



**ПРОТОКОЛ N 5
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ «АВРОРА»
ПО АДРЕСУ: КОММУНАР, УЛ.ИЖОРСКАЯ, Д.26**

г. Коммунар

дата проведения «27» июня 2009 г.

Начало собрания: 14 часов 00 минут

Окончание собрания: 18 часов 00 минут

место проведения г.Коммунар, ул.Ижорская,д.14,(3 этаж) актовй зал средней школы №2.

Данные об уведомлении заинтересованных лиц:

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

На собрание были приглашены представители:

- собственников по жилым помещениям, находящимся в собственности г. Коммунар, Искандеров Дмитрий Васильевич, доверенность от «27» июня 2009 г. копия прилагается);
- собственников по жилым помещениям, находящимся в собственности ООО «Запстрой», Домрачева Наталья Федоровна (доверенность от «27» июня 2009 г. копия прилагается).

Распределение общей жилой площади дома в разрезе групп собственников представлено в таблице 1.

№ п/п	Наименование групп собственников	Общая площадь, м ²	Число голосов	Удельный вес каждой группы, %
1	Частный сектор	4 283,15	4 150	63
2	ООО «Запстрой»	386,21	386	6
3	Муниципальные квартиры	2 058,18	2 058	31
Всего:		6594	6594	100

Присутствовали:

члены ТСЖ и (или) их представители согласно списку регистрации.

Присутствующие на собрании представляли интересы членов ТСЖ общей площадью помещений 3 826 м², что составляет 58% от общей жилой площади ТСЖ многоквартирного дома.

Всего присутствовало: Членов ТСЖ, обладающих 58% голосов от числа голосов членов ТСЖ

Кворум имеется.

Собрание правомочно.



Повестка дня:

1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Утверждение регламента ведения собрания.
4. Избрание Правления товарищества собственников жилья.
5. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников жилья.
6. Отчет Управляющего ТСЖ о проделанной работе.
7. Утверждение отчета Управляющего о финансовой деятельности товарищества и заключения о смете доходов и расходов за I полугодие 2009 г.
8. Утверждение сметы доходов и расходов на 2009 г.
9. Включение в ТСЖ будущих жильцов дома II очереди строительства на пересечении улиц Павловская и Ижорская.
10. Разное (образование резервного фонда товарищества, **утверждение тарифов по размещению рекламы** на общем имуществе многоквартирного дома, **сдача в аренду** общего имущества многоквартирного дома и т.д.).

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

Слушали: Выступил член инициативной группы Юнчиц Д.А., который предложил избрать Председателя и секретаря собрания. На голосование были предложены кандидатуры:

Председатель собрания – Клюев Андрей Владимирович, (кв.7).

Секретарь собрания – Жмерницкая Снежана Яковлевна (кв.105).

Других предложений не поступало.

Постановили: Избрать Председателем собрания Клюева Андрея Владимировича.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3743	0	83
%	98	0	2

Секретарем собрания Жмерницкую Снежану Яковлевну.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3743	0	83
%	98	0	2

2. Избрание счетной комиссии общего собрания.

Слушали: Выступил Председатель собрания Клюев А.В., который предложил кандидатуры в счетную комиссию:

Гокову Ольгу Александровну (кв.102);

Селиванова Льва Михайловича (кв.70).

Других предложений не поступало.

Постановили: Избрать счетную комиссию в составе:

Гоковой Ольги Александровны.



Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3764	0	62
%	98	0	2

Селиванова Льва Михайловича

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3764	0	62
%	98	0	2

3. Утверждение регламента ведения собрания.

3.1 Слушали: Выступил Председатель собрания, который предложил определить регламент ведения собрания, а именно, выступление по каждому вопросу по повестке дня ограничить 5 минутами, для выступления по вопросу повестки дня №10 «Разное» участникам собрания предоставлять секретарю собрания записку с указанием темы выступления, ФИО и номера квартиры.

Других предложений не поступало.

Постановили: определить предложенный регламент ведения собрания.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3826	0	0
%	100	0	0

3.2 Слушали: Выступил Председатель собрания, который предложил порядок подсчета голосов, которыми обладает каждый член товарищества или его представитель на общем собрании, а именно, 1 м² общей площади помещения равен 1 голосу.

Других предложений не поступало.

Постановили: применить предложенный порядок подсчета голосов.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3826	0	0
%	100	0	0

4. Выбор правления товарищества собственников жилья.

4.1 Слушали: Выступил Председатель собрания, который разъяснил присутствующим, что в соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.



Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Присутствующим было предложено установить число членов правления - не более 5 человек.

Других предложений не поступало.

Постановили: Установить число членов правления – не более 5 человек.

4.2 Слушали: Выступил Председатель собрания, который предложил избрать членов правления.

Присутствующим были предложены следующие кандидатуры в члены правления:

Домрачев Сергей Владимирович – 3 парадная (кв.90);

Юнчиц Дмитрий Анатольевич – 1 парадная (кв.51);

Петряев Андрей Владимирович – 1 парадная (кв.21);

Ханенко Петр Иванович – 3 парадная (кв.92);

Гокова Ольга Александровна – 3 парадная (кв.102).

В связи с тем, что других предложений не поступало, было предложено голосовать по кандидатурам в члены правления ТСЖ общим списком.

Постановили: Избрать членами правления:

Домрачева Сергея Владимировича – 1 парадная (кв.1);

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3661	0	165
%	96	0	4

Юнчиц Дмитрия Анатольевича – 1 парадная (кв.51);

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3704	0	123
%	97	0	3

Петряева Андрея Владимировича – 1 парадная (кв.21). Петряев А.В. во время голосования снял свою кандидатуру в члены правления ТСЖ.

Ханенко Петра Ивановича – 3 парадная (кв.92);

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3579	61	186
%	94	2	5



Гокову Ольгу Александровну – 3 парадная (кв.102).

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3682	0	145
%	96	0	4

5. Выбор ревизионной комиссии товарищества

Слушали: Выступил помощник управляющего домом Гокова О.А., кв.(102), которая разъяснила присутствующим, что в соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Присутствующим было предложено установить число членов ревизионной комиссии в составе 3-х человек.

Гокова О.А. предложила избрать ревизионную комиссию. Присутствующим были предложены следующие кандидатуры в члены ревизионной комиссии:

- 1 Жукова Наталья Владимировна (кв.115);
- 2 Конова Валентина Николаевна, (кв. 57);
- 3 Алиханов Владислав Владимирович (кв.17).

В связи с тем, что других предложений не поступало, было предложено голосовать по кандидатурам в члены ревизионной комиссии ТСЖ.

Постановили: Избрать ревизионную комиссию в следующем составе:

Жукову Наталью Владимировну (кв.115);

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3560	61	205
%	93	2	5

Конову Валентину Николаевну, (кв. 57);

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3519	61	246
%	92	2	6



Алиханова Владислава Владимировича (кв.17).

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3374	123	329
%	88	3	9

6. Отчет Управляющего ТСЖ о проделанной работе.

Выступил Управдом, который представил свой доклад о текущей деятельности, вверенному ему, дома.

7. Отчет Управдома о финансовой деятельности ТСЖ и заключения о смете доходов и расходов на I полугодие 2009 г.

Слушали: Выступил Председатель собрания Ключев А.В. (кв.7), который предложил утвердить штатное расписание для сотрудников ТСЖ. Присутствующим были даны разъяснения по заявленным ставкам, исходным по заработной плате.

Также разъяснил присутствующим вопрос о порядке платежей за предоставление жилищно-коммунальных услуг, а также последствия нарушения сроков платежей.

Выступил помощник управляющего Гокова О.А. с разъяснением необходимости внесения коммунальных платежей через расчетный счет.

Выступил Ключев А.В. с пояснениями о полученных ТСЖ дополнительных доходах от сдачи в аренду нежилых помещений (подвал). В настоящее время подвал используют два арендатора: мастерская по ремонту обуви и ООО «Запстрой» под складские помещения. В дальнейшем планируется также продуктивно использовать возможные ресурсы и получать доход в бюджет ТСЖ от сдачи в аренду нежилых помещений и размещения рекламы на подведомственной ТСЖ «Аврора» территории.

Других предложений не поступало.

Постановили: вывести отдельную не фиксированную статью по вывозу мусора. Производить начисления по количеству квадратных метров.

8. Утверждение сметы расходов на 2009 год.

Слушали: Выступил член счетной комиссии Гокова О.А., которая предложила утвердить смету расходов на коммунальное обслуживание, текущее содержание и ремонт многоквартирного дома. Общая смета расходов на 2009 г. составляет 1 381,00 тыс.руб. Установление тарифов на жилищно коммунальные услуги производится органами местного самоуправления (депутатами МО «г.Коммунар»), основываясь на тарифах, утвержденных депутатами МО «Гатчинский район» и Правительством Ленобласти. Присутствующим было предложено доходную часть сметы на 2009 г. рассчитывать исходя из тарифов, в случае изменения которых, в доходную часть сметы вносятся соответствующие поправки. Статью «Вывоз мусора» вынести за пределы статьи «Содержание общего имущества» отдельной строкой. Расчет вести исходя из выставленных счетов и сумму разносить на м².

Других предложений не поступало.

Постановили: Утвердить смету расходов на коммунальное обслуживание, текущее содержание и ремонт многоквартирного дома. Рассчитывать доходную часть сметы на 2009 г. исходя из тарифов, установленных нормативными правовыми актами МО «г.Коммунар». В случае изменения указанных тарифов в доходную часть сметы вносятся



соответствующие изменения. Статью «Вывоз мусора» вынести за пределы статьи «Содержание общего имущества» отдельной строкой. Расчет вести исходя из выставленных счетов и сумму разносить на м².

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3724	0	102
%	97	0	3

9. Включение в ТСЖ «АВРОРА» будущих жильцов дома II очереди строительства на пересечении улиц Павловская и Ижорская

Слушали: Выступил Председатель общего собрания Клюев А.В., который поднял вопрос о возможном включении новых жильцов в наше товарищество для объединения общих интересов. Присутствующим были разъяснены положительные и отрицательные моменты, связанные с включением новых лиц в ТСЖ. Приток дополнительных средств из платежей новых членов ТСЖ обеспечит поддержку в реализации общих проектов. Также возможен риск, в случае возникновения задолженности со стороны новых членов, что отразится на работе ТСЖ и добросовестных плательщиках.

Других предложений не поступало.

Постановили: Большинством голосов принято решение о включении в ТСЖ дома второй очереди.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	2878	138	810
%	75	4	21

10. Разное

10.1 Сдача в аренду общего имущества многоквартирного дома.

Слушали: Выступил Председатель общего собрания Клюев А.В., который предложил сдавать в аренду подвальные помещения дома, тем самым, получая доход от коммерческой деятельности ТСЖ. Правление ТСЖ вводит тарифы на арендуемые помещения. Возможность субаренды осуществляется непосредственно с разрешения правления.

Других предложений не поступало.

Постановили: сдавать в аренду подвальные помещения дома, тем самым получая доход от коммерческой деятельности ТСЖ.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3744	62	20
%	98	2	1

10.2 Утверждение тарифов по размещению рекламы на общем имуществе дома.



Слушали: Выступил Председатель общего собрания Ключев А.В., который рассказал о возможности получения дохода при заключении договоров на размещение рекламы. Например, разместить рекламу можно на фасаде дома, на квитанциях по оплате услуг, в подъездах домов. Для заключения договоров целесообразно установить тариф на представление рекламы. Предложение по тарифам на размещение рекламы прилагается. Несанкционированное размещение рекламы, порча имущества в связи с размещением рекламы влечет административную ответственность. Других предложений не поступало.

Постановили: утвердить данные тарифы по размещению рекламы на общем имуществе дома. Приложение № 3

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3713	92	20
%	97	2	1

10.3 Образование резервного фонда ТСЖ. Утверждение размера резервного фонда и его использование в рамках сметы доходов и расходов на 2009 г.

Слушали: Выступил Председатель общего собрания Ключев А.В., который рассказал о необходимости создания резервного фонда, который будет использоваться на непредвиденные расходы. Поскольку в смете доходов и расходов уже заложена статья «Непредвиденные расходы», то целесообразнее ввести понятие «Резервный фонд» и определить источники пополнения данного фонда, например за счет экономии, которая достиглась благодаря экономному использованию общедомового имущества всеми жильцами, крайними редкими поломками и прочими средствами.

Другое предложение – формирование части резервного фонда за счет взносов жильцов (ст.45 ЖК РФ), например, ежеквартально включать в квитанцию статью «взнос в резервный фонд».

Также в резервный фонд будут поступать средства от сложения статей дохода и расхода, если таковая часть доходов (сдача в аренду помещений, рекламная деятельность) будет иметь место.

Других предложений не поступало.

Постановили: Образовать резервный фонд ТСЖ.

Распределение голосов и %	Порядок голосования		
	«За»	«Против»	«Воздержался»
Число голосов	3806	0	20
%	99	0	1

Председатель собрания

(Подпись)

Ключев А.В.

Секретарь собрания

(Подпись)

Жмерницкая С.Я.



Приложения:

1. Смета доходов и расходов
2. Штатное расписание
3. Предложение по рекламе
4. Список регистрации собственников
5. Копии доверенностей
6. Списки голосования