

Протокол № 15

Очередного общего отчетного 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 18 апреля 2015 г.

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

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

Площадь жилых помещений многоквартирного дома - 12 056 кв.м.

Всего собственников жилых помещений - 346, обладающие - 12 056 голосами, из них на собрании присутствовали – 255, обладающие - 8 247,86 голосами, что составляет - 68,41 % голосов, кворум для принятия решений имеется.

Председатель собрания – Орехова В.А.

Секретарь собрания - Енякина Л.А.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего отчетного собрания членов ТСЖ.
2. Наделение правом подписания протокола председателя и секретаря общего отчетного собрания членов ТСЖ.
3. Утверждение повестки дня и регламента общего отчетного собрания членов ТСЖ.
4. Избрание счетной комиссии общего отчетного собрания членов ТСЖ.
5. Отчет правления ТСЖ «Рубин» «Об итогах финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Рубин» за 2014г. и задачах на 2015г.»
6. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2014г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
7. Утверждение тарифов по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт» на 2015г.
8. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья в жилом доме на 2015г.
9. Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества жилого многоквартирного дома ТСЖ «Рубин» на 2015год.
10. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Рубин» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2015год.

11. Разное:

- о размещении на крыше дома телекоммуникационного оборудования в том числе: телевизионных антенн, радио антенн, спутниковых тарелок, антенно-мачтовых сооружений и прочих предметов;
- выборы старших по подъездам жилого многоквартирного дома;
- о проведении субботника по уборке придомовой территории;

По первому вопросу повестки дня:

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

- 1.Руководствуясь п.5 ст.146 Жилищного Кодекса РФ поручить председателю правления ТСЖ «Рубин» Ореховой В.А. вести общее отчетное собрание членов товарищества собственников жилья.
- 2.Избрать секретарем общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» собственника квартиры № 60 Енякину Л.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По второму вопросу повестки дня:

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Наделить правом подписания протокола настоящего общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» председателя собрания Орехову В.А. и секретаря собрания Енякину Л.А.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По третьему вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

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

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

По четвертому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

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

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов
Против - нет
Воздержавшихся - нет

Персонально: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Фисенко В.К. – собственницу кв. № 83, Видинееву В.Е. – собственницу кв. № 3.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать в счетную комиссию общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин»: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Фисенко В.К. – собственницу кв. № 83, Видинееву В.Е. – собственницу кв. № 3.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов
Против – нет
Воздержавшихся - нет

По пятому вопросу повестки дня:

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

За весь прошедший год на банковский счет ТСЖ «Рубин» поступило всего 9 044 098,78 руб. руб. и на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило 116 841,22 руб.

ИТОГО СОБРАНО: 9 160 940 руб.

Согласно жилищного Кодекса РФ оплата за жильё состоит из расчетов за коммунальные услуги, за содержание жилья и взноса на формирование фонда капитального ремонта.

На все коммунальные услуги у ТСЖ имеются договора с поставщиками соответствующих коммунальных услуг. Также имеются договора со всеми организациями, которые обслуживают наш жилой фонд.

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, 60 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК»	- 2 971 025,04 руб.
Водоканал	- 714 750,67 руб.
СПГЭС	- 1 809 612,69 руб.
ИТОГО за поставку коммунальных услуг	- 5 495 388,40 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило 773 002,86 руб. или 8,4 % от общей поступившей суммы:

Лифтсервис	- 225 581,98 руб.
Вывоз ТБО	- 167 112,56 руб.
Техобслуж. теплосчетчика	- 21 900,00 руб.
СНиЦ(тех. освидет.лифтов)	- 12 000 руб.
ГРЦ	- 202 473,17 руб.
Банк	- 28 782,94 руб.
Саргаз	- 46 496,00 руб.
Содержание сайта	- 9 200,00 руб.
Обслуживание домофона 1-4 подъезды	- 8 964,00 руб.
Прочие организации (Профкомплекс, ЖАСО, Феникс, поверка ман., Тензор, Металлокомплект)	- 50 492,21 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **6 268 391,26руб.**, что составило 68,4 % от поступившей суммы на счет ТСЖ.

Остальные средства – это 31,6 % 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, юридические услуги, благоустройство и другие цели).

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Ремонт», жильцами за год было оплачено – 834 332,30 руб., что составило 89 % от начисления, по статье «Капремонт» - 194 508,69 руб., что составило около 100%, но это с учетом погашения задолженности за прошлые года по данной статье.

ИТОГО: 1 028 840,99 руб.

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

Весь первый квартал прошлого года ТСЖ производило расчеты с организацией, которая провела капитальный ремонт трубопровода горячего водоснабжения еще в 2013 году, последний платеж был произведен в мае. Остаток оплаты в 2014г. за эту работу составил 211 591,71 руб.

Также был произведен остаточный расчет за установку регулятора температуры по горячему водоснабжению - 27 254,61 руб. и за установку расходомеров по ГВС – 45 500 руб.

В июле-августе, ТСЖ произвело ремонт кровли в 5-ом и 6-ом подъездах. Было осуществлено двуслойное покрытие этих кровель. Каждый подъезд обошелся ТСЖ

в 282 029,82 руб. Работа производилась с рассрочкой платежа. Последний платеж ТСЖ произвело в ноябре прошлого года.

На основании актов проверок и в связи с аварийным состоянием трубопровода горячего водоснабжения в 8 квартирах второго и пятого подъездов (кв. № 58,62,66,70,169,170,173,174.) из статьи текущий ремонт были произведены ремонтные работы с заменой отдельных стояков. Всего за эти работы было оплачено с учетом материалов, налогов и социальных выплат - 33 345,55 руб.

В подвальном помещении 3-го и 4-ого подъездов был частично заменен аварийный трубопровод канализационной системы. Работа, плюс материалы и все выплаты обошлась ТСЖ 18 285,52 руб.

В июле-августе ТСЖ 7 раз было вынуждено обратиться в другую организацию за помощью по прочистке наружной канализации и всех колодцев с 1-ого по 6-ой подъезды. За безответственное отношение отдельных квартир ТСЖ за все вызовы оплатило 12 500 руб.

В октябре прошлого года за устранение засоров, очистку и промывку двух кухонных канализационных стояков в жилых помещениях 2-ого подъезда, а также вновь за неоднократное устранение засоров в колодцах на придомовой территории было оплачено со всеми выплатами 14 608,87 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 9 336 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 229 руб. Всего ТСЖ в прошлом году оплатило, как уже говорилось выше, 46 496 руб. из которых долг за 2013г. - 20 000 руб. Как и в прошлом году при проверке газовых плит в отдельных квартирах были выявлены неполадки в плитах, одна квартира уже два года, а может и больше отключена от поставки газа. (кв. 141). В настоящее время «Саргаз» прислал ТСЖ письмо, с тем, что, если до 14.05.15г. не будут проверены плиты в тех квартирах, где не допустили к проверке жильцы ранее, им будет прекращена подача газа.

За страхование лифтов в прошлом году было оплачено 8 500 руб.

За техническое освидетельствование лифтов оплачено, как я уже говорила выше, 12 000 руб.

Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 обязывает ТСЖ раскрывать информацию на официальном сайте в сети Интернет. ТСЖ имеет свой сайт. Ежемесячно за его содержание ТСЖ оплачивало по 300 руб. в месяц ежегодно 500 руб. за продление домены. В этом году тариф увеличился. ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности на портале реформа ЖКХ на федеральном уровне и на региональном. Также за программное обеспечение сайтов и их оформление ТСЖ оплатило 5 тыс. руб.

С 01 марта 2013г. все органы сферы ЖКХ, так или иначе связанные с обслуживанием многоквартирных жилых домов на основании Постановления Правительства РФ № 1468 от 28.12.2012г. должны представлять в органы местного самоуправления электронные паспорта домов. Непредставление указанной информации влечёт за собой наложение административных взысканий в виде штрафов согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях. Форма

паспорта утверждена Приказом Госстроя РФ. В этой связи в прошлом году ТСЖ за получение электронного ключа и электронной подписи оплатило 6 900 руб. Паспорт мы оформили, чему предшествовала большая работа. Теперь ежемесячно мы представляем информацию в Комитет ЖКХ г. Саратова. Однако сведения о начислениях и оплате за жилищно-коммунальные услуги по каждой квартире самостоятельно ТСЖ не можем информировать Комитет. Поэтому пришлось заключить договор по этому вопросу с Городским расчетным центром, теперь ежемесячно за эту работу ТСЖ платит по 5 тыс руб.

За аренду помещения для приема жильцов и работы паспортного стола ТСЖ за год заплатило вместе с налогом – 45 656 руб.

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов в доме. ТСЖ за эту работу оплатило 19 080 руб.

За обслуживание регулятора температуры горячего водоснабжения ТСЖ в прошлом году оплатило 4 889,90 руб.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды для обслуживания инженерных коммуникаций в подвальных и чердачных помещениях ТСЖ потратило 26 192,88 руб. На канцтовары, почтовые, транспортные, телефон, обучение председателя потрачено 17 318,77 руб. На благоустройство, инвентарь, расходные электроматериалы - 51 650 руб. На расходные материалы для уборщиц и дворника - 13 224,90 руб.

Отопительный сезон 2014-2015гг. закончился, необходимо отметить, что температурный режим во всех квартирах соответствовал нормам, в ТСЖ не поступило ни одной жалобы на качество отопления.

На прошлом отчетном собрании я говорила, что ТСЖ еще в 2013 году подало исковое заявление в Арбитражный суд на муниципальное образование «Город Саратов» по взысканию задолженности с них за жилищную услугу «Капитальный ремонт» с муниципальных квартир за период с июля 2010г. по июль 2013г. В начале прошлого года Арбитражный суд 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 в марте прошлого года, где также решение было в пользу ТСЖ. Администрация вновь подала иск уже в Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа в г. Казань, где решение было также в пользу ТСЖ. За всю юридическую работу за полтора года, ТСЖ оплатило 55 000 руб. В феврале и в марте уже этого года на счет ТСЖ поступило от Комитета по финансам муниципального образования «Город Саратов» за счет казны муниципального образования 292 385,86 руб., в том числе с возвратом 40 000 руб. оплаченные ТСЖ за юридические услуги.

В течение года все-также не прекращались жалобы на ТСЖ, а именно на председателя, жильцами кв.№ 72 и 109 в вышестоящие инстанции и в прокуратуру. Также были проверки, которые требовали юридических консультаций и услуг. За это пришлось выплатить в течение года вместе с налогом и социальными выплатами 14 608,87 руб.

За год ТСЖ оплатило подоходного налога и взносов во внебюджетные фонды на общую сумму 587 574,01 руб. (пенсионный фонд, фонд социального и медицинского страхования, загрязнение окружающей среды).

Выдано заработной платы обслуживающему персоналу с отпускными согласно штатному расписанию в сумме 928 908,89 руб. это в среднем в месяц 5954 руб. на 1 чел.(13 чел.)

ООО «МТС» по договору оплатил за размещение оборудования 28 095,30 руб., ОАО «Вымпел-Ком» (Билайн) – 9 600 руб., ОАО «Ростелеком» - 21 600 руб. Итого за использование общего имущества эти организации на счет ТСЖ оплатили 59 295,30 руб.

В течение года на счет ТСЖ поступило 102 979,79 руб. по исполнительным листам за предыдущие судебные тяжбы с задолжниками.

В течение прошлого года ТСЖ постоянно принимало меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. В четырех 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 2013г. находятся без электроэнергии. (кв.135 и 141). На 01.01.2015г. только просроченная задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, без начисления за декабрь - составила 840 499,57руб. В этой связи на конец года у ТСЖ сложилась задолженность перед поставщиками коммунальных услуг в общей сумме с учетом декабря 1 477 766,82 руб., в том числе просроченная 687 159,81 руб.

МУПП «Саратовводоканалу» - 60 842,51 руб.

ООО «Лифтсервис» - 103 085,97 руб., в т. ч. просроченная – 82 085,97 руб.

ООО «СПГЭС» - 280 753,23 руб., в т.ч. просроченная -163 004,29 руб.

ООО «Энергосбытовая компания» - 988 932,66 руб. в т. ч. просроченная 412 033,51 руб.

ООО «Дорстрой» и ООО «Экострой» - 44 152,45 руб., в т.ч. просроченная – 30 036,04 руб.

Просроченная задолженность за коммунальные услуги возникает ещё и потому, что ТСЖ обязано оплачивать обязательные услуги по содержанию жилья, а из-за задолжников средств, просто не хватает.

В настоящее время вновь розданы предупреждения на отключение электроэнергии и готовим иски в судебные органы.

ТСЖ, руководствуясь постановлением Правительства РФ № 307, производит перерасчет по статье «Отопление». По этой статье был произведен в платежных документах возврат экономии за отопление за отопительный период 2013-2014гг. в общей сумме 520 896,64 руб. это в среднем было возвращено - 1-ком. кв. – 1601 руб., 2-х ком. – 2 121 руб., 3-х ком. – 2712 руб. и 4-х ком. – 3 280 руб.

Теперь о том, куда идут средства, которые жильцы платят по статье «Содержание жилья». В течение года вновь и вновь задаётся один и тот же вопрос: «А куда же идут средства, которые мы платим на содержание жилья? И почему даже почтовые ящики должны ставить сами жильцы?». Вновь поясню. Тариф на содержание жилья мы с вами ежегодно утверждаем сами. Согласно утвержденного тарифа на эту статью, а он у нас 12,08 руб. с кв.м., общая собираемость в месяц по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности, составит **143 858,30 руб.** Из этих средств мы обязаны ежемесячно оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты, подает сведения на электронный паспорт в Комитет ЖКХ, перечисляет средства на спецсчет в Сбербанк по капремонту – 21 873 руб., за услуги банка – 2 399 руб., страхование лифтов –

834 руб., Саратовгаз – 974 руб., СНИЦ (за тех.освидет.лифтов) - 2428 руб., профкомплекс – 834 руб, содержание сайта – 400 руб., аренда помещения – 3600 руб., обследование вент каналов – 1 590руб., обслуживание теплосчетчика – 1 500руб., социальные выплаты за обслуживающий персонал – 29 000 руб. (пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата 87 762 руб.,(13ч.), учеба, транспорт, телефон, канцтовары, благоустройство, инвентарь, расходный материал для уборщиц и дворника, юруслуги и др. цели – 16 192 руб. На приобретение и установку почтовых ящиков у нас в этой статье не учтено.

ИТОГО: – 169 386 руб. , то есть собираем 143 858,30 руб. без задолжников , а затратить нам необходимо 169 386 руб. Тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически не 12,08руб., как мы сейчас платим, а должен быть - 14,22 руб. с кв.м. Разница составляет 1,80 руб. Эту разницу ТСЖ может погасить сборами от использования общим имуществом ООО «Спутник ТВ», ЗАО «МТС», ОАО «Вымпел-Ком» (Билайн), ОАО «Волга-Телеком». Также в этом году Комитет по финансам МО «г.Саратов» уже перечислил на наш счет по решению суда 292 385,86 руб. Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2015 г. можно оставить прежним - 12,08 руб. с кв.м. общей площади.

По статье **«Текущий ремонт»** начисление по тарифам составляет в месяц без задолжников – **78 240,82 руб., за год 938 889,84 руб., а просроченная задолженность полностью за ЖКУ, как я уже говорила выше, составила 840 499,57 руб.** Фактически весь текущий ремонт съедают задолжники. Если даже 20 квартир не заплатят за один, два месяца это уже 100 тыс.руб. и выше. Для одного дома это очень существенно и содержать его очень трудно, тем более делать какие-то существенные работы. Если бы в доме не было таких злостных задолжников, то ТСЖ могло бы и почтовые ящики поставить и многое другое сделать в доме. А правление постоянно, не без помощи наших жильцов, получает представления Прокуратуры Ленинского района, где Прокуратура требует срочно провести облицовку стен дома, сделать отмостку, ремонт лестничных маршей в подъездах, провести капремонт в подъездах. Откуда-то усмотрели трещины несущих конструкций на кровле. Интересно, когда-же они были на крыше?. В общем, необходимо полностью перестроить дом!! К сведению жалобщиков, устройство только отмостки вокруг дома обойдется жильцам более 1 млн. руб. Нет проблем! Давайте сегодня решим принять этот вопрос и выставим дополнительные платежи в платежных документах, если жалобщикам не терпится скорее перестроить дом. Или просто председатель правления им не по душе? Тоже нет проблем! Хоть сегодня переизберите! Или же будем постепенно, на сколько позволяют наши средства приводить дом в порядок. И только наше решение и только мы сами будем решать, что в первую очередь делать нам в доме. К должниками ужесточим требования. Сами жалобщики имеют тоже долги и считают, что за капремонт горячего водоснабжения, который ТСЖ произвело, они не обязаны платить, и могут не выполнять решение собрания, а сами горячей водой с удовольствием пользуются.

Согласно Жилищного Кодекса РФ и решения общего собрания членов ТСЖ, которое проходило в прошлом году в форме заочного голосования, ТСЖ выбрало способ формирования фонда капитального ремонта - перечисление взносов на специальный счет. ТСЖ 02.07.2014г. открыло спецсчет в ОАО «Сбербанк России». С октября 2014г. на спецсчет ТСЖ по тарифу 6,33 руб. стали поступать эти средства. На 01.01.2015г. поступило, как говорилось выше, 116 841,22 руб. ТСЖ не стало оформлять для жильцов этот взнос отдельным платежным документом, а

заключило договор с ООО «СарРЦ», которое включает эту услугу в общую платежку и перечисляет затем в Сбербанк на спецсчет ТСЖ.

Теперь о задачах на 2015 год!

На прошлом отчетном собрании ТСЖ планировало провести капитальный ремонт кровли 4-ого подъезда и покрыть вторым слоем кровлю 5 и 6 подъездов.

Ремонт кровли 5-ого и 6-ого подъездов провели, а вот 4-ый не удалось. ТСЖ подготовило локальный сметный расчет на капремонт 4-ого подъезда. Общая сумма составила 304 367 руб.

Ремонт кровли по региональной программе ТСЖ утвержден на 2018г. Если нам разрешат использовать средства со спецсчета в этом году, а будем доказывать, что нам нужны эти средства, именно сейчас, то можно будет произвести и ремонт парапета на кровле по всему периметру дома, который ТСЖ тоже планировало провести в прошлом году.

Исходя из погашения задолженности, можно будет приступить и к ремонту подъездов. Это не говорит о том, что мы их сразу все отремонтируем. Ремонт подъездов не относится к капитальному ремонту и со спецсчета мы не имеем право на эти цели использовать средства. А ремонт подъездов, если делать хорошо, будет стоить не дешево. Нужно будет делать частями. Думаю необходимо начать с замены окон, затем спрятать всю проводку в кабель каналы. И то, как еще позволят средства. Ведь столько долгов!

Не выполнили и решение прошлого собрания по ремонту крыльца, у входа в 3-ий подъезд. ТСЖ сейчас подготовило тоже смету на ремонт крылец возле входов в 3-ий, 4-ый и 5-ый подъезды. Сметная стоимость составила 50 303 руб.

Планировали установить насосную станцию для холодного водоснабжения. И это не смогли сделать. Думаю, это подождет.

У ТСЖ нет ограждения возле мусорных баков. Не знаю, во сколько это обойдется, но сделать это надо, а то будет пища для штрафов.

И еще, довольно щепетильный вопрос. 05.02.2015г. ночью в третьем подъезде в кв. № 93, где проживает гражданин Шнякин В.А., вырвало из тройника, на кухне трубу горячего водоснабжения. Трубопровод не был аварийным, тем более его еще в 2012г. сами жильцы этого стояка заменили на материал из полипропилена. Это аварийная ситуация произошла не по вине ТСЖ. Пока пришел слесарь, то естественно произошло затопление кв. № 89. Правление пришло в кв. № 89 - собственники Летуновы, составили акт залива и на заседании правления, приняли решение - в качестве компенсации за причиненный ущерб предложили 50 тыс. руб. в счет оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Однако Летуновы не согласились с этим и пригласили экспертов, которые оценили ущерб в 155 810 руб. Летунов принес в ТСЖ претензию, если ТСЖ не перечислит эту сумму на его личную карточку, то он в десятидневный срок с момента вручения претензии подаст на ТСЖ в суд. Правление с этим несогласно по следующим причинам. Когда правление пришло в квартиру, то действительно увидело места залива. В этой квартире Летуновы живут с декабря 2012г. и в ней, только в одной комнате еще прежняя хозяйка сделала ремонт, при заливе в этой комнате намокло всего-то 2 квадрата обоев. В остальных комнатах ремонт еще от строителей и сегодняшний собственник только собирается делать ремонт, чему свидетельствовало присутствие в квартире уже приобретенных полотен новых дверей и другого стройматериала. Со слов прежней хозяйки в кухне подвесные шкафы она просто оставила в этой

квартире, также оставила старый диван и шкаф. Эта мебель была также оценена экспертами. Более того, желтые пятна на потолке, которые указывают Летуновы, на второй день не могут служить свежим затоплением. Это результат бывших заливов нерадивым жителем кв.№ 93, у которого задолженность за ЖКУ почти 250 тыс. руб. Поэтому собранию необходимо также дать оценку этого залива. Либо ТСЖ платит этим собственникам по представленной претензии, либо пусть Летуновы подают в суд и там как решит суд.

Далее. Остается проблемой соблюдение чистоты и порядка в подъездах и на придомовой территории. Как был беспорядок, так и остается. Более того, в лифтах во всех подъездах ТСЖ недавно, еще даже не оплатило за это, отремонтировало плафоны, а вот в 4-ом подъезде плафон уже прожгли сигаретой. Как же делать ремонт? В 6-ом подъезде два собственника Волошин и Кузин проявили инициативу и сами сделали ремонт на первом этаже подъезда. Однако и здесь, пока они делали, на свежеекрашенной стенке кто-то оставил отпечатки своих ног.

Продолжают оставлять мусорные пакеты в подъездах, пока из них не потечет. После ремонта в квартирах, выносят строительный мусор, и он лежит месяцами на лестничных клетках, продолжают курить в подъездах, плевать и бросать окурки. Мусор, бутылки могут бросать из окон, бычками от сигарет усеяна вся земля под лоджиями, а потом заявляют, почему это дворник не сметает эти бычки. Просто удивляешься этому хамству! Собак все также выгуливают на детской площадке. Шашлыки могут жарить прямо возле стен жилого дома, не боясь, что будет пожар, или возле детской площадки, оставляя после себя кирпичи и мусор. Старшие по подъездам не могут дозваться всех на субботник. Но ведь если мы сами не будем создавать себе условия проживания, то нам это никто не сделает. Мы взяли дом на самообслуживание. И это необходимо уже понять! А то некоторые думают, что у нас управляющая компания и она обязана все делать. Но тогда необходимо увеличить обслуживающий аппарат и естественно платить ему, что повлечет за собой увеличение тарифа за содержание жилья.

Остается все также проблема с парковкой личного транспорта. Ставите свои машины прямо перед выходом из подъезда, людям приходится обходить их. Загораживаете шлагбаум, если наложат штраф, придется владельцам этих машин выставить наложенный штраф. А штраф может быть очень большим. Вот и думайте, если есть деньги, то будете оплачивать штрафы.

ВЫСТУПИЛИ: Шевелев А.А.— собственник кв. № 120, Коваленко А.Л. — собственник кв. № 161, Граф Е.Е. — собственник кв. № 21.

Поступили предложения:

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2014год 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 ремонта и содержания жилья жилого многоквартирного дома.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Рубин» за 2014г. и задачах на 2015г.» утвердить.
2. Работу правления ТСЖ «Рубин» признать удовлетворительно.
3. Провести капитальный ремонт кровли четвертого подъезда за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в ОАО «Сбербанк России» – Саратовское отделение № 8622.

Утвердить локальный сметный расчет на капитальный ремонт крыши 4-ого подъезда жилого дома с общей сметной стоимостью строительных работ 304 367 руб.

Утвердить общество с ограниченной ответственностью «Строй ТЭК» для проведения капитального ремонта крыши 4-ого подъезда жилого дома.

4. Исходя из средств фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в ОАО «Сбербанк России» – Саратовское отделение № 8622, провести капитальный ремонт парапета на крыше по всему периметру дома с предварительной сметной стоимостью строительных работ 222 200 руб.

Для проведения этих работ утвердить общество с ограниченной ответственностью «Строй ТЭК».

5. Из средств «Текущего ремонта» провести:

- ремонт крылец возле 3-его, 4-ого и 5-ого подъездов, с установкой возле них полусфер для ограничения парковки личного транспорта. Утвердить смету на ремонт крылец в этих подъездах на общую сумму 50 303 руб. Для проведения этих работ утвердить общество с ограниченной ответственностью «Строй ТЭК»;

- установить ограждение возле мусорных баков. Утвердить смету на устройство контейнерной площадки на общую сумму 57 432 руб. Для проведения этих работ утвердить общество с ограниченной ответственностью «Строй ТЭК»;

6. Исходя из фактических сборов по статье «Текущий ремонт» приступить:

- поэтапно к замене оконных рам в подъездах;
- поэтапно к установке кабель-каналов в подъездах, на каждом этаже, для скрытия в них телекоммуникационной, телефонной, электрической и другой проводки;

7. Оставить без удовлетворения претензию собственника Летунова В.С. от 05.03.2015г. «О возмещении материального ущерба, причиненного в результате залива».

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

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

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 2014 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 2014 год, отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома утвердить.

2. Правлению ТСЖ «Рубин» усилить контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Регулярно информировать членов ТСЖ о наличии задолженности за ЖКУ, вывешивая списки квартир-задолжников на досках объявления. На недобросовестных жильцов подавать иски в судебные органы, либо принимать жесткие меры по ограничению подачи коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По седьмому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. ,

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

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить с 01.04.2015 года тарифы на:

- Содержание жилья – 12,08 руб. с кв.м.
- Ремонт жилья - 6,57 руб. с кв.м.
- Капитальный ремонт - 6,33 руб. с кв.м.
- Вывоз ТБО - 1,19 руб. с кв.м.
- Лифт - 2,22 руб. с кв.м.
- Домофон 1-й и 4-й подъезды - 22,00 руб. с квартиры

2. Размер платы за предоставление услуг по договорам автоматически меняется с учетом изменения договорных обязательств.

3. Освободить жителей 1-ых и 2-ых этажей от оплаты за услугу «Лифт».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По восьмому вопросу повестки дня:

Слушали: председателя общего отчетного 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 2015г.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме на 2015г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По девятому вопросу повестки дня:

Слушали: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

Был представлен собранию проект доходной и расходной части сметы по эксплуатации общего имущества многоквартирного дома на 2015 год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома ТСЖ «Рубин» на 2015 год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По десятому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А. Был представлен на обсуждение собранию членов ТСЖ проект штатного расписания ТСЖ «Рубин» на 2015год.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Рубин» для обслуживания многоквартирного дома на 2015год.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

По одиннадцатому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А., по вопросу размещения на крыше дома телекоммуникационного оборудования в том числе: телевизионных антенн, радио антенн, спутниковых тарелок, антенно-мачтовых сооружений и прочих предметов.

Орехова В.А. сообщила, что ТСЖ в ноябре прошлого года было вынуждено обратиться с иском в Арбитражный суд на противозаконные действия ЗАО «ЭР Телеком Холдинг» или так называемый Дом РУ. Как докладывалось на предыдущих собраниях, представители этой фирмы еще в 2011 году самовольно проникли на крышу дома, после чего было обнаружено, что срезаны замки на дверях, ведущих в чердачное помещение и на крышу 4-ого подъезда дома. При этом даже были выбиты кирпичи в машинном отделении лифтового оборудования. Правление ТСЖ предполагает, что эти действия могли быть совершены представителями ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг», поскольку вместе со срезанными замками, выбитыми кирпичами и выломанными дверьми, было обнаружено установленное на крыше транзитное оборудование на дома 9-А и 9-Б, чем были нарушены правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. С 2011г. по 2014г. ТСЖ неоднократно обращалось по данному вопросу в Прокуратуру Ленинского района, в полицию, однако мер никаких не было принято. Более того, в марте 2015 года в четырех подъездах дома дважды были срезаны замки, запирающие двери, ведущие на технический этаж и крышу дома. После чего на мачтовом сооружении, принадлежащем ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» появилось новое оборудование. Факт проникновения на крышу сотрудников вышеназванной организации подтверждается еще и объяснениями представителей данной организации, которое они дали в полиции. Представители ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» беспрепятственно проходили без согласования с работниками ТСЖ на крышу дома в любое нужное для них время. А ведь этот жилой дом является собственностью жильцов. И никто не имеет право без согласования с собственниками не только бывать на крыше, но и в других местах общего пользования, тем более проводить какие-либо работы. Ремонт кровельного покрытия является дорогостоящим. Находиться на нем и передвигаться можно с соблюдением определенных условий, в зимнее время ходить просто нежелательно, так как кровельное полотно в морозы при нагрузке трескается. На ремонт кровли ТСЖ уже затратило большие деньги. Пришлось обратиться в суд. С ноября прошлого года идут судебные тяжбы. На суде представители этой фирмы заявили, что собственники дома провели заочное собрание и разрешили им бывать на крыше, а также установить свое оборудование. При этом был представлен даже протокол собрания, который уже Ленинский районный суд 15.04.2015г. признал не законным. Для этого представители этой фирмы ходили и любыми путями получали от жителей подписи, многие поддельные. За юридические услуги пришлось заплатить 30 000 руб.

ВЫСТУПИЛИ: Найдина Н.В. член правления, которая сообщила, что приходится почти ежедневно проверять замки на дверях, ведущих в чердачное помещение и на крышу дома. Уже несколько раз кто-то срезал замки во 2-ом, 3-ем и 4-ом подъездах. Приходилось покупать неоднократно новые замки и закрывать вновь двери, ведущие на крышу дома. Правление предполагает, что

это совершают представители так называемой фирмы Дом Ру, поскольку после того как ТСЖ обратилось в суд, на крыше дома, после среза замков, появилось новое оборудование этой фирмы. Более того они сами на суде утверждают, что через крышу провели кабель в кв. № 105 к Жарковым и что якобы этот кабель теперь пропал. Возникает вопрос: как же они попали на крышу, чтобы протянуть этот кабель? Предлагаю не допускать ЗАО «ЭР Телеком Холдинг» к использованию любых мест общего пользования ТСЖ для установки своего оборудования.

ВЫСТУПИЛИ также собственники кв. № 29 Хворостухина И.А., кв. № 113 Ступина Н.Ф., которые поддержали предложение Найдиной Н.В.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. На основании Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» запретить доступ на технический этаж и на крышу дома, гражданам, не имеющим отношения к обслуживанию дома. Запретить размещение на крыше дома, лифтовых шахтах, машинных отделениях - телекоммуникационного оборудования в том числе: телевизионных антенн, радио антенн, спутниковых тарелок, антенно-мачтовых сооружений и телескопических муфт, кабелей связи, линий связи и прочих предметов, не относящихся к подаче электрической энергии и обслуживанию лифтового оборудования.
2. Так как жилой многоквартирный дом № 9 по 2-ому Московскому проезду и прилегающая к нему территория, находятся в собственности жильцов дома, запретить представителям ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» размещать своё оборудование в местах общего пользования на всей территории жилого дома, в том числе и на крыше, а также на прилегающей территории к дому согласно кадастрового паспорта на земельный участок.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать старшими по подъездам:

1. Первый подъезд – Куликову Татьяну Анатольевну, кв. 17
2. Второй подъезд – Александрову Надежду Леонидовну, кв. 57
3. Третий подъезд - Ашкапову Надежду Ивановну, кв. № 76
4. Четвертый подъезд – Трусову Ирину Викторовну, кв. № 131

5. Пятый подъезд – Свистунову Ольгу Михайловну, кв. № 156

6. Шестой подъезд – Голубкову Оксану Юрьевну, кв. № 181

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

СЛУШАЛИ: председателя общего отчетного собрания членов ТСЖ «Рубин»
Орехову В.А.

СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Провести субботник по уборке придомовой территории в апреле 2015г.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 247,86 голосов

Против - нет

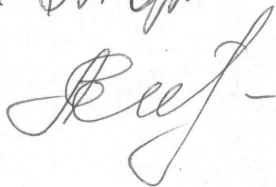
Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



В.А.Орехова

Секретарь собрания



Л.А.Енякина