

ПРОТОКОЛ № 1/2016
очередного общего собрания членов Товарищества собственников жилья
«Стародеповское» и собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1

Место проведения собрания: г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1.

Форма проведения собрания: очно-заочная.

Дата и время проведения очного собрания: «17» августа 2016 г., с 20:00 до 22:00 ч.

Срок окончания приема решений собственников, голосующих заочно: 25.12.2016 г.

Дата составления протокола: 30.12.2016

Инициатор(ы) собрания: Член правления ТСЖ – В.И. Борисова

Общая площадь помещений МКД: 7427,55 м² (5836.5 м² – жилые, 1591.05 м² – нежилые).

Общее количество голосов, которым обладают члены ТСЖ: 5364,44 м².

На собрании присутствовали собственники помещений, их представители и члены ТСЖ, обладающие более чем пятьюдесятью одним процентом голосов от общего числа собственников (60,8% или 4514,44 м²) и членов ТСЖ (72,38% или 3882,9 м²) – кворум для принятия решений по повестке дня имеется.

Присутствовали члены правления ТСЖ «Стародеповское»:

1. Борисова В.И.
2. Загидуллина Г.В.
3. Чуков С.Н.
4. Крупеня М.Н.
5. Журкова В.И. (председатель)

Управляющий ТСЖ Журков М.Ю.

Повестка собрания:

- о выборе секретаря собрания и счетной комиссии
- отчет управляющего ТСЖ о работе ТСЖ за прошедший год;
- о потраченных средствах на текущий ремонт и благоустройство (ремонт подъездов, асфальтирование и др.) и выполнении сметы ТСЖ;
- утверждение тарифа ТСЖ на содержание и состава общего имущества на 2017 год;
- принятие решения об оплате начислений за тепло и штрафов от АО «ТомскРТС»;
- об установке кондиционеров;
- о подготовке дома к эксплуатации в зимний период;
- о реконструкции канализации
- о курении в подъездах и расклейке объявлений
- о хранении протокола данного собрания.

Слушали:

Доклад управляющего ТСЖ М.Ю. Журкова о работе ТСЖ «Стародеповское» за прошедший год, о выполнении сметы доходов и расходов за истекший период, о потраченных средствах на текущий ремонт и благоустройство и обо всех вопросах, включенных в повестку собрания.

Решили:

1. Избрать секретарем собрания председателя ТСЖ В.И. Борисову, в счетную комиссию включить Н.Д. Смагину и Г.В. Загидуллину.
2. Работу ТСЖ признать удовлетворительной.
3. Утвердить состав общего имущества в соответствии с Приложением 1.
4. Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на следующий год согласно Приложению 2.
5. Вследствие увеличения затрат на содержание с 01.01.2017 ТСЖ ввести новый тариф на содержание общего имущества согласно смете расходов и доходов п.4 (10.22 руб./кв.м.), при этом тариф для жилых помещений увеличить на величину затрат на оплату дополнительных услуг паспортиста, уборщицы подъездов, электрика по подъездам и связанного с этим НДФЛ, затрат на текущую эксплуатацию лифтов – итого 12.91 руб./кв.м.)
6. Отказаться от оплаты необоснованных платежных документов АО «ТомскРТС» за период с марта 2016 по август 2016 (начисления по нормативу) и обратиться в суд по данному поводу. Перезаключить договор на теплоснабжение с целью предотвращения в дальнейшем необоснованных начислений со стороны теплоснабжающей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства.
7. За счет неиспользованных средств по статье расходов «аварийное обслуживание» для подготовки жилого комплекса к эксплуатации в зимний период провести необходимые ремонтные работы в теплоузле жилого комплекса, поверить манометры, приобрести необходимые материалы и провести опрессовку систем теплоснабжения. Затраты на указанные работы в счета-квитанции за ЖКУ не включать. В случае наличия остатка средств по данной статье указанные средства направить на текущий ремонт кровли жилого комплекса.

8. За счет средств от доходов ТСЖ «Стародеповское» установить ограждения для ограничения доступа посторонних лиц на крышу автостоянки и входа в подвал со стороны ул. Старо-Деповской.
9. Затраты на проведение уборки снега на придомовой территории в зимне-весенний период (услуги трактора и вывоз снега) в смету доходов и расходов ТСЖ не включать, данные затраты включить отдельной строкой в квитанции за ЖКУ жилых помещений и нежилых помещений (ООО «ТЭК» и Автостоянка) по факту выполненных работ на основе счета от подрядной организации из расчета на количество помещений (для автостоянки – исходя из числа парковочных мест в автостоянке) и времени работы спецтехники.
10. Самовольная установка кондиционеров на общедомовом имуществе не допускается. Установку кондиционеров в первую очередь согласовывать с ТСЖ.
11. В случае изменения поставщиками тарифов услуг, включенных в смету, ТСЖ производить соответствующую корректировку тарифа на содержание общего имущества.
12. Курение в подъездах жилого дома запретить, проводить разъяснительную работу с жильцами по недопущению курения в местах общего пользования.
13. Несогласованную с ТСЖ расклейку объявлений в подъездах и около входа в подъезды запретить (в т.ч. операторами связи), в случае расклейки объявлений операторами связи взимать затраты на очистку от объявлений общедомового имущества непосредственно с операторов связи.
14. Реконструкцию канализации, которую предлагают провести собственники нежилых помещений, не производить, а обратиться к застройщику с жалобой на отсутствие обратного клапана на канализации нежилых помещений цокольного этажа.
15. Оригинал протокола данного собрания хранить в помещении ТСЖ по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1

Подписи:

Председатель собрания



/ Журков М.Ю. /

Секретарь собрания



/ Борисова В.И. /

Счетная комиссия:

/ Загидуллина Г.В. /

/ Смагина Н.Д. /

**Состав общего имущества собственников помещений
по адресу г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1**

№ п/п	Объект
1.	Строительные конструкции:
1.1.	Фундамент
1.2.	Стены (несущие и ненесущие строительные конструкции)
1.3.	Перекрытия
1.4.	Крыша (мягкая кровля)
1.5.	Окна, двери помещений общего пользования, перила
1.6.	Лестницы
2.	Помещения:
2.1.	Межквартирные лестничные площадки, за исключением отгороженных коридоров и лифтовых холлов, расположенных на лестничных площадках или на межэтажных лестничных площадках, устроенных без согласования
2.2.	Технические этажи, подвалы и помещения, в которых имеются инженерные коммуникации
2.3.	Лифты, лифтовые и иные шахты
2.4.	Коридоры.
2.5.	Помещение офиса ТСЖ
3.	Инженерное оборудование:
3.1.	Внутридомовая система центрального отопления.
3.2.	Внутридомовая система горячего водоснабжения
3.3.	Внутридомовая система водопровода и водоотведения
4.	Внутридомовое электрическое оборудование:
4.1.	Внутридомовые электрические сети питания
4.2.	Этажные щитки и шкафы
4.3.	Осветительные установки и приборы мест общего пользования
5.	Внутридомовое санитарно-техническое оборудование:
5.1.	Теплообменник
6.	Земельный участок (при формировании)
7.	Общедомовые (коллективные) приборы учета:
7.1.	Приборы учета тепловой энергии
7.2.	Приборы учета электрической энергии
7.3.	Приборы учета горячего и холодного водоснабжения
8.	Автоматические запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома (домофон)
9.	Система видеонаблюдения (16 видеокамер +регистратор)

Утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений.

Подписи:

Председатель собрания

Секретарь собрания



/ Журков М.Ю. /

/ Борисова В.И. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к протоколу общего собрания членов
ТСЖ «Стародеповское» и собственников
помещений № 1/2016 от 30.12.2016

Смета доходов и расходов ТСЖ «Стародеповское»

		площадь помещений, м2			
		жилые	нежилые		всего
	по свидетельствам о собств.	5818.9	1591.05		7409.95
	после перепланировки +	17.6			17.6
	всего	5836.5	1591.05		7427.55

		расходы, руб:			1 кв. м./мес	примечание
		месяц	год			
Постоянная затрат (жилые + нежилые)	Затраты на содержание общего имущества	интернет	400	4800	0.05385	ТТК, ежемесячно
		телефон/факс	200	2400	0.02693	ТТК, ежемесячно
		з/пл управляющий	17000	204000	2.28878	включая районный коэффициент и НДФЛ, ежемесячно
		з/пл бухгалтер	15000	180000	2.01951	включая районный коэффициент и НДФЛ, ежемесячно
		з/пл сантехник	5800	69600	0.78088	общедомовое имущество, вкл. район. коэф. и НДФЛ, ежемес.
		з/пл дворник	8600	103200	1.15785	ежемес., очистка дорожек, выезд из гаража и мягкой кровли
		з/пл электрик	1500	18000	0.20195	общедомовое имущество, включая НДФЛ, ежемесячно
		обработка л/сч. и печать квитанц.	2227.95	26735.4	0.29996	УМП "ЕРКЦ г. Томска", ежемесячно
		ведение лицевого счета	1200	14400	0.16156	СБРФ, ежемесячно
		канцтовары	600	7200	0.08078	ежемесячно
		обслуживание ПУ теплоузел	2190	26280	0.29485	ООО "ЭТИС-сервис", ежемесячно
		техобслуживание лифтов	11468.39	137620.7	1.54403	ООО "ТЭФ-С", ежемесячно
		освидетельствование лифтов	309	3708	0.04160	1 раз в год, АНО ИКЦ "Котлонадзор"
		страхование опасных объектов	100	1200	0.01346	страхование лифтового оборудования
		авар. обслуж. и тек. ремонт	6907.622	82891.46	0.93000	круглосуточно
		очистка канализации	833.3333	10000	0.11219	1 раз в год
		цифр. подпись и ПО для ГИС ЖКХ	291.6667	3500	0.03927	1 раз в год
		юридические услуги	1250	15000	0.16829	1 раз в год
	всего по затратам на содержание			10.22	постоянная часть для всех = нежилые помещения	
Только для жилых помещений	Доначисление	з/пл паспортист	4000	48000	0.68534	паспортное обслуживание, включая НДФЛ, ежемесячно
		з/пл уборщик помещений	9000	108000	1.54202	влажная уборка 1, 2 и 3 подъезда, 1 раз в неделю
		з/пл электрик	2000	24000	0.34267	жд, подъезды, включая НДФЛ, ежемесячно
		текущая эксплуатация лифтов	681.61	8179.32	0.11678	ООО "ТЭФ-С", ежемесячно
		итого +			2.69	увеличение тарифа для жилых помещений
	всего	91559.57	1098715 руб.			

	тариф	руб./кв. м.
жилые		12.91
нежилые		10.22

вывоз и захоронение ТБО	исходя из суммы договора и кол-ва л/счетов (жилые+офисы)	ООО "СОРНЕТ", ежедневно
уборка снега	по факту, исходя из суммы и л/счетов (жилые + гараж + ТЭК)	ООО ТТК ССТ
охрана	10 руб./квартира	ЧОП "Айсберг"

		доходы от аренды общего имущества			1 кв. м./мес	доходная часть от аренды направляется по необходимости на текущий ремонт, охрану, оплату текущей задолженности по комм. услугам, мероприятия по энергосбережению, штрафы, домофон (общая часть), оплату пеней, налогов, услуг банка, почтовые и транспортные расходы, юридические услуги, премиальные по итогам года, мебель и оргтехнику для нужд ТСЖ и непредвиденные расходы.
		месяц	год			
	Антенны моб. оп. связи	36000	432000		4.84682	
	ТТК	860	10320		0.11579	
	Томика	200	2400		0.02693	
	НТС	480	5760		0.06462	
	ТОМТЕЛ	450	5400		0.06059	
	всего	37990	455880 руб.		5.11	

	Банковские услуги	от суммы платежа	2.50%	Сбербанк
			2.00%	ЕРКЦ
			0%	перечисление

Утверждена на общем собрании членов ТСЖ «Стародеповское» и собственников помещений.

Подписи:

Председатель собрания

Секретарь собрания



/ Журков М.Ю. /

/ Борисова В.И. /