчетный период составили **268080,51 руб.**

Текущий ремонт общего имущества

выполнялся по утвержденным планам. За отчетный период выполнены следующие виды работ на общую сумму **79600,00 руб.:**

- ремонт трубопровода насосной станции МКД (2014 год);
- покраска наружной части газопровода МКД (2014 год);
- косметический ремонт (побелка стен) 1-х этажей подъездов (2014, 2016 гг);
- текущий ремонт цоколя здания (2015 год);
- текущий ремонт мягкой кровли (2015 год);
- реконструкция общедомового узла учета потребления горячей воды с заменой прибора учета (2016 года);
- ремонт уличного освещения (2016 год)

Аварийные работы

За отчетный период были выполнены следующие виды аварийных работ:

- регулировка, ремонт и замена доводчиков на входных дверях (**16750,00 руб.**);
- устранение засоров канализации (11 раз на общую сумму **40707,81 руб.**);
- ремонт инженерных сетей (водопровод, отопление) и оборудования (**66894,33 руб.**);
- текущий ремонт мягкой кровли (**15100,00 руб.**);
- герметизация межпанельных швов 82 м. (**15580,00 руб.**).

Подробный отчет о выполненных мероприятиях по управлению, содержанию и ремонту общего имущества представлен в годовых отчетах о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2014-2015 годы и 8 месяцев 2016 года.

Председатель Правления
ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»



К.П.Смирнова

АКТ
проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»
за период с 01.01.2016 года по 31.08.2016 года

г.Армавир

Начало ревизии 15 сентября 2016 год
Окончание 30 сентября 2016 год

Мною, ревизором ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Максименко Т.В., в присутствии председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Смирновой К.П. и бухгалтера ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Тепловой Е.Е. произведена проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2016 г. по 31.08.2016 г.

В результате проверки установлено:

Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Гражданским Кодексом РФ и другими законодательными актами РФ.

Проверены банковские и кассовые документы. По ведению бухгалтерского учета замечаний нет.

По состоянию на 01 января 2016 года общая площадь помещений, принадлежащих собственникам составляет 5475,0 м². Средняя плановая стоимость управления, содержания и текущего ремонта 1 м² помещений составляет 8,25 руб.

На 01.01.2016 г. остаток денежных средств составил **35191,58 руб.**, в том числе:

- на расчетном счете **32106,55 руб.**;
- в кассе **3085,03 руб.**

Задолженность собственников за ЖКУ – **124581,62 руб.**

За период с 01.01.2016 г. по 31.08.2016 г.

- приход составил **1341357,41 руб.**;
- расход составил **1369411,7 руб.**

Остаток денежных средств на 31.08.2016 г. составил **7136,29 руб.**, в том числе:

- на расчетном счете **5505,29 руб.**;
- в кассе **1631 руб.**

Задолженность собственников за ЖКУ – **155100,75 руб.**

Остаток денежных средств на спецсчете ТСЖ для формирования фонда капитального ремонта – **615712,5 руб.**

Задолженность собственников по спецсчету ТСЖ – **97693,1 руб.**

За отчетный период было начислено платежей на общую сумму **1414835,54 руб. + 124581,62 руб.** задолженность прошлых лет. Фактически поступило платежей с учетом погашения задолженности прошлых лет на сумму – **1341357,41 руб.**

**Поступление и расходование денежных средств ТСЖ
в январе – августе 2016 года**

№ п/п	Поступления, в т.ч.	Сумма, руб.	Расходы, в т.ч.	Сумма, руб.
1	Оплата за водопотребление и водоотведение	378333,02	Оплата ГУП КК СВВУК	386238,8
2	Оплата за электроснабжение	521896,08	Оплата ОАО «НЭСК»	527898,6
3	Оплата за обслуживание лифтов	79621,61	Оплата ООО «Отис лифт»	70551,6
4	Пеня за просроченные платежи	1158,85	Оплата ГУП КК СВВУК	не выставлялась
			Оплата ОАО «НЭСК»	не выставлялась
5	Оплата за управление и содержание общего имущества	360347,85	Расходы на управление и содержание общего имущества	384722,7
	Итого поступлений:	1341357,41	Итого расходов:	1369411,7

**Состояние расчетов ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»
с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями
на 31.08.2016 года:**

ГУП КК СВВУК «Курганинский групповой водовод»	- задолженности нет
ОАО «НЭСК»	- задолженности нет
ООО «ОТИС Лифт»	- задолженность за обслуживание лифтов в июле, августе 2016 года 20157,6 руб.
ООО «Теплосеть»	- задолженности нет
ООО «Теплоэнергосервис»	- задолженность за выполненные работы (опрессовка системы отопления, установка общедомового прибора учета потребления горячей воды) 22000 руб.
ИП «Рыбин»	- задолженность за выполненные работы (проверка вентиляционных каналов) 11000 руб.
ООО «Энергоресурс»	- задолженность за выполненные работы (проведение испытаний электрооборудования МКД) 4500 руб.
ИТОГО:	57657,6 руб.

Следует отметить, что ТСЖ в первую очередь производит полный (100%) расчет с ресурсоснабжающими организациями за поставленные собственникам помещений коммунальные ресурсы (водопотребление, водоотведение, электроснабжение). На оставшиеся денежные средства выполняются мероприятия по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

В то же время сумма задолженности собственников помещений за управление и содержание общего имущества и коммунальные услуги по состоянию на 31.08.2016 г. составляет **155100,75 руб.**

Несвоевременная уплата собственниками помещений коммунальных платежей не позволяет проводить в полном объеме работы по содержанию общего имущества.

Анализ статей расходов финансового плана ТСЖ за январь – август 2016 года

№ п/п	Статья расходов	План, руб.	Факт, руб.
1. Управление (административное руководство)			
1.1	Оплата труда персонала ТСЖ (включая 13% НДФЛ)	185896,00	192952,51
1.2	Отчисления в страховые фонды	56136,00	59391,56
1.3	Оплата услуг банка	4800,00	5577,75
1.4	Содержание и ремонт оргтехники	1760,00	3259,00
1.5	Канцелярские и прочие расходы	5400,00	15610,00
2. Содержание и обслуживание общего имущества			
2.1	Страхование лифтов	2000,00	2000,00
2.2	Техническое освидетельствование лифтов	5000,00	6000,00
2.3	Техническое обслуживание ВДГО	7200,00	1 раз в 2 года
2.4	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	9900,00	не оплачено
2.5	Оплата договора на обслуживание ИТП и снятие показаний теплосчетчика	26000,00	2636,46 за снятие показаний договор на обслуживание не заключен
2.6	Договор на электроизмерительные работы	4500,00	не оплачено
2.7	Содержание придомовой территории	5600,00	10048,00

2.8	Материалы, инвентарь, хозпринадлежности	5600,00	10308,81
2.9	Текущий ремонт и аварийные работы	59600,00	76938,61
	ИТОГО:	379392,00	384722,7

Таким образом, фактическая стоимость управления, содержания и текущего ремонта 1 м² помещений составила **8,78 руб.** Перерасход денежных средств был компенсирован за счет остатка денежных средств на расчетном счете ТСЖ на начало отчетного периода.

Движение денежных средств ТСЖ соответствует банковским выпискам, платежным документам и авансовым отчетам. Все выплаты и приобретения подтверждены документами. Нарушения порядка ведения работ с денежной наличностью не установлено. Нецелевого расходования денежных средств ТСЖ не выявлено.

Предлагаю признать работу Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»



Т.В.Максименко