

Протокол № 1
годового общего собрания членов ТСЖ «Бебеля,7»

Дата и время проведения общего собрания: 30 января 2020 года в 20.00
Место проведения: город Тверь, улица Бебеля, дом 7, офис ТСЖ «Бебеля,7»
Форма проведения общего собрания: очная.

Годовое общее собрание созвано по инициативе Правления ТСЖ «Бебеля,7».
Место хранения протокола № 1 от 30.01.2020 года в офисе ТСЖ «Бебеля,7» по адресу: город Тверь, улица Бебеля, дом 7.

На дату проведения годового собрания установлено, что в доме члены ТСЖ владеют **3612,51 кв.м.** всех жилых и нежилых помещений, что составляет 100% голосов. (Реестр членов ТСЖ «Бебеля,7» прилагается, приложение № 1 к настоящему протоколу).

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ: общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В годовом общем собрании членов Товарищества приняли участие члены ТСЖ и их представители, владеющие **2027,79 кв.м.** жилых и нежилых помещений в доме, что составляет **56,13%** голосов. (Лист регистрации членов ТСЖ в общем собрании прилагается, приложение № 2 к настоящему протоколу).
Кворум имеется. Годовое общее собрание членов ТСЖ «Бебеля,7» правомочно принимать решения по вопросам повестки дня собрания.

Повестка дня.

- 1.Выборы председателя, секретаря и счетной комиссии собрания.
- 2.Утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ за 2019 год.
- 3.Утверждение отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год.
- 4.Утверждение заключения ревизора по проверке финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год.
5. Утверждение штатного расписания ТСЖ на 2020 год.
- 6.Утверждение вознаграждения председателю правления ТСЖ на 2020 год.
- 7.Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.
- 8.Утверждение плана финансовой деятельности ТСЖ на 2020 год.
- 9.Утверждение размера платы на содержание жилого/нежилого помещения на 2020 год.

1.По первому вопросу: Выбор председателя, секретаря и счетной комиссии собрания.

Слушали: Рыбка Раису Алексеевну

Предложено: Избрать председателем собрания Доможирову Ларису Ивановну, председателя правления Товарищества

Секретарем - Иванову Елену Николаевну

Счетную комиссию — в количестве двух человек, персонально — Леньшину Нину Петровну, Сотникову Ларису Александровну.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Избрать председателем собрания Доможирову Ларису Ивановну

Секретарем – Иванову Елену Николаевну

Счетную комиссию - Леньшину Нину Петровну, Сотникову Ларису Александровну.

2. По второму вопросу: Утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ за 2019 год.

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирову Ларису Ивановну.
(Отчет прилагается, приложения № 3 к настоящему протоколу).

Предложено: Отчет правления ТСЖ «Бебеля,7» об итогах работы за 2019 год **утвердить.**

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Отчет правления ТСЖ «Бебеля,7» об итогах работы за 2019 год – утвердить.

3. По третьему вопросу: Утверждение отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирову Ларису Ивановну
(Отчет прилагается, приложение № 4 к настоящему протоколу).

Предложено: Утвердить отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год – утверди

4. По четвертому вопросу: Утверждение заключения ревизора по проверке финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год.

Слушали: ревизора ТСЖ «Бебеля,7» Шведову Галину Викторовну
(Заключение прилагается, приложение № 5 к настоящему протоколу).

Предложено: Заключение ревизора по проверке финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год – утвердить.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Заключение ревизора по проверке финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год - утвердить.

5. По пятому вопросу: Утверждение штатного расписания работников ТСЖ на 2020 год.

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирову Ларису Ивановну.

Правления предлагает штатное расписание работников Товарищества с месячным фондом оплаты труда в размере: 32 767 рублей.

Выступили:

Киселев Сергей Николаевич – предложил расторгнуть трудовой договор с электриком и слесарем-сантехником, а заключить гражданско-правовой договор с организацией по обслуживанию электросетей и сантехнических работ для проведения разовых работ, что послужит экономии денежных средств.

Тихонов Сергей Борисович – в штатном расписании обязательно должны быть и электрик, и слесарь-сантехник. Они добросовестно выполняют свои должностные обязанности. Оплата за разовые работы будут значительно дороже обходиться Товариществу, но самое главное – какие работники придут?

Доможирова Лариса Ивановна – электрик и слесарь-сантехник в Товариществе работают уже несколько лет и добросовестно выполняют свою работу по обслуживанию общедомового имущества. Но, самое главное, согласно Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирного дома, работы по техническому обслуживанию систем освещения общего имущества и техническому обслуживанию внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения должны проводиться регулярно. И они проводятся.

Рыбка Раиса Алексеевна, Шведова Галина Викторовна и др. – категорически против предложения Киселева Сергея Николаевича.

Предложено:

1. Расторгнуть трудовой договор с электриком Товарищества

Голосовали: «За» - 14,6 % (295,8 кв.м.)
«Против» - 74,1 % (1502,29 кв.м.)
«Воздержались» - 11,3 % (229,7 кв.м.)

2. Расторгнуть трудовой договор со слесарем-сантехником

Голосовали: «За» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Против» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)

«Воздержались» - 0 %

3. Утвердить штатное расписание работников ТСЖ на 2020 год с месячным фондом оплаты труда в размере 32 767 рублей.

Голосовали: «За» - 74,1 % (1502,29 кв.м.)
«Против» - 14,6 % (295,8 кв.м.)
«Воздержались» - 11,3 % (229,7 кв.м.)

Принятые решения:

1. Не расторгать трудовые договора с электриком и слесарем-сантехником.
2. Утвердить штатное расписание работников ТСЖ на 2020 год с месячным фондом оплаты труда в размере 32 767 рублей.

6. По шестому вопросу: Утверждение вознаграждения председателю правления ТСЖ на 2020 год.

Слушали: Иванову Елену Николаевну, члена правления Товарищества

Предложено: Правление предлагает утвердить вознаграждение председателю правления в размере 19 000 рублей в месяц с 01.01.2020 года, что соответствует 2019 году.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Утвердить вознаграждение председателю правления ТСЖ в размере 19 000 рублей ежемесячно с 01.01.2020 года.

7. По седьмому вопросу: Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирову Ларису Ивановну.

На рассмотрение и утверждение предлагается смета доходов и расходов в соответствии с планом по текущему ремонту общего имущества дома на 2020 год, утвержденным общим собранием собственников помещений МКД (смета прилагается, приложение № 6 к настоящему протоколу).

Выступили:

Киселев Сергей Николаевич – предложил включить в смету расходы по увеличению козырька над окном своей квартиры, т.к. при дожде вода попадает через окно в квартиру, а также происходит разрушение фасада.

Тихонов Сергей Борисович – для проведения работ, связанных с изменением фасада, первоначально необходимо обратиться в проектную организацию для разработки проектно-сметной документации по изменению фасада. Стоимость разработки документации будет не менее 100 тыс. рублей.

Доможирова Лариса Ивановна

– 13 августа 2019 года членам правления был предоставлен на рассмотрение акт осмотра лоджии и окна в квартире № 16, составленный комиссией в составе Доможировой Л.И., Ивановой Е.Н. и Киселевой Н.Е. Исходя из составленного акта, правление сделало вывод, что в процессе эксплуатации (16 лет) рамы окна и лоджии пришли в ненадлежащее состояние, поэтому появляется влажность на подоконниках. Рекомендовано – привести окна в надлежащее состояние.

- Предлагается покрасить забор своими силами, в субботник.

Предложено:

- 1.Пригласить специалиста для осмотра и выдачи заключения о необходимости увеличения козырька над окном квартиры № 16.
- 2.Покраску забора провести своими силами, в субботник.
- 3.Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

Голосовали: «За» - 100 % (2027,79 кв.м.)
«Против» - 0 %
«Воздержались» - 0 %

Принятые решения:

- 1.Пригласить специалиста для осмотра и выдачи заключения о необходимости увеличения козырька над окном квартиры № 16.
- 2.Покрасить забор своими силами, в субботник.
- 3.Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

8. По восьмому вопросу: Утверждение плана финансовой деятельности ТСЖ на 2020 год

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирова Ларису Ивановну

В связи с утвержденным собственниками планом по текущему ремонту общего имущества и утвержденной членами Товарищества сметой доходов и расходов, предлагается на утверждение план финансовой деятельности ТСЖ «Бебеля,7» на 2020 год (план прилагается, приложение № 7 к настоящему протоколу).

Предложено: План финансовой деятельности ТСЖ на 2020 год – утвердить.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: План финансовой деятельности ТСЖ на 2020 год – утвердить.

9. По девятому вопросу: Утверждение размера платы на содержание жилого/нежилого помещения на 2020 год.

Слушали: председателя правления ТСЖ Доможирова Ларису Ивановну.

В связи с утвержденным собранием сметы доходов и расходов, плана финансовой деятельности ТСЖ на 2020 год и штатным расписанием работников Товарищества предлагается на утверждение размер платы на содержание жилого/нежилого помещения МКД на 2020 год в размере 23,40 рублей с 1 кв.м. площади в месяц.

Предложено: Утвердить плату на содержание жилого/нежилого помещения МКД в размере 23,40 рублей с 1 кв.м. площади в месяц на 2020 год. Начисления производить с 01.01.2020 года.

Голосовали: «За» - 89,6 % (1816,99 кв.м.)
«Против» - 10,4 % (210,8 кв.м.)
«Воздержались» - 0 %

Принятое решение: Утвердить плату на содержание жилого/нежилого помещения в размере 23,40 рублей с 1 кв.м. площади в месяц на 2020 год. Начисления производить с 01.01.2020 года.

Председатель собрания	 /Доможирова Лариса Ивановна/ 05.02.2020
Секретарь собрания	 /Иванова Елена Николаевна/ 05.02.2020
Счетная комиссия	 /Леньшина Нина Петровна/ 05.02.2020
	 /Сотникова Лариса Александровна/ 05.02.2020

Приложение № 3
к протоколу № 1 годового общего собрания
ТСЖ «Бебеля, 7»
30» января 2020 г.



«Утверждено»
Годовым общим собранием
ТСЖ «Бебеля, 7»
30» января 2020 года

**Отчет
о деятельности правления ТСЖ «Бебеля, 7»
за 2019 год**

За отчетный период правлением было подготовлено и проведено 2 собрания членов ТСЖ, 1 собрание собственников помещений и 8 заседаний правления Товарищества.

В соответствии с решениями данных собраний вся финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов.

По статье текущий ремонт были выполнены следующие виды работ:

- смонтировано новое кабельное оборудование электрообогрева во внутренних водостоках (стоимость оборудования и работы – 89 755,80 р.)
- проведены работы по проверке технического состояния вентиляционных каналов и дымоходов (3 960 рублей);
- произведен монтаж приточно-вытяжной вентиляции над квартирами №№ 17, 21, 25, 30 (стоимость оборудования и работы – 31 900 рублей);
- ежегодно проводится промывка и прочистка системы внутренней канализации дома;
- ликвидированы аварии по засору канализации.

Правлением проведена работа по заключению прямых договоров собственников помещений с ООО «Тверь Водоканал» на водоснабжение и водоотведение, а также с региональным оператором «Тверьспецавтохозяйство» по обращению ТКО с 1 марта 2019 года.

Согласно запросу Администрации Центрального района города Твери разработаны и подготовлены:

- паспорт по проверке дома к отопительному сезону;
- паспорт благоустройства придомовой территории.

Подготовлен пакет документов по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 года и размещен на сайте ГИС ЖКХ и на сайте Администрации города.

По запросу Жилищной инспекции города подготовлены и сданы:

- реестр членов ТСЖ;
- реестр собственников помещений;
- протоколы собраний собственников с приложениями;
- информация о наличии договоров с ресурсоснабжающими организациями и на аварийно-диспетчерское обслуживание.

Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание был заключен с фирмой «Кредо» на сумму 6 000 рублей в год. Это было сделано, чтобы избежать штрафных санкций, т.к. согласно Постановлению Правительства РФ от 27.03.2018 года № 331 с 01.03.2019 года к грубому нарушению требований относится нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных п. 13 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД».

Правление Товарищества 2 раза в год (весной и осенью) проводит обследование общего имущества дома, о чем составляются акты общих весенних и осенних осмотров общего имущества дома.

Большой объем работ связан с подготовкой информации для заполнения сайта ГИС ЖКХ. Ежемесячно на сайт ГИС ЖКХ выкладываются показания общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, платежные документы собственников, оплата по платежным документам, квитирование платежных документов, перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту и прочая информация.

Председатель правления



Л.И. Доможирова

Приложение № 4
К протоколу годового общего собрания
ТСЖ «Бебеля,7»
«30» января 2020 года

«Утверждено»
Годовым общим собранием ТСЖ «Бебеля,7»
«30» января 2020 г.



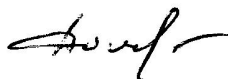
**Отчет
о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Бебеля,7»
за 2019 год.**

Общая площадь жилых и нежилых помещений - 3803 кв.м.				
№ п/ п	Наименование статей целевых расходов	Согласно сметы руб.	Фактически выполнено руб.	Примеча ние
1.	Содержание и обслуживание общего имущества МКД, всего:	400 082,00	383 308,18	
	- обслуживание систем электроснабжения	30 000,00	19 395,68	
	- обслуживание систем водоснабжения и отведения сточных вод	36 000,00	38 789,64	
	- уборка придомовой территории	104 000,00	93 800,53	
	- уборка мест общего пользования	97 500,00	97 148,98	
	- отчисления в страховые фонды (30,2%)	80 785,00	75 238,72	
	- проверка вентканалов и дымоходов	3 960,00	3 960,00	
	- обслуживание газопровода и ВДГО	37 337,00	34 350,63	
	- прочистка и промывка канализации	10 500,00	5 989,20	
	Незапланированные работы, всего:	-	14 634,80	
	в т.ч. – установка поручня в подъезде № 2	-	5 000,00	
	-вывоз снега с придомовой территории	-	7 486,50	
	- работы по ликвидации аварии в водозаборном узле	-	2 148,30	
2.	Услуги и работы по управлению МКД, всего:	576 800,00	566 281,94	
	- услуги председателя правления	244 000,00	244 436,16	
	- бухгалтерские услуги	156 000,00	160 963,45	
	- отчисления в страховые фонды (30,2%)	120 800,00	122 430,68	
	- оплата единого налога	10 000,00	10 490,00	
	- программное обеспечение	30 000,00	12 548,65	
	- хозрасходы, материалы, инвентарь	4 000,00	5 843,10	
	- канцелярские товары, почтовые расходы	4 000,00	3 069,90	
	- услуги интернena	3 000,00	3 000,00	
	- обслуживание и содержание оргтехники	2 000,00	500,00	
	- расчетно-кассовое обслуживание	3 000,00	3 000,00	

3.	Текущий ремонт общего имущества МКД, всего:	15 540,00	121 655,80	
	в т.ч. мелкий текущий ремонт	15 540,00	-	
	Незапланированные работы, всего:	-	121 655,80	
	в т.ч. – замена нагревательного кабеля в водостоке подъезда № 1	-	17 484,05	
	- замена нагревательного кабеля и установка оборудования в подъездах № 2,3	-	72 271,75	
	- монтаж приточно-вытяжной вентиляции над квартирами № 17, 21, 25, 30	-	31 900,00	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ:	992 422,00	1 071 245,92	
	Коммунальные ресурсы на ОДН, всего:	-	40 220,47	
	в т.ч. – холодное водоснабжение	-	5 776,99	
	- отведение сточных вод	-	5 989,78	
	- электроэнергия	-	28 453,70	

Примечание: Коммунальные ресурсы на ОДН в тариф на содержание, обслуживание, управление и текущий ремонт не были включены, т.к. в смете они указаны по фактическому потреблению, в платежных документах – отдельными строками.

Председатель правления



Л.И. Доможирова

Приложение № 6
к протоколу № 1 годового общего собрания ТСЖ «Бебеля, 7»
«30» января 2020 г.

«Утверждено»
Годовым общим собранием ТСЖ «Бебеля, 7»
«30» января 2020 г.



Смета доходов и расходов ТСЖ «Бебеля, 7» на 2020 год.

Общая площадь жилых и нежилых помещений - 3803 кв.м.				
№ п/п	Наименование статей целевых расходов и поступлений	Сумма за 1 месяц/ руб.	Сумма за 12 месяцев/ руб.	Размер платы рублей/кв.м. в 1 месяц
1.	ДОХОДЫ			
1.1.	Коммунальные ресурсы:			
	Содержание жилья (ХВС)	по факту	по факту	по факту
	Содержание жилья (ОСВ)	по факту	по факту	по факту
	Содержание жилья (Э/Э)	по факту	по факту	по факту
1.2.	Содержание жилья (содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества и услуги по управлению МКД)	88 999,00	1 067 982,00	23,40
2.	РАСХОДЫ*			
2.1.	Коммунальные ресурсы:**			
	Содержание жилья (ХВС)	по факту	по факту	по факту
	Содержание жилья (ОСВ)	по факту	по факту	по факту
	Содержание жилья (Э/Э)	по факту	по факту	по факту
2.2.	Содержание жилья (содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества и услуги по управлению МКД)	88 999,00	1 067 982,00	23,40
2.2.1	Содержание и обслуживание общего имущества	37 123,00	445 476,00	9,76
	Техническое обслуживание системы освещения общего имущества	2 500,00	30 000,00	0,66
	Техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и отведения сточных вод	3 000,00	36 000,00	0,79
	Уборка придомовой территории	8 275,00	99 300,00	2,17
	Уборка мест общего пользования	8 125,00	97 500,00	2,14
	Отчисления в страховые фонды (30,2 %)	6 614,00	79 366,00	1,74

	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	3 205,00	38 460,00	0,84
	Проверка вентканалов и дымоходов	1 238,00	14 850,00	0,33
	Благоустройство придомовой территории	1 834,00	22 000,00	0,48
	Содержание и уход за элементами озеленения	1 000,00	12 000,00	0,26
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	500,00	6 000,00	0,13
	Прочистка и промывка системы внутренней канализации	500,00	6 000,00	0,13
	Покупка песчанно-солевой смеси	333,00	4 000,00	0,09
2.2.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	4 167,00	50 000,00	1,10
	Установка доводчика на калитку			
	Изготовление ногоочистительной металлической решетки для подъезда № 2			
	Мелкий текущий ремонт			
2.2.3	Услуги и работы по управлению МКД	47 709,00	572 506,00	12,54
	Услуги председателя правления	20 583,00	247 000,00	5,41
	Бухгалтерские услуги	13 000,00	156 000,00	3,42
	Отчисления в страховые фонды (30,2 %)	10 142,00	121 706,00	2,66
	Услуги интернета	250,00	3 000,00	0,06
	Оплата единого налога	858,00	10 300,00	0,23
	Программное обеспечение	1 667,00	20 000,00	0,44
	Обслуживание и содержание оргтехники	167,00	2 000,00	0,05
	Расчетно-кассовое обслуживание	250,00	3 000,00	0,06
	Хозрасходы, материалы, инвентарь	459,00	5 500,00	0,12
	Канцелярские товары, почтовые расходы	334,00	4 000,00	0,09

* Допускается ТСЖ превышение фактических расходов одних статей расходов за счет экономии по другим статьям расходов.

** Фактическое потребление рассчитывается как разница потребления в МКД между данными общедомового прибора учета ресурса в МКД и индивидуальным потреблением ресурса всех помещений в МКД.

Председатель правления



Л.И. Доможирова