

ПРОТОКОЛ N 8

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ «АВРОРА» ПО АДРЕСУ: КОММУНАР, УЛ. ИЖОРСКАЯ, Д.26, 28

г. Коммунар

дата проведения «18» марта 2012г.

Начало собрания: 11 часов 00 минут

Окончание собрания: 14 часов 00 минут

Место проведения: г.Коммунар, ул.Ижорская, д.14, (3 этаж) актовый зал средней школы №2.

Данные об уведомлении заинтересованных лиц:

Все собственники, члены ТСЖ «Аврора», были уведомлены о повестке дня, дате, месте и времени проведения собрания в соответствии с действующим законодательством.

На собрание были приглашены представители:

- МО «Город Коммунар», Председатель КУИ - Ошовский Виктор Францевич;
- ООО «Запстрой» - по доверенности от Домрачева Сергея Владимировича на Верещагина Алексея Юрьевича (доверенность прилагается)
- ООО «Оникс» - по доверенности от директора Войлоковой Надежды Михайловны на Верещагина Алексея Юрьевича (доверенность прилагается)

Распределение общей жилой площади дома в разрезе групп членов ТСЖ «Аврора» представлено в таблице 1.

№ п/п	Наименование групп собственников	Число голосов
1	Частные собственники	11 375
2	ООО «Запстрой» ООО «Оникс»	1389 56
3	Муниципальные квартиры	2 761
Всего:		15 581

Общее количество голосов членов ТСЖ «Аврора» в д.26 и д.28 по ул. Ижорская составляет 15 581 м² и равняется 100 процентам площадей жилых и нежилых помещений принадлежащим членам Товарищества.

Общее количество членов ТСЖ «Аврора», присутствовавших на собрании: 7 791 голос (51 % от общего числа голосов членов Товарищества).

Из них:

Физические лица: 11 375 голосов

Юридические лица, представляющие интересы:

- ООО «Запстрой» - 1 389 голосов
- ООО «Оникс» - 56 голосов
- МО «Город Коммунар» – 2 761 голос

Согласно Жилищного кодекса РФ и положениям Устава товарищества – кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Избрание Председателя и секретаря заседания;
2. Избрание счетной комиссии;
3. Отчет ревизионной комиссии. Утверждение заключения Ревизионной комиссии по результатам проверки годовой финансовой отчетности Товарищества за 2011 год;
4. Утверждение отчета Правления Товарищества о проделанной работе в 2011 году;
5. Утверждение устава Товарищества в новой редакции 2012 года;
6. Утверждение Правил внутреннего трудового распорядка Товарищества;
7. Утверждение плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Товарищества на 2012 год;
8. Вознаграждение председателя Правления;
9. Вознаграждение членов правления;
10. Вознаграждение ревизионной комиссии;
11. Утверждение сметы доходов и расходов товарищества на 2012 год. Утверждение суммы обязательного платежа на содержание и текущий ремонт общего имущества;
12. Утверждение размера вступительного членского взноса;
13. Утверждение обязательного платежа на обслуживание домофона и системы видеонаблюдения.
14. Утверждение Положения о формировании Резервного и иных фондов;
15. Утверждение Правил подачи показаний индивидуальных приборов учета (счетчиков) и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности за несвоевременное исполнение или неисполнение данной обязанности;
16. Утверждение Положения о льготах для социально-незащищенных членов Товарищества;

Разное:

- рассмотрение предложения по экономии на вывозе мусора в перспективе 2012/2015 годов;
- рассмотрение возможности централизованной замены счетчиков в домах в связи с их проверкой.

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

Слушали: Со вступительным словом выступил управляющий ТСЖ Клюев А.В., который предложил избрать Председателя и секретаря собрания. На голосование были предложены кандидатуры:

Председатель собрания – Клюев Андрей Владимирович, как представитель Председателя Правления Товарищества Ханенко Петра Ивановича (д.26, кв.92), ввиду его отсутствия по уважительной причине.

Секретарь собрания – Юнчиц Дмитрий Анатольевич (д.26 кв.51).

Других предложений не поступало.
Проведено простое открытое голосование.

Постановили (единогласно): Избрать Председателем собрания – Ключева Андрея Владимировича.
Секретарем собрания - Юнчиц Дмитрия Анатольевича.

2. Избрание счетной комиссии.

На голосование была предложена кандидатура – Местеляйнен Е.В. - д. 28 кв. 184
Других предложений не поступало.
Проведено простое открытое голосование.

Постановили (единогласно): Избрать в счетную комиссию Местеляйнен Е.В.

3. Отчет Ревизионной комиссии. Утверждение заключения Ревизионной комиссии по результатам проверки годовой финансовой отчетности Товарищества за 2011 год;

Было предоставлено слово председателю Ревизионной комиссии - Жуковой Н.В., которая озвучила заключение ревизионной комиссии «О финансовой деятельности ТСЖ «Аврора» от « 15 » марта 2012 года (представлен в ПРИЛОЖЕНИИ 1). В процессе оценки финансовой и хозяйственной деятельности товарищества грубых нарушений ревизионной комиссией не выявлено. Даны рекомендации правлению товарищества по созданию резервного фонда, регистрацию письменных обращений граждан в правление товарищества, формирования списка задолженности жителей по жилищно-коммунальным услугам и принимаемым к ним мерам.

К председателю Ревизионной комиссии поступил вопрос:

От Еленевич И.А. д.28 кв.2 – о размещении списка задолженности на информационных досках. Получен ответ о невозможности разглашения персональных данных, согласно законодательства РФ.

Постановили: утвердить заключение Ревизионной комиссии по результатам проверки годовой финансовой отчетности Товарищества за 2012 год.

1. Утверждение отчета Правления Товарищества о проделанной работе в 2011 году.

Ключевым А.В. был зачитан отчет Правления Товарищества о проделанной работе.

В процессе были заданы вопросы:

- Радько М.И. (д.28 кв.263) о мероприятиях, предпринимаемых в связи с подтоплением подвала дома 28.

- Леонтьевой Н.Н. (д.28 кв.28) о формировании резервного фонда;

- Шебакина М.В. (д.26 кв.28) о вопросах закупок;

- Саляевой Е.И. (д. 28 кв.248) о въезде во двор «гостевому» автотранспорту.

На все вопросы были получены ответы.

Постановили: Утвердить отчет Правления Товарищества о проделанной работе в 2011 году.

5. Утверждение Устава Товарищества в новой редакции 2012 года.

Заслушали Ключева А.В. с информацией об изменениях в жилищном законодательстве и необходимости внесения изменений в Устав Товарищества. Проект Устава заблаговременно был опубликован на сайте товарищества, информационной доске офисного помещения и предоставлялся всем желающим для ознакомления. Были сделаны акценты на следующие разделы Устава: Делопроизводство и порядок ознакомления с документами членов Товарищества и собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества; Общее собрание членов Товарищества (в частности – порядок информирования о проведении собрания); Председатель Правления ТСЖ.
Прения сторон.

Постановили: утвердить Устав Товарищества собственников жилья «Аврора» в новой редакции 2012 года (представлен в ПРИЛОЖЕНИЕ 2). Возложить функции ответственного за регистрацию Устава в новой редакции в налоговой инспекции на председателя Правления Товарищества Ханенко П.И. и управляющего Товариществом Ключева А.В.

6. Утверждение Правил внутреннего трудового распорядка Товарищества.

Заслушали Ключева А.В. с информацией о Правилах внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, разработанных правлением.

Постановили: утвердить Правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в редакции ПРИЛОЖЕНИЯ 3.

7. Утверждение плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Товарищества на 2012 год.

Заслушали Юнчиц Д.А., предложивший на рассмотрение два варианта плана работ на 2012 год. Первый вариант предусматривает минимальный набор необходимых работ для содержания и текущего ремонта домов Товарищества. Второй – расширенный вариант, включающий в себя регулировку окон в подъездах, санобработку подвалов, окраску металлических конструкций, доставку земли для благоустройства, украшение двора к праздничным мероприятиям и прочее.

Варианты плана работ были заранее опубликованы на сайте Товарищества, информационных досках и представлялись по требованию. В проектах планов работ учитывались пожелания жителей, поступившие на этапе разработки.

Прения сторон.

Постановили: утвердить расширенный план работ (ПРИЛОЖЕНИЕ 4).

8. Вознаграждение Председателя Правления.

Заслушали Юнчиц Д.А. с предложением об утверждении вознаграждения председателя Правления в размере 11 000 рублей и возможной надбавки, как члена Правления, в случае прохождения вопроса № 9 - «Вознаграждение членов Правления».

Прения сторон.

Постановили: утвердить вознаграждение Председателя Правления в размере 11 000 рублей с возможной надбавкой, как члена Правления, в случае принятия данного решения Общим собранием членов Товарищества.

9. Вознаграждение членов Правления.

Заслушали Юнчиц Д.А. с предложением об утверждении вознаграждения членов Правления, поскольку до настоящего времени члены Правления работали в Товариществе на добровольных началах. Правление предложило на обсуждение Собрания сумму вознаграждения в размере 15 000 рублей ежемесячно для всех членов Правления, с возможностью перераспределения персонального вознаграждения каждого члена в пределах данного фонда на усмотрение Правления, в зависимости от участия каждого из членов Правления.

Прения сторон.

Постановили: утвердить ежемесячный фонд вознаграждения членов правления в размере 15 000 рублей с наделением Правления правом перераспределения средств в пределах данного фонда.

10. Вознаграждение Ревизионной комиссии.

Заслушали Юнчиц Д.А. с предложением об утверждении вознаграждения членов Ревизионной комиссии, работающим до настоящего времени на добровольных началах. Правление, после консультации с членами Ревизионной комиссии, предложило на обсуждение Собрания сумму вознаграждения в размере 23 000 рублей ежегодно для всех членов Ревизионной комиссии.

Прения сторон.

Постановили: утвердить ежегодный фонд вознаграждения членов Ревизионной комиссии в размере 23 000 рублей. Наделить Правление Товарищества правом принятия решения о единовременном или ином вознаграждении Ревизионной комиссии в пределах данного фонда.

11. Утверждение сметы доходов и расходов товарищества на 2012 год. Утверждение суммы обязательного платежа на содержание и текущий ремонт общего имущества.

Заслушали Юнчиц Д.А. с предложением Правления объединить два тарифа: содержание общего имущества и текущий ремонт в единый – «содержание и ремонт общего имущества».

На обсуждение были предложены два варианта сметы доходов и расходов Товарищества на 2012 год. Первый вариант предусматривает сохранение существующего тарифа на содержание и ремонт общего имущества - 18.67 рубля/м² (сумма тарифов на содержание общего имущества и текущий ремонт) с изысканием внутренних ресурсов, за счет сокращения второй ставки дворника в зимнее время, сокращения санитарной обработки мест общего пользования до требования правил предоставления коммунальных услуг и прочее. Второй вариант предусматривает увеличение ставки на 2.23 рубля/м² – до 20.90 рубля/м², с учетом утверждения расширенного плана работ, сохранением штатного расписания и уровнем инфляции.

В ходе выступления поступил вопрос от Янгалова А.Е. д.26 кв.60 об общем годовом бюджете по двум вариантам сметы доходов и расходов.

Прения сторон.

Постановили: утвердить единый тариф «содержание и ремонт общего имущества» на 2012 год с марта месяца в размере 20.90 руб./м². Утвердить смету доходов и расходов Товарищества на 2012 год в редакции ПРИЛОЖЕНИЯ 5

12. Утверждение размера вступительного членского взноса.

Слушали Юнчиц Д.А., предложившего присутствующим утвердить вступительный взнос для членов Товарищества в размере 1500 рублей.

Прения сторон.

Постановили: утвердить вступительный взнос в размере 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей с квартиры, не зависимо от количества собственников, владеющих долями в составе данного объекта. Заявление о вступлении в Товарищество подается каждым владельцем доли в данной квартире. В коммунальных квартирах вступительный членский взнос 1 500 (одна тысяча пятьсот)рублей с комнаты или комнат, находящихся в собственности кандидата в члены Товарищества.

13. Утверждение обязательного платежа на обслуживание домофона и системы видеонаблюдения.

Заслушали Юнчиц Д.А. с информацией о расторжении договора на обслуживание домофона в связи с неудовлетворительной работой подрядчика. Правление Товарищества предложило сохранить статью на обслуживание домофона в структуре жилищно-коммунальных платежей товарищества, учитывая ее отдельно, и привлекая исполнителей по договорам подряда только в случае необходимости. По данной статье предложено обслуживание и системы видеонаблюдения. Размер платы по данной статье остается неизменным и составляет 35 рублей с квартиры. Средства, не освоенные в текущем году, по истечении года размещаются в резервном фонде и расходуются в соответствии с Положением о формировании Резервного фонда.

К докладчику поступил вопрос Ронжина И.А. д.26 кв.28 о том, как же будет обслуживаться Видеофон, расположенный в его квартире.

Постановили: утвердить обязательный платеж на обслуживание домофона и системы видеонаблюдения в размере 35 рублей. Средства, не освоенные в текущем году, по истечении года размещать в Резервном фонде.

14. Утверждение Положения о формировании Резервного и иных фондов.

Заслушали гл. бухгалтера Чугунову В.В., зачитавшую проект Положения о формировании Резервного фонда.

Постановили: принять Положение о Резервном фонде в редакции ПРИЛОЖЕНИЯ 6

15. Утверждение Правил подачи показаний индивидуальных приборов учета (счетчиков) и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности за несвоевременное исполнение или неисполнение данной обязанности

Заслушали Чугунову В.В. с проектом «Правил подачи показаний индивидуальных приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг». Согласно проекта предлагается перенести дату подачи показаний счетчиков в срок до 25-го числа текущего месяца. В Правилах появляется дополнительный способ передачи показаний «через Личный кабинет» (по мере формирования системы). В случае несвоевременной подачи показаний, оплата начисляется исходя из средних показаний расхода с последующим пересчетом.

При несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг свыше 2-х месяцев Правление оставляет за собой право производить отключение ряда коммунальных услуг без предупреждения.

Постановили: утвердить Правила подачи показаний индивидуальных приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности за несвоевременное исполнение или неисполнение данной обязанности в редакции ПРИЛОЖЕНИЯ 7

16. Утверждение Положения о льготах для социально-незащищенных членов Товарищества.

Заслушали Ключева А.В., зачитавшего проект Положения о льготах, разработанный Правлением и вынесенный на общественное обсуждение.
Прения сторон.

Постановили: принять Положение о льготах для социально-незащищенных членов правления в редакции ПРИЛОЖЕНИЯ 8.

Разное.

Заслушали Ключева А.В. с предложением в перспективе опробовать способ селективного сбора мусора с целью экономии на вывозе ТБО, в соответствии с коммерческим предложением одной из компаний-операторов.

Ключевым А.В. был озвучен вопрос о необходимости поверки индивидуальных приборов учета горячего водоснабжения в доме 26 и приведен пример с совмещением сроков поверки приборов учета холодного водоснабжения и централизованной их замене силами Товарищества. Было предложено проголосовать за такое решение и принять его для двух домов одновременно.

Постановили: Совместить сроки поверки индивидуальных приборов учета расхода воды для горячего и холодного водоснабжения, приняв его за 5 лет с момента предыдущей поверки и заместить их поверку заменой на новые приборы централизованно с последующим начислением оплаты за данную услугу.

Председатель собрания

(Подпись)

Ключев А.В.

Секретарь собрания

(Подпись)

Юнчиц Д.А.