

## Протокол № 17

### 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 16 апреля 2016 г.

Инициатором проведения очередного общего отчетно-выборного 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 - 12 066,18 кв.м.

Всего собственников жилых помещений - 360, обладающие - 12 066,18 голосами, из них на собрании присутствовали – 258, обладающие - 8 094,66 голосами, что составляет - 67,09 % голосов, кворум для принятия решений имеется.

Порядок определения количества голосов собственников помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч.3 ст.48 ЖК РФ — 1 кв.м. общей площади равен 1 голосу.

Председатель собрания – Орехова В.А.  
Секретарь собрания - Найдина Н.В.

#### 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 2015г. и задачах на 2016г.»
6. Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2015г., отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома.
7. Утверждение тарифов по статьям «Содержание жилья», «Ремонт жилья» и «Капитальный ремонт» на 2016г.
8. Утверждение структуры цены на содержание жилья и ремонт жилья в жилом доме на 2016г.
9. Утверждение сметы доходов и расходов по эксплуатации общего имущества жилого многоквартирного дома ТСЖ «Рубин» на 2016год.
10. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Рубин» для обслуживания жилого многоквартирного дома на 2016год.
11. Выборы членов правления ТСЖ «Рубин» на 2016-2017гг.
12. Выборы членов ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» на 2016-2017гг.
13. Разное:
  - 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 отчетно-выборное собрание членов товарищества собственников жилья.
2. Избрать секретарем общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» собственника квартиры № 80 Найдину Н.В.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 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 отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» председателя собрания Орехову В.А. и секретаря собрания Найдину Н.В.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 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 отчетного собрания: докладчикам до 30 минут и выступающим до 10 минут.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 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 - 8 094,66 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся - нет

Персонально: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Коростину Т.А. – собственницу кв. № 101, Шитикову Л.К. – собственницу кв. № 208.

## СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Избрать в счетную комиссию общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин»: Лебедеву А.И. – собственницу кв. № 74, Коростину Т.А. – собственницу кв. № 101, Шитикову Л.К. – собственницу кв. № 208.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За – 8 094,66 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 **9 350 745,28 руб.** и на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило **752 041,92 руб.**

**ИТОГО СОБРАНО: 10 102 787,20 руб.**

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, 65 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК»	- 3 618 189,46 руб.
МУПП «Саратовводоканал	- 746 457,56 руб.
ООО «СПГЭС»	- 1 669 952,90 руб.
<b>ИТОГО за поставку коммунальных услуг:</b>	<b>- 6 034 599,92 руб.</b>

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **1 101 402,26 руб.** или **12 %** от общей поступившей суммы:

Лифтсервис	- 374 902,04 руб.
Вывоз ТБО	- 199 432,96 руб.
Техобслуж. теплосчетчика	- 26 700,00 руб.
За обслуживание домофонных систем в 1-ом и 4-ом подъездах	- 17 928,00 руб.
СНиЦ (тех.освидет лифтов)	- 46 260,00 руб.

СарРЦ	- 261 556,71 руб.
Услуги банков	- 40 913,77 руб.
Саргаз	- 52 450,00 руб.
Содержание сайта	- 4 700,00 руб.
Прочие организации ( Профкомплекс, ЖАСО, Феникс, поверка ман., обслуживание регулятора темп. и др. )	- 76 558,78 руб.

**ИТОГО:** по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **7 136 002,18руб.**, что составило **76 %** от поступившей суммы на счет ТСЖ.

Остальные средства – это **24 %** были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов, страховых взносов, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (канцтовары, транспортные расходы, проведение субботника и другие цели). Из фонда капитального ремонта, которые поступают на наш спецсчет в Сбербанк России, ТСЖ потратило в 2015г. – **598 957 руб.** Остаток на 01.01.2016г. с учетом остатка на 01.01.2015г. составил – **267 828,64 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **863 156,87 руб.**, что составило почти **92%** от начисления, по статье «Капремонт» - **752 041,92 руб.**, что составило **88 %** от начисления.

**ИТОГО: 1 615 198,79 руб.**

Исходя из поступивших средств на эти две статьи, ТСЖ и могло выполнять работы по ремонту общего имущества. Следует отметить, что средства, поступившие по статье «Капремонт», ТСЖ имеет право использовать только на те виды работ, которые заложены в областной программе капремонта общего имущества и не более. А, если ТСЖ необходимо изменить сроки выполнения капитальных работ, заложенные в областной программе, то ТСЖ может принять на это решение и обратиться в Комитет ЖКХ г. Саратова. Поэтому все текущие ремонты и другие виды работ ТСЖ обязано выполнять только за счет статьи «Текущий ремонт», либо изыскивать дополнительные средства, конечно, если хотим, чтобы жилищные условия соответствовали нашим требованиям.

В прошлом году на очередном отчетном собрании членов ТСЖ нами было принято решение о проведении капитального ремонта кровельного покрытия четвертого подъезда за счет средств фонда капитального ремонта, которые поступают на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России. С этой целью ТСЖ, как было сказано выше, обратилось в Комитет ЖКХ города о переносе сроков капитального ремонта кровельного покрытия с 2018г. на 2015г. Комитет ЖКХ одобрил наше обращение. ТСЖ произвело в прошлом году ремонт кровельного покрытия четвертого подъезда на общую сумму, как и было, запланировано - **304 367 руб.**

ТСЖ также обратилось в Комитет ЖКХ города, чтобы в областную программу капремонта был включен для нашего дома такой вид работы, как утепление фасада (путем установки герметических пластиковых окон, позволяющих значительно уменьшить теплопотери в подъездах дома). Комитет также принял наше обращение. В результате в прошлом году ТСЖ за счет средств капремонта со спецсчета установило в 4-х подъездах пластиковые окна на общую сумму **294 590 руб.** Итого в 2015 год ТСЖ со спецсчета потратило в общей сумме - **598 957 руб.**

Далее, ТСЖ производило ремонтные работы только за счет средств статьи «Текущий ремонт». Как и было запланировано на общем собрании, ТСЖ произвело ремонт крылец возле 3-его, 4-ого, 5-ого, а затем и 6-ого подъездов. На эти работы ТСЖ потратило вместе с материалом, налогом и социальными выплатами – **108 160 руб.**

На устройство контейнерной площадки ТСЖ затратило, также по решению общего собрания - **57 432 руб.**

На прошлом собрании ТСЖ планировали за счет средств капремонта на спецсчете произвести капремонт парапета на крыше по всему периметру дома. Однако ТСЖ не смогло это сделать в прошлом году, так как организация, которая планировала нам произвести эту работу, впоследствии, отказалась её производить. ТСЖ пришлось на кровле 1-ого, 2-ого и 3-его подъездов по всему периметру в местах примыкания и, особенно возле лифтовых шахт, где не было отливов, произвести ремонтные работы. Также на кровле всех подъездов была произведена замазка швов битумной мастикой. За всю эту работу ТСЖ оплатило **41 017 руб.**

ТСЖ пришлось произвести дополнительные расходы за счет статьи «Текущий ремонт» на замену части аварийного общего трубопровода холодного водоснабжения в кв. № 38, 42, 46 и горячего водоснабжения в кв. № 72. Эта работа обошлась ТСЖ вместе с материалом, налогами и социальными выплатами – **21 414 руб.** Также пришлось срочно до начала отопительного периода произвести замену части общего трубопровода отопительной системы, идущего из бойлерного помещения в подвальное помещение 5-ого подъезда с заменой задвижек на трех отопительных узлах. За всю работу, материалы, налоги и социальные выплаты было оплачено **117 719 руб.**

Также из статьи «Текущий ремонт» ТСЖ произвело ремонт лифтового оборудования (замена стальных канатов, пружин противовеса и редуктора привода) в 3-ем подъезде, за что было оплачено **31 500 руб.** Произвели замену, вышедшего из эксплуатации общедомового прибора учета холодного водоснабжения, стоимость которого составила - **12 096 руб.**

За неоднократную прочистку наружной канализационной системы, ТСЖ вынуждено было оплатить сторонней организации с учетом налогов и социальных выплат **29 218 руб.**

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ оплатило за поверку манометров **2 097 руб.** и закупило шаровых кранов на замену вышедших из эксплуатации на все коммунальные трубопроводы на общую сумму - **3 270 руб.** Также ТСЖ оплатило **10 000 руб.** за материал по изготовлению металлического приемника атмосферных осадков в чердачном помещении 2-ого подъезда. Старый - пришел в негодность.

Следует отметить, что ТСЖ приступило к началу ремонтных работ в подъездах. Выше, говорилось о замене окон. Поэтому в 4-х подъездах на всех этажах была произведена штукатурка оконных откосов с укладкой оцинкованных уголков. Вся работа вместе с материалом, налогами и социальными выплатами обошлась ТСЖ в **207 062 руб.** Осталось у нас еще 2 подъезда (2-й и 4-й). Также во всех подъездах был произведен ремонт отопительных регистров. Эта работа обошлась ТСЖ - **31 473 руб.**

#### **Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:**

По решению общего собрания ТСЖ заключило договор с организацией, которая изготовила и установила полусферы, ограничивающие парковку транспорта возле входов в подъезды. За эту работу ТСЖ оплатило **10 205 руб.**

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обработали еще придомовую территорию от грызунов и комаров. За это было оплачено **11 750 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 были представлять в органы местного самоуправления электронные паспорта домов. Непредставление указанной информации влекло за собой наложение административных взысканий в виде штрафов согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях. Форма паспорта была утверждена Приказом Госстроя РФ. ТСЖ оформило этот паспорт. Однако сведения о начислениях и оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно ТСЖ не могло подавать в Комитет ЖКХ для заполнения этого паспорта. Поэтому пришлось заключить договор с Городским расчетным центром и за эту работу ТСЖ оплатило в прошлом году **35 тыс. руб.**, но в июле 2015г. Городской расчетный центр сообщил ТСЖ, что данные для заполнения электронных паспортов в Комитет ЖКХ больше не надо подавать и поэтому ТСЖ расторгло договор с ГРЦ по данному вопросу. Но теперь вновь ТСЖ, согласно Федерального закона № 209 от 21.07.2014г. должно еще размещать информацию о своей деятельности в так называемой системе ГИС ЖКХ (Государственная информационная система). Придется ТСЖ возобновить договор с Городским расчетным центром, либо с 01июля будет производиться наложение административных взысканий в виде штрафов в размере 30 тыс.руб. Хотя ТСЖ, выполняя постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности на портале реформа ЖКХ на федеральном уровне и на региональном. Ежемесячно за его содержание ТСЖ оплачивает по 350 руб. в месяц и ежегодно 550 руб. за продление домены. Всего ТСЖ за год заплатило СарБиси - **4 700 руб.** Также за программное обеспечение сайтов и их оформление ТСЖ оплатило еще **6 тыс. руб.**

За аренду помещения для приема жильцов и паспортного стола, ТСЖ за год заплатило вместе в налогом – **43 188 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 - **20 280 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 Саргазу за проверку плит и поверку газового трубопровода - **52 450 руб.** Необходимо здесь отметить, что в прошлом году при проверке газовых плит, в отдельных квартирах, еще были обнаружены неполадки в газовых плитах. Поэтому проверки эти необходимы и приносят они положительные результаты. Лучше проверить, заплатить и не рисковать своей жизнью, да и жизнями других людей.

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило **8 500 руб.** Также за техническое освидетельствование лифтов во всех подъездах ТСЖ оплатило за прошлый год **29 130 руб.** и погасило долг за 2014 год – в сумме **17 130 руб.**

За обслуживание теплового счетчика ТСЖ оплатило **26 700 руб.**, за обслуживание регулятора температуры - **7 824 руб.** и за обслуживание домофонной системы в 1-ом и 4-ом подъездах было оплачено - **17 928 руб.**

В прошлом году у ТСЖ украли один мусорный контейнер, другой пришел в негодность. Пришлось закупить два мусорных контейнера и заплатить за них **10 000 руб.** Закупили доски для скамеек на придомовой территории, за что было оплачено - **2 200 руб.**

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 феврале и в марте уже 2015г. 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.

Далее, ТСЖ в начале прошлого года подало иск в Арбитражный суд к ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» об обязанности демонтировать металлическую конструкцию и транзитный кабель связи с шахты лифта, расположенной на крыше 4-ого подъезда. Транзитный кабель, ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» или так называемый ДОМ RU, провели на соседние дома 9А и 9Б самовольно, игнорируя наше согласие, подделав даже протокол общего собрания жильцов и срезали неоднократно замки на дверях, ведущих на крышу нашего дома. Суд поддержал иск ТСЖ и обязал ДОМ RU убрать с крыши нашего дома все свое оборудование и взыскал в пользу ТСЖ судебные расходы по оплате госпошлины в размере **4 тыс. руб. и юридические в размере - 33 тыс. руб.**

На прошлом отчетном собрании правление Вам докладывало, что в феврале 2015г. в третьем подъезде в кв. № 93 вырвало из тройника, не понятно по какой причине, на кухне трубу горячего водоснабжения. Трубопровод не был аварийным, тем более его еще в 2012г. сами жильцы заменили на материал из полипропилена. Это аварийная ситуация произошла не по вине ТСЖ, но затопление кв. № 89 все-таки случилось. Правление тогда предложили собственникам этой квартиры в качестве компенсации за причиненный ущерб **50 тыс. руб.** в счет оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Однако собственники этой квартиры не согласились с этим и пригласили экспертов, которые оценили ущерб в **155 810 руб.** Затем собственник этой квартиры 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 было по следующим причинам. Когда правление пришло в квартиру, то действительно увидело места залива. В этой квартире эти собственники живут с декабря 2012г. и в ней на тот момент, только в одной комнате еще прежняя хозяйка сделала ремонт, при заливе в этой комнате намочило всего-то 2 квадрата обоев. В остальных комнатах ремонт еще от строителей, более того во многих местах в комнатах обои были уже порваны и повреждена штукатурка, и сегодняшний собственник только собирался делать ремонт, чему свидетельствовало присутствие в квартире уже приобретенных полотен новых дверей и другого стройматериала. Со слов прежней хозяйки в кухне старые подвесные шкафы она просто оставила в этой квартире, также оставила старый диван и шкаф. Эта мебель была также оценена экспертами, как пострадавшая от залива. Более того, желтые пятна на потолке, которые указывали собственники, на второй день после залива не могли служить свежим затоплением. Это результат бывших заливов нерадивым жильцом кв.№ 93, который ведет загульный образ жизни и задолженность за ЖКУ у него почти 300 тыс. руб. Собрание в том году оставило без удовлетворения претензию собственников кв. № 89. Тогда собственники этой квартиры подали в суд на ТСЖ и требовали выплатить им почти **250 тыс. руб.** В процессе суда, суд назначил свою независимую экспертизу, и ущерб был оценен вместе с экспертизами и их представителем в **138 тыс. руб.** Теперь ТСЖ будет по мере возможностей выплачивать кв. № 89 эту сумму.

ТСЖ по всем судебным делам в прошлом году на экспертизы затратило **18тыс. руб.** и на юридические расходы **60 тыс. руб.**, из которых ТСЖ уже в этом году получило возврат от ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» **33 тыс. руб.**

ТСЖ уже в этом году вновь подало иск в Арбитражный суд на муниципальное образование «Город Саратов» по взысканию задолженности с них также за жилищную услугу «Капитальный ремонт» с муниципальных квартир за период с февраля 2013г. по сентябрь 2014г. на общую сумму **184 550 руб.** плюс еще пеня по день фактического исполнения. Суд принял наш иск на рассмотрение. Подготовили уже иск на Московские банки ОАО «АФЖС» и ОАО «АИЖК» по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги по квартире № 24 в размере - **70 670 руб.** плюс также еще пеня по день фактического исполнения.

Также в настоящее время ТСЖ обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействие администрации города на наше заявление о предоставлении земельного участка на праве аренды на 49 лет в пользование ТСЖ. Заседание назначено на 19.04.16г.

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **646 136 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **959 666 руб.** Это в среднем в месяц составляет 6 152 руб. на человека, всего в штате 13 чел.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды, а также для приобретения инвентаря, расходных материалов для уборщиц, дворника, канцелярские, благоустройство территории, учеба председателя и на другие цели было израсходовано **261 690 руб.**

В прошлом году ООО «МТС» по договору оплатил за размещение оборудования - **28 348 руб.**, ОАО «Вымпел-Ком» (Билайн) – **9 600 руб.**, ОАО «Ростелеком» - **10 800 руб.** Итого за использование общего имущества эти организации на счет ТСЖ оплатили **48 748 руб.**

В течение года на счет ТСЖ поступило **16 416 руб.** по исполнительным листам за предыдущие судебные тяжбы с задолжниками.

В прошлом году ТСЖ постоянно принимало меры к должниками 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. Одна квартира до сих пор с января 2016г. находятся без электроэнергии. (кв.59). На 01.01.2016г. только просроченная задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила **740 556 руб.** В этой связи на конец года у ТСЖ сложилась задолженность перед поставщиками коммунальных услуг в общей сумме, с учетом декабря - **1 577 032 руб.**, в том числе просроченная – **740 556 руб.**

МУПП «Саратовводоканалу» - **68 121 руб.**

ООО «Лифтсервис» - **24 960 руб.**

ООО «СПГЭС» - **399 330 руб.**, в т.ч. просроченная – **246 609 руб.**

ООО «Энергосбытовая компания» - **1 065 039 руб.** в т. ч. просроченная **488 816 руб.**

ООО «Экострой» - **14 116 руб.**

ООО «Металлокомплект» - **978 руб.**

ИП Мнацян (домофон) – **2 988 руб.**

ИП Маркин (тех.обс.теплосчет) – **1 500 руб.**

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

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 2014-2015гг. в общей сумме - **399 684 руб.**

Отопительный сезон 2015-2016гг. закончился и правление с уверенностью может сказать, что температурный режим во всех квартирах соответствовал нормам, в ТСЖ не поступило ни одной жалобы на качество отопления.

Теперь о тарифе по статье «Содержание жилья» и хватает ли ТСЖ на эту статью. При сегодняшнем тарифе **12,08 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **143 858 руб.** Ежемесячно ТСЖ обязано платить следующим обслуживающим организациям: городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **23 880 руб.**, за услуги банка – **3 230 руб.**, страхование лифтов - **708 руб.**, Саратовгаз – **974 руб.**, профкомплекс – **834 руб.**, содержание сайта – **400 руб.**, обследование вент каналов – **1590 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **1 500 руб.**, обслуживание регулятора температуры ГВС - **978 руб.**, страховые взносы и налоги – **38 367 руб.**, (подох.нал. пенс.фонд, ФОМС, ФСС, ФСС от нес.сл.), заработная плата **81 867 руб.**,(13ч.), учеба, транспорт, телефон, канцтовары, благоустройство, расходные материалы, юридические услуги и др. цели – **16 192 руб.** ИТОГО – **170 520 руб.**, то есть тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически **не 12,08 руб.**, как мы сейчас платим, а должен быть – **14, 31 руб. с кв.м.** ТСЖ может погасить сборами от Спутника ТВ, МТС, Ростелеком и ВымпелКом только - **0,34 руб.** Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2016г. ТСЖ необходимо увеличить на **1,89 руб.**, то есть принять - **13,97 руб. с кв.м.** общей площади. В противном случае ТСЖ не сможет рассчитываться с организациями, которые обслуживают ТСЖ. В прошлом году ТСЖ вынуждено было израсходовать по статье «Содержание жилья» с учетом статей «Лифт» и «ТБО» **2 745 909 руб.**, а собрали всего **1 987 182 руб.**, то есть **72%** от израсходованных или разница составила **758 727 руб.** В первую очередь это происходит, конечно, из-за большой задолженности жильцов. А во вторых планирование по этой статье мы производим по ценам прошлого года, так как не знаем, какие цены представят нам обслуживающие организации в этом году.

По статье «Текущий ремонт» плановый сбор по тарифам составляет в месяц без задолжников – **78 241 руб.** За год согласно смете расходов без задолжников должно быть **938 890 руб.** Собираемость в прошлом году составила **863 157 руб. или 91%.** Выполнили работ, как я уже говорила выше, по этой статье на **699 135 руб.** Разница в **164 022 руб.** была потрачена на статью «Содержание жилья».

### **Теперь о задачах на 2016 год.**

ТСЖ не смогло в том году, как планировали на отчетном собрании, провести капитальный ремонт парапета на кровле по всему периметру дома, а также кровли на козырьках у входов в подъезды. Эту работу ТСЖ имеет право выполнить за счет средств из фонда капитального ремонта на спецсчете ТСЖ в Сбербанке России. Предварительная сметная стоимость капитального ремонта парапета на кровле дома и кровли на козырьках у входов в подъезды составляет - **366 8769,76 руб.**

Далее, во 2-ом и 4-ом подъездах необходимо заменить окна. Эту работу ТСЖ может также произвести за счет средств из фонда капитального ремонта на спецсчете ТСЖ в Сбербанке России. Предварительные коммерческие предложения по замене окон в этих двух подъездах составляют - **152 888 руб.**

Уже выше говорилось, что с заменой окон и штукатуркой откосов, ТСЖ, можно сказать, приступило к ремонту подъездов. Поэтому ремонт подъездов будет дальше проводиться только за счет средств из статьи «Текущий ремонт». Во-первых - необходимо

будет убрать всю электропроводку и другие коммуникации в кабель-каналы. Работа это трудоемкая, в начале, будет нести неудобства для жильцов. Но, если делать ремонт, то нужно будет терпеть эти неудобства. Затем нужно будет приводить в порядок стены, перила на лестничных маршах и в отдельных подъездах даже лестничные марши, электрошкафы и заставить обслуживающие организации привести в порядок свои шкафы и трубы, через которые идут их коммуникации. И, конечно, не все сразу сделаем, будет зависеть от своевременной квартплаты жильцов. Ремонт подъездов это очень большая работа и самое главное не дешевая. И здесь следует отметить, что не все жильцы дома ответственно относятся к местам общего пользования. Не успели поставить окна и оштукатурить откосы, как уже в некоторых местах стали выдергивать оцинкованные уголки, которые специально были поставлены для крепости откосов. В лифтах уже пожгли вновь установленные плафоны. Если делать ремонт и затем все приводить в негодность, то зачем его вообще делать, зачем в пустую тратить наши деньги? В этой связи, члены правления предлагают - в подъездах установить видеонаблюдение. Но это будут средства дополнительные с жильцов. Поступило два коммерческих предложения. Последнее, считаем, более приемлемым. Необходимо установить в доме 24 камеры, по 4 - на подъезд. Общая стоимость всей работы и материалов предварительно 345 500 тыс. руб. В платежных документах, исходя из этой стоимости, необходимо будет выставить по 29,01 руб. с общего квадратного метра квартиры. Согласно ст. 158 Жилищного Кодекса РФ «Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.» К примеру, если общая площадь квартиры 62 кв.м., то оплата за видео установку составит - 1 798,38 руб., исходя из общей площади жилого дома 11 911,3 кв.м. Можно будет выставить в платежных документах эту сумму в два этапа. Собрание должно обсудить этот вопрос и решить его необходимость.

При подготовке к следующему отопительному сезону необходимо будет промыть бойлер. Уже принесли счет на 19 200 руб. Без этого ТСЖ не подпишут паспорт готовности к отопительному сезону, также необходимо будет приглашать организацию для проверки всех вентиляционных каналов. И в 5-ом подъезде у нас отсутствует на обратном отопительном трубопроводе грязевик. Ежегодно ТСЖ об этом предупреждали, в этом году уже не подпишут готовность дома к зиме.

И ещё, домофонную систему первого и четвертого подъездов обслуживает индивидуальный предприниматель, с которым ТСЖ заключило 2 года назад договор и ТСЖ выставляет жильцам, живущим в этих подъездах цену за обслуживание в платежных документах. Цена приемлемая – 22 руб. в месяц и, нужно отметить, обслуживание ведется не плохо. Следует подумать над этим вопросом другим подъездам, так как обслуживают их разные организации и намного дороже и ТСЖ не может влиять на эти организации по качеству обслуживания.

И последнее, наступила весна. Следует привести в порядок придомовую территорию. Необходимо выйти на субботник каждой квартире, не обязательно всем в один день, кому как удобно. У ТСЖ нет рабочих, садовников, у нас товарищество и необходимо всем внести самую малость для благоустройства придомовой территории.

**ВЫСТУПИЛИ:** Ашкапова Н.И. – собственник кв. № 76, Шитикова Л.К. – собственник кв. № 208, Куликова Т.А.- собственник кв. № 17, Шевелев А.А.– собственник кв. № 120, Волков А.А. – собственник кв. № 149.

Поступили предложения:

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» по данному вопросу утвердить и работу правления ТСЖ за 2015 год признать удовлетворительной;
2. Разрешить правлению ТСЖ «Рубин» при необходимости использовать средства из статьи «Содержание жилья» на юридические услуги для защиты интересов ТСЖ.
3. Поддержали предложения правления ТСЖ по всем вопросам ремонта и содержания жилья жилого многоквартирного дома.
4. Запретить выгул собак на придомовой территории.
5. ТСЖ обратиться с письмом в администрацию Ленинского района по устройству на автомобильной дороге возле 6-ого подъезда жилого дома № 9 по 2-ому Московскому проезду ограничителя скорости транспортных средств (полицейского).

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Отчет правления ТСЖ «Рубин» «Об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Рубин» за 2015 г. и задачах на 2016 г.» утвердить.
2. Работу правления ТСЖ «Рубин» признать удовлетворительно.
3. Провести капитальный ремонт парапета на кровле дома по всему периметру и кровельного покрытия на козырьках у входов в подъезды в рамках реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области.

Определить следующий источник финансирования капитального ремонта – взнос на капитальный ремонт, производимый ТСЖ «Рубин» на специальный счет № 40705810256000019944, открытый в Саратовском отделении № 8622 ОАО «Сбербанк России».

Утвердить предварительный локальный сметный расчет на капитальный ремонт парапета на кровле дома по всему периметру и кровельного покрытия на козырьках у входов в подъезды с общей сметной стоимостью строительных работ 366 879,76 руб.

Привлечь подрядную организацию по проведению работ по капитальному ремонту без проведения открытого конкурса по отбору подрядной организации. Определить для проведения капитального ремонта парапета на кровле дома по всему периметру и кровельного покрытия на козырьках у входов в подъезды общество с ограниченной ответственностью «СтройПроектКонструкция».

4. Провести установку пластиковых оконных блоков с остеклением во 2-ом и 4-ом подъездах в рамках реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области.

Определить следующий источник финансирования капитального ремонта – взнос на капитальный ремонт, производимый ТСЖ «Рубин» на специальный счет № 40705810256000019944, открытый в Саратовском отделении № 8622 ОАО «Сбербанк России».

Утвердить предварительное коммерческое предложение на установку пластиковых оконных блоков с остеклением во 2-ом и 4-ом подъездах на общую сумму 152 888 руб.

Привлечь подрядную организацию по проведению работ по капитальному ремонту без проведения открытого конкурса по отбору подрядной организации. Определить для установки пластиковых оконных блоков с остеклением во 2-ом и 4-ом подъездах общество с ограниченной ответственностью «ПРО-МК».

5. Из средств «Текущего ремонта»:

- произвести оштукатуривание оконных откосов во 2-ом и 4-ом подъездах после установки в них пластиковых оконных блоков с остеклением;

- приступить поэтапно к установке кабель-каналов в подъездах, на каждом этаже, для скрытия в них всей электропроводки и других линий коммуникаций;

- приступить поэтапно к ремонту подъездов;
- произвести химическую очистку пластин в бойлере, согласно представленного счета на общую сумму 19 200 руб.
- установить грязевик на обратном трубопроводе отопительной системы на тепловом узле 5-ого подъезда.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.

Против - нет

Воздержавшихся – нет

6. С целью сохранности общего имущества и безопасности в подъездах дома, провести работу по установке в доме системы видеонаблюдения. Утвердить предварительное коммерческое предложение по монтажу системы видеонаблюдения в общей сумме 345 500 руб.

В апреле и в мае 2016г. выставить в платежных документах соразмерно доли каждой квартиры в праве общей собственности стоимость монтажа системы видеонаблюдения.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 046,36 голосов.

Против - 48,3 голоса (кв. № 207)

Воздержавшихся – нет

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

8. Правлению ТСЖ «Рубин»:

- провести работу по изготовлению табличек с надписью «Выгул собак запрещен» и вывесить их на придомовой территории;
- обратиться с письмом в администрацию Ленинского района г. Саратова по устройству на автомобильной дороге возле 6-ого подъезда жилого дома № 9 по 2-ому Московскому проезду ограничителя скорости транспортных средств (полицейского).

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 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 2015 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 2015год, отчет о финансовой деятельности ТСЖ и размерах обязательных платежей жильцов дома утвердить.

2. Правлению ТСЖ «Рубин» продолжить жесткий 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.

3. За принципиальный внутренний финансово-хозяйственный контроль за деятельностью ТСЖ, органов его управления, должностных лиц и работников, поощрить членов ревизионной комиссии ТСЖ «Рубин» денежной премией каждому по 2 300 руб.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
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 01.04.2016 года тарифы на:
  - Содержание жилья – 13,97 руб. с кв.м.
  - Ремонт жилья - 6,57 руб. с кв.м.
  - Капитальный ремонт - 6,33 руб. с кв.м.
  - Вывоз ТБО - 1,35 руб. с кв.м. (согласно договора)
  - Лифт - 2,64 руб. с кв.м. (согласно договора)
  - Домофон 1-й и 4-й подъезды - 22,00 руб. с квартиры (согласно договора).
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 - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
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 2016г.
2. Утвердить структуру цены на ремонт жилья в жилом доме на 2016г.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.

Против - нет  
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 2016 год.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить смету доходов и расходов по эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома ТСЖ «Рубин» на 2016 год.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
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 2016 год.

**СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

1. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Рубин» для обслуживания многоквартирного дома на 2016 год.
2. Главному бухгалтеру ТСЖ «Рубин» произвести перерасчет заработной платы обслуживающему персоналу ТСЖ с 01.01.2016г., руководствуясь, утвержденным штатным расписанием на 2016г.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
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 - 8 094,66 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: Фисенко Вале Костовну - собственницу квартиры № 83.
- от четвертого подъезда в состав правления: Шевелева Александра Афанасьевича - собственника квартиры № 120.
- от пятого подъезда в состав правления: Волкова Андрея Андреевича - собственника квартиры № 149.
- от шестого подъезда в состав правления: Волошина Владимира Даниловича - собственника квартиры № 204.

### **СОБРАНИЕ РЕШИЛО:**

**Избрать в состав членов правления ТСЖ «Рубин»:**

1. Волкова Андрея Андреевича - собственника квартиры № 149;
2. Волошина Владимира Даниловича - собственника квартиры № 204;
3. Енякину Людмилу Александровну - собственницу квартиры № 60;
4. Орехову Валентину Анатольевну - собственницу кв. № 17;
5. Фисенко Вале Костовну – собственницу кв. № 83;
6. Хворостухину Ирину Алексеевну - собственницу квартиры № 29;
7. Шевелева Александра Афанасьевича - собственника квартиры № 120.

**ГОЛОСОВАЛИ:** За - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
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 - 8 094,66 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 - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

По тринадцатому вопросу повестки дня:

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

## СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

Избрать старшими по подъездам:

1. Первый подъезд – Куликову Татьяну Анатольевну, кв. № 17;
2. Второй подъезд – Адамович Светлану Николаевну, кв. № 37;
3. Третий подъезд - Ашкапову Надежду Ивановну, кв. № 76;
4. Четвертый подъезд – Шумова Владимира Владимировича, кв. № 138;
5. Пятый подъезд – Свистунову Ольгу Михайловну, кв. № 156
6. Шестой подъезд – Кузина Алексея , кв. № 179

ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 094,66 голосов.  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

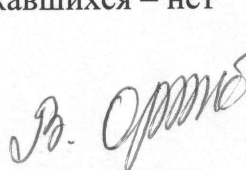
2. СЛУШАЛИ: председателя общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Рубин» Орехову В.А.

## СОБРАНИЕ РЕШИЛО:

1. Провести субботник по уборке придомовой территории 23 апреля 2016г.

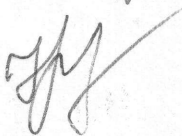
ГОЛОСОВАЛИ: За - 8 094,66 голосов  
Против - нет  
Воздержавшихся – нет

Председатель собрания



В.А.Орехова

Секретарь собрания



Н.В.Найдина