

Протокол № 12

Очередного общего отчетно-выборного собрания членов товарищества собственников жилья жилого многоквартирного дома, проводимого в форме очного голосования с почтовым адресом: г. Саратов, 2-ой Московский проезд, дом № 9 (ТСЖ «Рубин»)

г. Саратов

от 27 апреля 2014 г.

Инициатором проведения очередного общего отчетно-выборного собрания членов товарищества собственников жилья является правление ТСЖ «Рубин».

Место проведения: 2-ой Московский проезд, дом № 9, время проведения 15 - 00 часов.

Площадь помещений многоквартирного дома - 12 059,68 кв.м.

Площадь жилых помещений многоквартирного дома – 12 059,68 кв.м.

Всего собственников помещений – 12 059,68 кв.м., из них на собрании присутствовали – 6 540,03 кв.м. 54,23 % голосов, кворум для принятия решений имеется

Председатель собрания – В.А.Орехова

Секретарь собрания - И.А.Хворостухина

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.
2. Наделение правом подписания протокола председателя и секретаря общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.
3. Утверждение повестки дня и регламента общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.
4. Избрание счетной комиссии общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.
5. Отчет правления ТСЖ «Рубин» «Об итогах финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Рубин» за 2013г. и задачах на 2014г.»
6. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2013г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
7. Утверждение тарифов по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт» на 2014г.
8. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья на 2014г.
9. Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества жилого многоквартирного дома ТСЖ «Рубин» на 2014год.
10. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Рубин» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2014год.

11. Выборы членов правления ТСЖ «Рубин» на 2014-2016гг.
12. Выборы членов ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» на 2014-2016гг.
13. Определение даты и порядка проведения общего собрания собственников в форме письменного опроса (заочного голосования) по выбору способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества.
14. Выдвижение на включение в бюллетень для письменного опроса (заочного голосования) председателя, секретаря общего собрания и членов счетной комиссии по подсчету голосов по итогу общего собрания собственников в форме письменного опроса (заочного голосования) по выбору способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества.
15. Разное:
 - Выборы старших по подъездам жилого многоквартирного дома.

По первому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя правления ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать председателем общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» председателя правления Орехову В.А.
2. Избрать секретарем общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» собственника квартиры № 29 Хворостухину И.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
 Против - нет
 Воздержавшихся - нет

По второму вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Наделить правом подписания протокола настоящего общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» председателя собрания Орехову В.А. и секретаря собрания Хворостухину И.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
 Против - нет
 Воздержавшихся - нет

По третьему вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить повестку дня и регламент общего отчетно-выборного собрания: докладчикам до 30 минут и выступающим до 10 минут.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По четвертому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

Поступило предложение избрать счетную комиссию общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» в количественном составе 3 человека.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать счетную комиссию общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» в количественном составе 3 человека.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

Персонально: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Ефимушкину Н.М. – собственницу кв.№ 15, Видинееву В.Е. – собственницу кв.№ 3.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать в счетную комиссию общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин»: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Ефимушкину Н.М. – собственницу кв. № 15, Видинееву В.Е. – собственницу кв. № 3.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
Против – нет
Воздержавшихся - нет

По пятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя правления ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

Она доложила собранию о проделанной работе правления ТСЖ «Рубин» в 2013г.

Сказала, что со всеми ресурсоснабжающими организациями у ТСЖ имеются договора на поставку коммунальных услуг. Также имеются договора со всеми организациями, которые обслуживают жилой фонд ТСЖ.

В 2013 году на счет ТСЖ «Рубин» поступило всего 9 124 987,37руб. Израсходовано было 9 137 559,42 руб.

Согласно жилищного Кодекса РФ оплата за жильё состоит из расчетов за коммунальные услуги, за содержание жилья, ремонт и капитальный ремонт жилья.

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, 58,6 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

| | |
|---|----------------------------|
| ООО «ТЭГК» | - 2 678 704,19 руб. |
| МУП «Саратовводоканал» | - 777 293,35 руб. |
| ООО «СПГЭС» | - 1 902 098,32 руб. |
| ИТОГО за поставку коммунальных услуг | - 5 358 095,86 руб. |

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило 806 068,47 руб. или 8,8 % от общей поступившей суммы:

| | |
|--|-------------------|
| Лифтсервис | - 247 555,23 руб. |
| За вывоз ТБО | 143 351,10 руб. |
| Техобслуж. теплосчетчика | - 18 000,00 руб. |
| СНиЦ(тех. освидет.лифтов) | - 45 626,00 руб. |
| ГорРасчетЦентр | - 199 357,63 руб. |
| Банк | - 29 388,51 руб. |
| Саргаз | - 29 656,00 руб. |
| Содержание сайта | - 4 100,00 руб. |
| Прочие организации (Профкомплекс, ЖАСО, Феникс, поверка ман., Гравировщик, поверка эл. сч., изгот. энергит. Паспорт и теплопаспорта) | - 89 034,00 руб. |

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям ТСЖ заплатило в прошлом году 6 164 164,33 руб., что составило 67,4,0 % от поступившей суммы на счет ТСЖ.

Остальные средства – это 32,6,0 % были потрачены на текущий и капитальный ремонт, хозяйственные нужды, содержание обслуживающего персонала, в том числе оплата во внебюджетные фонды социальных выплат, управленческие расходы (канцтовары, транспортные расходы, проведение субботника, аренда помещения, благоустройство и другие цели).

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Ремонт», жильцами за год было оплачено – 749 380,49 руб., что составило 90 % от начисления, по статье «Капремонт» - 383 475,83 руб., а это лишь 34 % от начисления с учетом суммы, принятой предыдущим общим собранием на капремонт ГВС.

ИТОГО: 1 132 856,32 руб.

Исходя из поступивших средств на эти две статьи, ТСЖ и выполняло работы по ремонту общего имущества.

В марте прошлого года ТСЖ оплатило остаток в сумме 47 594,02 руб. за проведение капитального ремонта транзитного трубопровода отопительной системы в

подвальных помещениях, который провели ещё в сентябре 2012г. Общая сметная стоимость этой работы составила - 297 594,02 руб. и с организацией, которая выполняла эти работы, ТСЖ рассчитывалось с рассрочкой платежей.

Готовясь к отопительному сезону 2013-2014гг. ТСЖ приобрело и заменило на тепловых узлах в подвальных помещениях дома 14 задвижек, стоимость каждой 3230руб., проведены были сварочные работы на всех узлах отопительной системы для установки гильз под термометры, заменены были по всей отопительной системе аварийные шаровые краны. В чердачных помещениях пятого и шестого подъездов поржавели и прогнили металлические ящики по приему атмосферных осадков. В этой связи ТСЖ установило 4 новых приемника атмосферных осадков. За все эти работы и материалы ТСЖ оплатило 86 735,60руб.

По решению предыдущего отчетного собрания ТСЖ закупило магнитные наклейки для индивидуальных приборов учета водоснабжения в количестве 700 штук на сумму 18 200 руб. Часть этих наклеек уже установлена в квартирах.

Также по решению собрания и согласно Закона РФ об энергосбережении, ТСЖ изготовило энергетический паспорт дома, за который было оплачено 15 000 руб. Было оплачено 10 000 руб. и за изготовление теплопаспорта, который потребовала тепловая компания при приеме дома к отопительному сезону.

По предписанию Ленинской администрации, ТСЖ закупило 8 урн на общую сумму 13 300 руб. и установило их за 4 000 руб. на придомовой территории дома.

В марте 2013 года в третьем подъезде сгорел двигатель лифтового оборудования. За его перемотку ТСЖ оплатило 9 430 руб.

ТСЖ, обслуживая жилой дом, ранее самостоятельно не могло подавать показания общедомовых приборов учета электроэнергии в ООО «СПГЭС», так как представители СПГЭС сами снимали показания с расчетных общедомовых приборов учета, которые стояли на ТП «Строитель». В доме стояли, так называемые, контрольные приборы учета. ТСЖ неоднократно обращалось в СПГЭС, чтобы они дали нам разрешение самим снимать показания, т.е. сделали наши контрольные счетчики расчетными, а в ТП оставили – контрольные. С 01-января т.г. ТСЖ теперь самостоятельно сдает в СПГЭС каждое первое число месяца срочное донесение с показаниями. С этой целью ТСЖ пришлось поставить трансформаторы тока в ВРУ, которые обошлись вместе с работой в 13950руб.

В сентябре 2013г. комиссией из числа собственников помещений и работников ТСЖ был составлен акт осмотра входящего трубопровода холодного водоснабжения в жилой дом. На тот момент трубопровод находился в критическом состоянии и в зиму дом мог остаться без холодной воды. В этой связи был проложен колодец, установлена своя запорная задвижка и заменен весь входящий аварийный трубопровод. Вся эта работа вместе с материалами обошлась ТСЖ в 166 837,70 руб.

В пятом подъезде потек козырек при входе в подъезд, причем осадки стали попадать в помещение ВРУ. Пришлось срочно ремонтировать кровлю на этом козырьке. За работу и материалы оплатили 14 140 рубля.

На прошлом отчетном собрании ТСЖ планировало провести капитальный ремонт кровли 4-ого подъезда и покрыть вторым слоем кровлю 5 и 6 подъездов. Сделать это, к сожалению, не удалось из-за большой задолженности жильцов за жилищно-коммунальные услуги. Всю осень ТСЖ латало дыры на кровле 4-ого подъезда, однако их там столько, что в одном месте делали, а в другом текло и все примыкание голое. В 5-ом и 6-ом подъездах тоже проблемы из-за одного слоя. Было затрачено материала с

доставкой на 17 414,10 руб. и работа нам обошлась в 34 000 руб. Но следующей зимой кровля этих подъездов вряд ли выдержит.

Дом, можно сказать, со дня его основания был без горячего водоснабжения. На прошлом отчетном собрании нами было принято решение организовать работу по замене в подвальных и чердачных помещениях дома трубопровода горячего водоснабжения с циркуляцией и установкой циркуляционных насосов с предварительной суммой 788 417,65 руб.

В платежных документах жильцов в мае, июне, июле 2013г. ТСЖ выставило соразмерно доли каждой квартиры в праве общей собственности, согласно Жилищному Кодексу РФ 788 417,65 руб. на замену трубопровода ГВС. Работу эту ТСЖ успешно завершило и постаралось пустить горячую воду к новогодним праздникам. Так как смета была утверждена с предварительной суммой, то уже по акту выполненных работ получилось удорожание сметной стоимости, из-за неучтенных ранее материалов на 23 174,06 руб., т.е. окончательная сметная стоимость этой работы составила 811 591,71 руб.

Кроме этого была проведена большая работа по ремонту бойлерного помещения. Была произведена его реконструкция; срезаны и вынесены мертвые трубы диаметром 200, выравнен пол, засыпан керамзитом и забетонирован. Прямок, ведущий в 5-ый и 6-ой подвальные помещения, поднят и обложен кирпичом. За эти работы, вместе с материалом ТСЖ оплатило 27 300 руб.

Далее в бойлерном помещении сам бойлер был разобран и отвезен на очистку. Его мощность была усилена дополнительными пластинами и в настоящее время он работает двумя ступенями. За эту работу ТСЖ оплатило 66 802,03 руб.

Также в бойлерном помещении установлен автоматический регулятор температуры горячего водоснабжения, с тем, чтобы горячая вода при выходе не превышала 65 градусов, стоимость его составила 36 580 руб.

Установлен и прибор управления циркуляционными насосами, за который ТСЖ оплатило 7 700 руб.

Итого работы по капитальному ремонту системы горячего водоснабжения и реконструкции бойлерного помещения были выполнены на общую сумму **949 973,74 руб.**, из которых - 788 417, 65 руб. это средства, которые на основании решения общего собрания дополнительно были выставлены в платежных документах, а **161 556,09 руб.** это средства, которые были истрачены непосредственно из статьи «капитальный ремонт». Работы подрядная организация завершила, как было сказано выше, к новогодним праздникам, а вот рассчитаться с ней за выполненные работы ТСЖ ещё до сих пор не может. На 01.01.2014г. долг ТСЖ перед подрядной организацией составил 211 591,71 руб. Следует отметить, что при расчетах с подрядной организацией, ТСЖ пришлось использовать средства статьи «Капремонт» за те квартиры, которые проигнорировали решение общего собрания по оплате за ремонт горячего водоснабжения. До сих пор многие из них ещё остаются задолжниками, однако горячей водой пользуются, за счет добросовестных жильцов. ТСЖ не может нарушать договор, заключенный с организацией, которая производила эту работу, либо подрядчик выставит претензию и подаст на ТСЖ судебный иск.

В результате ТСЖ в прошлом году не смогло выполнить те работы, которые были запланированы из статьи «Капремонт», в частности капремонт кровли 4, 5 и 6 подъездов. Не выполнили и ремонт лестничного марша, у входа в 3-ий подъезд. Планировали установить насосную станцию для холодного водоснабжения. И это не

смогли сделать. В летнее время верхние этажи, в том числе и кв. № 72 жалуются на плохую подачу холодной воды, а сами демонстративно не оплатили за капремонт горячей воды. Правление считает, что если задолжники не погасят долг за эту работу, то необходимо будет подать судебный иск на этих задолжников за невыполнение решения общего собрания, с выплатой судебных издержек.

На основании актов проверок и в связи с аварийным состоянием общих трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в 14 квартирах были проведены ремонтные работы. С учетом материалов эта работа обошлась ТСЖ в 46 291 руб.

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений, а также придомовую территорию от грызунов и комаров. За это было оплачено 10 500 руб.

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования. С целью проверки индивидуальных газовых плит, в платежных документах было выставлено, согласно договора с ООО «Саргаз», по 190 руб. Всего ТСЖ в прошлом году оплатило, как уже говорилось выше, 29 656 руб. Необходимо здесь отметить, что в прошлом году при проверке газовых плит в двух квартирах была выявлена явная утечка газа и в 8 квартирах были обнаружены неполадки в плитах, одну квартиру даже отключили от поставки газа. Поэтому проверки эти приносят положительные результаты. Наверное, лучше заплатить 190 руб., чем рисковать своей жизнью, да и жизнями других людей.

В прошлом году резко возрос тариф на страхование лифтов. Если прошлые годы платили всего 1000 - 1 200 руб. в год, то в 2013г. пришлось платить уже 10 тыс. руб. За техническое освидетельствование лифтов оплачено, как я уже говорила выше, 45 626 руб., из которых ТСЖ смогло погасить задолженность за 2012г. в сумме 16 496 руб. только в 2013 году.

Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 обязало ТСЖ раскрывать информацию путем создания официального сайта в сети Интернет. ТСЖ имеет свой сайт. Ежемесячно за его содержание ТСЖ оплачивает по 300 руб. в месяц и ежегодно 500 руб. за продление домены. ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности на портале реформа ЖКХ на федеральном уровне и на региональном. Сайт ТСЖ имеет хороший рейтинг по раскрытию информации, в тоже время все та же кв. № 72 продолжает писать, во все инстанции по десятому кругу, что ТСЖ скрывает от собственников всю информацию, хотя доступ в интернет квартира имеет, и она им пользуется.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды для обслуживания инженерных коммуникаций в подвальных и чердачных помещениях ТСЖ потратило 29 671,30 руб. На канцтовары, почтовые, транспортные, обучение председателя потрачено 16 778,27 руб. На благоустройство, инвентарь, расходные электроматериалы - 33 975,31 руб. На расходные материалы для уборщиц и дворника - 4 485,20 руб. За аренду помещения для приема граждан и работы паспортного стола было также оплачено 46 125 руб. С чердачных помещений всех подъездов был вывезен бытовой мусор, ранее набросанный жильцами, за что было оплачено 33 тыс. руб.

Отопительный сезон 2013-2014гг. закончился и правление ТСЖ с уверенностью отмечает, что температурный режим во всех квартирах соответствовал нормам, в ТСЖ не поступило ни одной жалобы от жильцов на качество отопления и даже от кв. № 72.

Однако по жалобам кв. № 72 и кв. 109 в прошлом году неоднократно ТСЖ подвергалось проверкам Областной прокуратуры и Ленинской, госжилинспекцией области, городским и областным отделами чрезвычайных ситуаций, Ленинской инспекцией по пожарному надзору, городским отделом по борьбе с экономической преступностью. В настоящее время только была закончена проверка областным отделом по борьбе с экономической преступностью. Следует отметить, что ни одна из этих структур не обнаружила каких-либо финансово-экономических преступлений со стороны правления и председателя ТСЖ. Более того, ревизор областного отдела по борьбе с экономической преступностью отметила положительную работу в оформлении и ведение финансовых документов ТСЖ. Также могу сказать, что в Областной отдел по борьбе с экономическими преступлениями была приглашена бывший специалист Комитета жилищно-коммунального хозяйства, которая, ранее, предоставила недостоверные сведения в Ленинскую прокуратуру по вопросу, что ТСЖ якобы только за 4-ый квартал 2011г. должно было возратить жильцам более 300 тыс. руб. за услугу отопление, о которых так рьяно кв. № 72 распространяла слухи среди жильцов и клеила оскорбительные обвинения в адрес председателя. В настоящее время эти сведения опровергнуты. К тому же на днях опять была расклеена очередная клевета на председателя и как там было написано её приспешников. Только почему-то никто не пописывается под этими оскорблениями, так сказать – аноним или просто смелости не хватает отвечать за свои поступки.

Из-за всех этих проверок ТСЖ вынуждено было заключать договора с юристом на юридические услуги, за что было потрачено 45 977 руб. Также юристу было оплачено 36782 руб. за подготовку исковых заявлений на задолжников по ЖКУ. В течение года на счет ТСЖ поступило 78 418,57 руб. по исполнительным листам за предыдущие судебные тяжбы с задолжниками.

Ленинской прокуратурой было подано на ТСЖ исковое заявление по пожарной безопасности дома. На этот процесс ТСЖ истратило 10 тыс.руб. В ходе судебного заседания прокуратура отказалась почти от всех предъявленных ТСЖ нарушений. За исключением одного – что проводка при входе в подъезды не находилась в кабель-каналах, а ведь бывшая управляющая организация – НС «Елшанка» проводила, так сказать, капремонт электроснабжения в доме. ТСЖ в ходе судебного разбирательства ликвидировало это нарушение. Следствием этого процесса послужила жалоба все той же кв. № 72.

Далее Ленинская прокуратура вновь подала иск на ТСЖ уже по вопросу сноса шлапбаумов возле арки дома. Ленинский суд вынес решение в пользу ТСЖ. Однако Прокуратура подала апелляцию в Областной суд на решение Ленинского суда, но Областной суд поддержал решение Ленинского суда. За все судебные заседания по шлапбауму ТСЖ вынуждено было оплатить юридические услуги в общей сумме 30 тыс. руб.

За прошедший год ТСЖ затратило на все юридические услуги и госпошлины - 133 000,05 руб.

В доме есть ещё квартиры муниципальной собственности, и они не платят ТСЖ за услугу «Капитальный ремонт». В прошлом году ТСЖ подало исковое заявление в арбитражный суд на муниципальное образование «Город Саратов» по взысканию задолженности с них по статье «Капитальный ремонт» за период с июля 2010г. по декабрь 2012г. В начале этого года арбитражный суд уже вынес решение о взыскании с муниципального образования «Город Саратов» в лице комитета по финансам

муниципального образования «Город Саратов» за счет казны муниципального образования в пользу ТСЖ 252 385 руб. Однако Администрация города решила подать иск в апелляционный суд г. Саратова. Заседание суда состоялось уже в марте этого года, где также решение было в пользу ТСЖ. Конечно, администрация может ещё подать апелляционный иск в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в г. Казань. Тогда будем ждать решения Казанского суда. Если и там будет решение в пользу ТСЖ, то к концу года ТСЖ может получить эти деньги. Также, ТСЖ уже подало ещё иск по этому же вопросу за 2013г. и плюс на возврат средств, затраченных на юридические услуги по суду первой инстанции в размере 40 тыс. руб. и по суду второй инстанции в размере 15 тыс. руб. Итого по иску выходит ещё около 100 тыс. руб. За это придется еще побороться. Возможно получим тоже к концу году.

За год ТСЖ оплатило подоходного налога и взносов во внебюджетные фонды на общую сумму 646 731,75 руб. (пенсионный фонд, фонд социального и медицинского страхования, загрязнение окружающей среды).

Выдано заработной платы обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в сумме 834 854 руб. это в среднем в месяц 4 969 руб. на 1 чел.(14 чел.)

ООО «Спутник ТВ» по договору оплатил за размещение оборудования 9 000 руб. и ЗАО «Каскад» – 39 804,90 руб., ОАО «Вымпел-Ком» (Билайн) – 12000 руб., ОАО «Волга-Телеком» - 10 800 руб. Итого за использование общего имущества эти организации на счет ТСЖ оплатили 71 604,90 руб.

В течение прошлого года ТСЖ постоянно принимало меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. В пяти квартирах после неоднократных предупреждений и писем, согласно постановления Правительства РФ № 354, была ограничена подача коммунальных услуг, в данном случае подача электроэнергии. Две квартиры с октября прошлого года находятся без электроэнергии. (кв.135 и 141). На 01.01.2014г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги составила 991 675,73 руб., в том числе просроченная задолженность (более трех месяцев) - 747 474,92 руб. В этой связи на конец года у ТСЖ сложилась задолженность перед поставщиками коммунальных услуг в общей сумме 1 126 901,50 руб., в том числе просроченная 363 566,21 руб.

МУП «Саратовводоканалу» - 63 614,24 руб.

ООО «Лифтсервис» - 77 676,85 руб., в т. ч. просроченная – 60128,50 руб.

ООО «СПГЭС» - 385 819,99 руб., в т.ч. просроченная -181 940,87 руб.

ООО «Энергосбытовая компания» - 561 299,42 руб. в т. ч. просроченная 95 169,34 руб.

ООО «Чистый город» - 38 491 руб., в т.ч. просроченная – 26 327,50 руб.

В настоящее время вновь подготовлены ряду квартир предупреждения на отключение электроэнергии. Следует сказать для задолжников, что дом еще находится в сложном положении, необходимо решать ещё многие вопросы, в том числе и по ремонту общего имущества, а при таких задолженностях жильцов их просто невозможно решить.

Согласно 354 постановления Правительства РФ, с сентября 2013 г. в платежных документах расчет размера платы за коммунальные услуги ежемесячно стал производиться с применением двухставочного тарифа, то есть при расчете платы стали учитывать количество единиц мощности, нагрузки, потребление Гкал. в каждом жилом помещении с учетом показаний, выдаваемых общедомовыми приборами учета коммунальных услуг.

ТСЖ, руководствуясь постановлением Правительства РФ № 307, производит перерасчет по статье «Отопление» один раз в год. В ноябре 2013г. по этой статье был произведен в платежных документах возврат экономии за отопление за отопительный период 2012-2013гг. в общей сумме 404 994,21 руб. это в среднем было возвращено - 1-ком. кв. – 1205 руб., 2-х ком. – 1 644 руб., 3-х ком. – 2035 руб. и 4-х ком. – 2 652 руб.

Ежегодно на собрании, правление обращает Ваше внимание на то, куда расходуются средства из статьи «Содержание жилья», но в течение года вновь и вновь задаётся один и тот же вопрос: «А куда же идут средства, которые мы платим на содержание жилья?». Правление неоднократно вывешивало на досках объявлений в подъездах расшифровку платежей из этой статьи. Правление вновь поясняет, куда направятся эти средства в 2014 году. Общая собираемость в месяц по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности, составит **131 932,88 руб.** Ежемесячно ТСЖ обязано платить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – 16 613 руб., за услуги банка – 2 449 руб., страхование лифтов – 834 руб., Саратовгаз – 708 руб., СНИЦ (за тех.освидет.лифтов) - 2428 руб., профкомплекс – 875 руб, содержание сайта – 300 руб., аренда помещения – 3600 руб., обследование вент каналов – 1590руб., социальные выплаты за обслуживающий персонал – 26 504руб. (пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата 95 075 руб.,(14ч.- 6 791 руб.), учеба, транспорт, телефон, канцтовары, благоустройство, инвентарь, расходный материал для уборщиц и дворника, юр.услуги и др. цели – 16 192 руб.

ИТОГО: – 168 668 руб., то есть тариф по содержанию жилья выходит не 11,08руб., как жильцы сейчас платят, а фактически составляет - 14,17 руб. с кв.м. Разница составляет 3,09 руб. Часть этой разницы ТСЖ может погасить сборами от использования общим имуществом ООО «Спутник ТВ», ЗАО «Каскад», ОАО «Вымпел-Ком» (Билайн) ОАО «Волга-Телеком», а также в этом году Комитет по финансам МО «г.Саратов» может быть все-таки оплатит ТСЖ по решению суда 252 385,86 руб. Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2014 г. правление предлагает увеличить только на 1 руб., то есть принять 12,08 руб. с кв.м. общей площади.

По статьям «Капитальный ремонт» и «Текущий ремонт» начисление по тарифам в прошлом году составило в месяц без задолжников – **99 806,36 руб., за год 1 197 676,32 руб. (258,9 + 938,8),** фактически было оплачено жильцами по платежным документам и поступило на счет ТСЖ, как говорилось выше, 34% по капремонту и 90% по текущему ремонту или - **1 132 856,32 руб.** ТСЖ оплатило за выполненные работы по капремонту, текущему ремонту и затратило на все хозяйственные нужды в прошлом году в общей сумме **1 367 107,29 руб.** На какие цели пошли эти средства, уже говорилось выше, и что ещё не успели выполнить по решению прошлого собрания.

В декабре прошлого года в Жилищный Кодекс РФ были внесены существенные изменения. В него добавился целый **раздел из 26 статей** по вопросу организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Согласно изменениям капитальный ремонт в домах теперь должен проводиться с учетом принятой региональной программой капитального ремонта общего имущества, где определены уже каждому дому перечень работ и сроки проведения. Так наш дом включен в эту программу со следующим перечнем работ и сроками:

- капитальный ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю – 2018 год;
- капитальный ремонт кровельного покрытия - 2018 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения - 2035 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения - 2036 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы газоснабжения – 2036 год;
- капитальный ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт – 2025 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения – 2025 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения – 2018 год;
- капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения – 2043 год;

Согласно Жилищного Кодекса РФ теперь собственники вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечислять взносы на капремонт на специально открытый счет, либо перечислять на счет регионального оператора. Владельцем специального счета имеет право быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее чем минимальный размер взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ. Постановлением Правительства Саратовской области от 13.11.2013г. установлен уже минимальный размер взноса на капремонт по г. Саратову - 6,33 руб. Решение по данному вопросу ТСЖ не будет принимать на этом собрании, но до 01.06.2014г. оно должно быть принято и ТСЖ должно сообщить протокольно о своем решении в Ленинскую администрацию. Согласно Жилищному Кодексу РФ на этом собрании должно присутствовать не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений. Поэтому правление предлагает провести общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования. Тариф 6,33 руб. с кв. м., мы обязаны будем утвердить (больше можем, меньше нет), но начисляться он будет с октября 2014г. Каким образом это будет происходить, отдельной платежкой или в общей, пока не можем сказать. Да и собрание должно решить, куда будут перечисляться наши средства. Толи на спецсчет, толи на счет регионального оператора. Поэтому до октября ТСЖ может оставить тариф по статье «Капитальный ремонт» – на прежнем уровне. За 9 месяцев т.г. при полной оплате жильцами этой статьи общая сумма составит 194 178,60 руб. Также по статье «Текущий ремонт» мы за год соберем 938 771,53 руб. Итого: 1 132 950,13 руб.

Теперь о задачах на 2014 год.

Не смогло ТСЖ в том году провести капитальный ремонт кровли в 4-ом подъезде. По ценам прошлого года необходимо на эти работы 250-300 тыс. руб. Остается проблема кровли 5-го и 6-го подъездов. В 2010г. мы покрыли их в один слой, поэтому там тоже проблемы. Для того, чтобы покрыть вторым слоем эти два подъезда,

потребуется также не менее 300 тыс. руб. по ценам прошлого года. Необходимо провести ремонтные работы парапета по всему периметру дома и на кровле лифтовых помещений.

Остается проблема в летнее время на верхних этажах дома с давлением холодного водоснабжения. В этой связи остается предложение поставить насосную станцию. Стоимость насосной станции 115-120 тыс. руб. плюс установка, предварительно 30-40 тыс. руб.

Далее необходимо, провести ремонтные работы входного марша в 3-ем подъезде, предварительно 50 тыс. руб. Также остаются проблемы канализационной системы в подвальных помещениях, она во многих местах лопнувшая и уже просто заклеена кровельным материалом. На прошлом собрании об этом тоже говорили.

В 2014год. по статьям «Капремонт» и «Текущий ремонт» планируется начисление 1 132 950,13 руб., а затратить на вышеперечисленные работы только по капремонту предварительно планируется – 810 тыс. руб. да и то по старым ценам. А при таких просроченных задолженностях по ЖКУ ТСЖ опять не сможет выполнить намеченное, а с октября т.г. средства на капремонт и вовсе будут направляться на спецсчет.

С начала этого года увеличился месячный размер оплаты труда и ТСЖ обязано выполнить постановление Правительства РФ.

И ещё, в ТСЖ обратился индивидуальный предприниматель, который обслуживает домофонную систему первого и четвертого подъездов с предложением - заключить с ним договор и тем самым выставлять жильцам, живущим в этих подъездах цену за обслуживание домофона в платежных документах. Необходимо обсудить это предложение, чтобы не бегать старшим по подъездам с протянутой рукой.

Каждый раз говорим о соблюдении чистоты и порядка в подъездах и на придомовой территории. Однако продолжают оставлять мусорные пакеты в подъездах, пока из него не потечет. После ремонта в квартирах, выносят строительный мусор, продолжают курить в подъездах, бросать окурки. Мусор, бутылки продолжают бросать из окон. Собак все также выгуливают на детской площадке. Старшие по подъездам не могут дозваться всех на субботник. Но ведь у нас ТСЖ – товарищество, а значит, мы сами должны следить за элементарным благоустройством и чистотой на придомовой территории. Некоторые жильцы считают, что если возле подъезда, что-то сажают и ухаживают инициативные люди, значит это приближенные к председателю, и председатель делает им какие-то льготы или платит им за это. Просто поразительно! Откуда такая фантазия у людей берется!

Остается также проблема и с парковкой личного транспорта. Приходится постоянно объяснять, что нельзя ставить машины, загораживая шлагбаум. Начинают приводить какие-то неразумные доводы, спорить, ссылаться на других. Неужели нужно, чтобы случилась какая-то беда, чтобы потом - что-то понять? Ставят машины так плотно, что пройти между ними сложно, не говоря уже о машинах скорой помощи, либо пожарной. В общем, всем членам ТСЖ есть над чем подумать и стремиться есть к чему. Если уж создали своё ТСЖ, то необходимо и быть в ответе за свой дом. Тогда и будет порядок в доме, и жить будет в нем приятно.

ВЫСТУПИЛИ: Егорова О.В.- собственник кв. № 122, Волошин В.Д. – собственник кв. № 204, Шевелев А.А.– собственник кв. № 120, Собержанская Н.В. – собственница кв. № 189, Ашкапова Н.И. – собственник кв. № 76, Лаврентьев А.С. – собственник кв. № 72.

Поступили предложения:

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2013год признать удовлетворительной;
2. Разрешить правлению ТСЖ «Рубин» при необходимости использовать средства из статьи «Содержание жилья» на юридические услуги для защиты интересов ТСЖ.
3. Выступающие поддержали предложения правления ТСЖ по всем вопросам, касающихся ремонта и содержания жилья.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2013г. и задачах на 2014г.» утвердить.
2. Работу правления ТСЖ «Рубин» признать удовлетворительной.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.

Против - 77,9 голоса (кв.№ 72)

Воздержавшихся – нет

3. За счет средств статей «Капремонт» и «Ремонт жилья» провести в доме следующие ремонтные работы:

- ремонт кровли 4-ого подъезда с предварительной суммой 300 тыс. руб.;
- покрыть кровлю 5-го и 6-го подъездов вторым слоем кровельного покрытия с предварительной суммой 300 тыс. руб.;
- установить насосную станцию на трубопровод холодного водоснабжения с предварительной суммой 160 тыс. руб.;
- провести ремонт лестничного марша у входа в 3-ий подъезд с предварительной суммой 50 тыс.руб.;

4. Правлению ТСЖ «Рубин»:

- изучить финансовую возможность проведения ремонта парапета кровли по всему периметру дома;
- принять меры по установке во всех квартирах индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии.

5. Разрешить правлению ТСЖ «Рубин» при необходимости использовать средства из статьи «Содержание жилья» на юридические услуги для защиты интересов ТСЖ.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.

Против - 77,9 голоса (кв.№ 72)

Воздержавшихся – нет

По шестому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» Кривец А.С., которая доложила собранию, что при проверке исполнения сметы доходов и расходов за 2013 год, а также в финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ нарушений не обнаружено и использование денежных средств не по назначению не выявлено (акт проверки прилагается).

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2013год, отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома утвердить.
2. С учетом рекомендаций ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин»:
 - увеличить с мая 2014г. тариф по статье «Содержание жилья» на 1,00 руб. с кв.м. общей площади, утвердив его в общей сумме 12,08 руб. с кв.м. общей площади;
 - утвердить штатное расписание ТСЖ «Рубин» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2014г. с учетом увеличения размера минимальной оплаты труда и произвести в этой связи перерасчет заработной платы обслуживающему аппарату ТСЖ «Рубин» с 01.01.2014г.
3. Правлению ТСЖ «Рубин» 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 и ежемесячно вывешивать списки задолжников ЖКУ на досках объявлений в подъездах.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.
Против - 77,9 голоса (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По седьмому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. ,

С учетом предложений правления ТСЖ «Рубин» и ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин»

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить с 01.05.2014 года тарифы на:
 - Содержание жилья – 12,08 руб. с кв.м.
 - Ремонт жилья - 6,57 руб. с кв.м.
 - Капитальный ремонт - 5,00 руб. с кв.м. до 01.10.2014г.
 - Вывоз ТБО - 1,25 руб. с кв.м.
 - Лифт - 2,28 руб. с кв.м.
2. Ввести в платежный документ с 01.04.2014 года только для квартир 1-ого и 4-ого подъездов оплату за услугу:
 - Домофон - 22,00 руб. с квартиры
3. Размер платы за предоставление услуг по договорам автоматически меняется с учетом изменения договорных обязательств.
4. Освободить жильцов 1-х и 2-х этажей от оплаты за услугу «Лифт».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.

Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По восьмому вопросу повестки дня:

Слушали: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

Был представлен собранию проект структуры цены на содержание и ремонт жилья.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить структуру цены на содержание жилья в жилом доме на 2014г.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме на 2014г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.
Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По девятому вопросу повестки дня:

Слушали: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

Был представлен собранию проект доходной и расходной части сметы по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома на 2014 год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Рубин» на 2014 год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.
Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По десятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. Был представлен на обсуждение собранию членов ТСЖ проект штатного расписания ТСЖ «Рубин» на 2014год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Рубин» для обслуживания многоквартирного дома на 2014год.
2. Главному бухгалтеру ТСЖ «Рубин» произвести перерасчет заработной платы обслуживающему персоналу ТСЖ с 01.01.2014г., руководствуясь, утвержденным штатным расписанием на 2014г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.

Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)

Воздержавшихся – нет

По одиннадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя правления ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. Она сообщила, что согласно статьи 147 Жилищного Кодекса РФ срок полномочий нынешнего правления ТСЖ «Рубин» заканчивается. Поэтому членам ТСЖ необходимо провести выборы нового состава членов правления ТСЖ «Рубин» на следующие два года.

Поступило предложение избрать правление ТСЖ «Рубин» в количественном составе 7 человек.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать правление ТСЖ «Рубин» в количественном составе 7(семь) человек.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов

Против - нет

Воздержавшихся – нет

Персонально были предложены в состав правления ТСЖ «Рубин»:

- от первого подъезда в состав правления: – Хворостухину Ирину Алексеевну - собственницу квартиры № 29, Орехову Валентину Анатольевну – собственницу кв. № 17.

- от второго подъезда в состав правления: Енякину Людмилу Александровну – собственницу квартиры № 60.

- от третьего подъезда в состав правления: Найдину Наталию Владимировну - собственницу квартиры № 80.

- от четвертого подъезда в состав правления: Шевелева Александра Афанасьевича - собственника квартиры № 120.

- от пятого подъезда в состав правления: Васильеву Светлану Викторовну - собственницу квартиры № 164.

- от шестого подъезда в состав правления: Волошина Владимира Даниловича - собственника квартиры № 204.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать в состав членов правления ТСЖ «Рубин»:

1. Васильеву Светлану Викторовну - собственницу квартиры № 164;
2. Волошина Владимира Даниловича - собственника квартиры № 204;
3. Енякину Людмилу Александровну - собственницу квартиры № 60;
4. Найдину Наталию Владимировну - собственницу квартиры № 80;
5. Орехову Валентину Анатольевну - собственницу кв. № 17;
6. Хворостухину Ирину Алексеевну - собственницу квартиры № 29;
7. Шевелева Александра Афанасьевича - собственника квартиры № 120.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.
Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По двенадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. Она предложила избрать ревизионную комиссию ТСЖ «Рубин» в количественном составе - 3 человека.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать ревизионную комиссию ТСЖ «Рубин» в количественном составе 3 (три) человека.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

Персонально были предложены в состав ревизионной комиссии ТСЖ:

1. Дорогина Ольга Николаевна – собственница кв.№ 8;
2. Кривец Антонина Степановна – собственница кв.№ 56;
3. Федорова Алла Николаевна – собственница кв.№ 90.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать в состав ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин»:

1. Дорогину Ольгу Николаевну – собственницу кв.№ 8;
2. Кривец Антонину Степановну – собственницу кв.№ 56;
3. Федорову Аллу Николаевну – собственницу кв.№ 90.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов.
Против - 77,9 голосов (кв.№ 72)
Воздержавшихся – нет

По тринадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Назначить дату проведения общего собрания собственников помещений в форме письменного опроса (заочного голосования) по выбору способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества на 15.05.2014г.

2. Правлению ТСЖ подготовить и раздать собственникам помещений бюллетени для заочного голосования.
3. Разместить не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания собственников помещений на информационных досках в каждом подъезде дома объявления о дате проведения общего собрания собственников помещений в форме письменного опроса (заочного голосования) и его повестку дня.
4. Членам правления ТСЖ уведомить под роспись всех собственников помещений о дате проведения общего собрания собственников помещений в форме письменного опроса (заочного голосования) и его повестке дня.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 540,03 голосов
Против - нет
Воздержавшихся – нет

По четырнадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Включить в бюллетень для заочного голосования по выбору способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества:
 - по вопросу № 1. Выбор председателя и секретаря общего собрания – председателем общего собрания – Орехову Валентину Анатольевну, собственницу кв. № 17, секретарем общего собрания – Найдину Наталию Владимировну, собственницу кв. № 80.
 - по вопросу № 3. Выбор счетной комиссии по подсчету голосов на общем собрании собственников – председателем счетной комиссии - Ашкапову Надежду Ивановну, собственницу кв. № 76, членами счетной комиссии – Фисенко Вале Костовну, собственницу кв. № 83, Шитикову Людмилу Константиновну – собственницу кв. № 208.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 6 462,13 голосов
Против - 77,9 голосов (кв. № 72)
Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



В.А.Орехова

Секретарь собрания



И.А.Хворостухина