

# **Протокол отчетно-выборного общего собрания**

**членов ТСЖ «СВЯТОГОР»**

(г. Лыткарино Московской обл., ул. Степана Степанова, дом 4)

20-25 июня 2009 г.

Членов ТСЖ – 267 человек, общая площадь квартир в собственности – 14003,6 кв. м.

Приняли участие – 155 человек, 57,7% от общей долевой собственности членов ТСЖ «Святогор». Кворум есть.

Собрание ведет председатель правления ТСЖ «Святогор» Болгова Н. Ю.

## **Повестка дня.**

1. Отчет правления ТСЖ «Святогор» о проделанной работе.
2. Выборы нового состава правления ТСЖ «Святогор».
3. Утверждение ставки оплаты за техническое обслуживание на 2009 год.
4. Утверждение среднемесячной ставки платы за отопление на 2009 год.
5. Отчет ООО «Гарантстрой-Сервис+М» о о собранных и потраченных финансовых средствах на содержание и обслуживание дома 4 по ул. Степана Степанова за 2005-2008 гг.

### **I. Отчет о проделанной работе.**

**Слушали:** Отчет председателя правления ТСЖ «Святогор» Болговой Н. Ю.

С момента проведения общего собрания 24.06.2007 года правлением ТСЖ «Святогор» проведена следующая работа:

1. Получено судебное решение об обязанности ООО «Славянское подворье-Л» передать всю техническую документацию на наш дом правлению ТСЖ «Святогор».
2. Возбуждено исполнительное производство по данному вопросу. Так как на протяжении почти двух лет г-н Авоян уклоняется от выполнения данного судебного решения возбуждено уголовное дело в отношении г-на Авояна.
3. Возбуждено исполнительное производство по формированию земельного участка под нашим домом и передаче его в собственность. На данный момент изготовлен кадастровый план и идет процедура регистрации и внесения в единый государственный земельный реестр, после чего все документы на земельный участок будут переданы правлению ТСЖ «Святогор».
4. В мае 2008 года проведено плановое техническое обслуживание внутреннего газопровода.
5. При непосредственном участии членов правления, по неоднократным обращениям в жилищную инспекцию, ведется контроль за техническим обслуживанием нашей собственности, устраняются строительные недоделки (в частности устраниены протекания стены в квартире 73, произведен ремонт мягкой кровли, в результате чего устраниено протекания на 10 этажах, заделаны межэтажные швы, в результате чего уменьшилось попадание осадков по стенам в подъезды, произведен ремонт отмостки вокруг дома, продухи подвала оборудованы решетками, произведен косметический ремонт подъездов, окрашен наружный газопровод)
6. Все это время правление ТСЖ «Святогор» выполняет свою основную задачу – осуществляет контроль за соблюдением прав собственников. В частности, в результате судебных процессов, инициированных ООО «Гарантстрой-Сервис+М», было доказано, что платежи начисляются неверно и отопление было пересчитано по показаниям счетчиков. Было доказано, что собственникам не предоставляются платежные документы, в результате чего с конца 2008 года мы получаем платежные квитанции. Также был решен вопрос о принятии к учету показаний внутридомовых счетчиков воды, в результате чего с 2008 года многие жители получили возможность рассчитываться за данный вид услуг по квартирным счетчикам. В результате переговоров с Мосэнергосбытом достигнуто соглашение о персональном заключении договоров, получена возможность установить двухтарифные счетчики и рассчитываться напрямую. В судебных заседаниях также была доказана неправомочность требований ООО «Гарантстрой-Сервис+М» об оплате 10% надбавки «на управленческие расходы».

7. Так как фирмами, руководимыми г-ном Авояном, в нарушении ЖК РФ, ни разу не предоставлялась на утверждении общим собранием собственников смета на предоставляемые услуги по техническому обслуживанию дома, а также ни разу не предоставлялся отчет о собранных и потраченных средствах, что не дает возможности проконтролировать целевое использование средств и установить действительный размер затрат на содержание нашей собственности. Правление ТСЖ «Святогор» обратилось с заявлением о налоговых нарушениях в центральную налоговую службу России в результате предварительной проверки был выявлен ряд нарушений, в результате чего деятельность ООО «Гарантстрой-Сервис+М» включена в план проведения обязательных плановых проверок на 2009 год.

8. За все это время правлением ТСЖ «Святогор» предпринимались неоднократные попытки прийти к мирному соглашению с г-ном Авояном, поскольку основной целью деятельности ТСЖ является соблюдение законных прав собственников и контроль за рациональным пользованием общедолевой собственностью и сохранность общедолевой собственности. Для этого мы пытались заключить коллективный договор, в соответствии с ЖК РФ, однако г-н Авоян сознательно уклоняется от заключения данного договора, так как не желает прозрачности своей деятельности.

9. В настоящее время ТСЖ «Святогор» заключило договора:

- на обслуживание ИТП и водонапорных пунктов с разработчиком данных ИТП (Институт экономики и бизнеса)
- договор на вывоз мусора;
- договор на обслуживание газопроводов;
- договор на обслуживание домофона;

Получено предварительное согласие электриков и сантехников, которые готовы выйти к нам на работу. Т.е., в настоящее время ТСЖ полностью готово к обслуживанию дома собственными силами.

**Голосовали:** Признать работу правления ТСЖ «Святогор» удовлетворительной.

Да – 86,8%; нет – 1,4%; воздержались – 11,8%.

**Постановили:** Признать работу правления ТСЖ «Святогор» в 2007-2009 гг. удовлетворительной.

## **II. Выборы нового состава правления ТСЖ «Святогор»**

**Слушали:** Болгову Н. Ю. о кандидатах в новый состав правления ТСЖ «Святогор».

Для голосования предложены 8 человек: Койло Ю. В. (кв. 26), Шипилова Г. В. (кв. 1), Жердева Е. Н. (кв. 74), Бровцева С. А. (кв. 175), Болгова Н. Ю. (кв. 134), Редькин А. В. (кв. 218), Козьмин А. А. (кв. 291), Михалкин С. В. (кв. 352).

**Голосовали:** за кандидатов в новый состав правления ТСЖ «Святогор».

Койло Юлия Владимировна (кв. 26):

да – 80,6%; нет – 1,4%; воздерж. – 13,7%.

Шипилова Галина Владимировна (кв. 1):

да – 83,0%; нет – 0,6%; воздерж. – 13,0%.

Жердева Елена Николаевна (кв. 74):

да – 79,3%; нет – 0,8%; воздерж. – 15,5%.

Бровцева Светлана Артуровна (кв. 175):

да – 84,3%; нет – 1,1%; воздерж. – 10,8%.

Болгова Надежда Юрьевна (кв. 134):

да – 85,3%; нет – 0,6%; воздерж. – 9,3%.

Редькин Андрей Владимирович (кв. 218):

да – 82,8%; нет – 0,8%; воздерж. – 13,7%.

Козьмин Александр Александрович (кв. 291):

да – 81,8%; нет – 0,8%; воздерж. – 13,0%.

Михалкин Сергей Валентинович (кв. 352):

да – 83,5%;              нет – 0,6%;              воздерж. – 11,6%.

**Постановили:** По итогам голосования избрать в правление ТСЖ «Святогор» Койло Ю. В., Шипилову Г. В., Жердеву Е. Н., Бровцеву С. А., Болгову Н. Ю., Редькина А. В., Козьмина А. А., Михалкина С. В.

### **III. Утверждение ставки оплаты за техническое обслуживание на 2009 год.**

**Слушали:** Болгову Н. Ю. о смете на техническое обслуживание.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 ЖК РФ размер платежей на техническое обслуживание и содержание общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, утверждается общим собранием членов ТСЖ и является обязательным для всех собственников. Правление ТСЖ «Святогор» предлагает утвердить ставку за тех. обслуживание многоквартирного дома № 4 по ул. Степана Степанова с 01 июля 2009 года в следующем размере:

1. Обслуживание газопровода (в соответствии с договором) - 0,10 руб./ $m^2$
  2. Обслуживание и эксплуатация тепловых пунктов и пунктов подачи воды - 1,80 руб./  $m^2$
  3. Обслуживание и эксплуатация лифтов - 2,40 руб./  $m^2$  (начиная со 2 этажа)
  4. Вывоз мусора - 2,10 руб./  $m^2$
  5. Оплата электроэнергии (освещение мест общего пользования, работа электрооборудования) - 2,10 руб./  $m^2$
  6. Заработка плата обслуживающего персонала (включая налоги в пенсионный фонд и ЕСН) - 6,40 руб./  $m^2$   
Штат обслуживающего персонала: управляющий (1 чел., 20 тыс. руб.), бухгалтер-кассир (1 чел., 10 тыс. руб.), сантехник (2 чел. по 35 тыс. руб.), электрик (1 чел., 5 тыс. руб.), паспортист (1 чел., 6 тыс. руб.), уборщица (1 чел., 15 тыс. руб.), дворник (1 чел., 15 тыс. руб.).
  7. Затраты на расходные материалы (запасные части для текущего ремонта, тряпки, метла и т.п.) - 1,40 руб./  $m^2$
  8. Прочие затраты (изготовление квитанций, обслуживание счета и т.п.) - 0,50 руб./  $m^2$
- Итого: для собственников квартир первого этажа - 14,40 руб./  $m^2$   
для собственников квартир 2-10 этажей - 16,80 руб./  $m^2$

**Голосовали:** Утвердить предложенную ставку оплаты за техническое обслуживание с 1 июля 2009 года.

Да – 95,3%,              нет – 0%;              воздерж. – 4,7%.      Решение принято.

**Постановили:** Утвердить предложенную ставку оплаты за техническое обслуживание с 1 июля 2009 года в размере:

14 руб. 40 коп. за кв. метр. для собственников квартир первого этажа;  
16 руб. 80 коп. за кв. метр для собственников квартир 2-10 этажей.

### **IV. Утверждение среднемесячной ставки платы за отопление на 2009 год.**

**Слушали:** Болгову Н. Ю. о расчете платы за отопление.

Дом оборудован счетчиками, все расчеты с энергоснабжающими организациями города проводятся по их показаниям, т.е. за фактически полученные объемы. В ходе судебных разбирательств, инициированных ООО «Гарантстрой-теплосеть», выяснилось, что за 2006 год оплата отопления должна была составлять 7,23 руб./  $m^2$ ; за 2007 год – 6,97 руб./  $m^2$ , за 2008 год – 8,31 руб./кв. метр. Фактически за 2008 год ООО «Гарантстрой-Сервис+М» собирало с собственников за отопление 12,70 руб./  $m^2$ , на 2009 год утвердило ставку в 14,80 руб./  $m^2$ . Согласно Правилам №307, устанавливающим порядок расчета коммунальных услуг, среднемесячный платеж за отопление должен быть рассчитан по следующей формуле:

складываются все показания счетчиков по учету Гкал, потраченных на отопление за предыдущий год – 2780,49 Гкал (по данным сверок между ООО «Гарантстрой-Сервис+М» и «Теплосетью»), делятся на общую площадь отапливаемых помещений дома – 21783,3 кв. м. (по данным ООО «Гарантстрой-Сервис+М»), делятся на 12 месяцев и получается – сколько Гкал потрачено на отопление  $1 \text{ м}^2 = 0,010637 \text{ Гкал}$ ; этот показатель умножается на стоимость Гкал, установленной для оплаты в текущем году.

На 2009 год стоимость Гкал составляет 799,7 руб./Гкал без НДС, для расчетов с населением добавляется 18% НДС = 943,66 руб./Гкал. Умножаем 0,010637 на 943,65 получается 10,0375 руб./ $\text{м}^2$ . Так как до настоящего момента ни одному собственнику не произведен перерасчет за отопление в 2008 году, а на 2009 год ставка за отопление, установленная ООО «Гарантстрой-Сервис+М», опять намного превышает реальные затраты на данный вид услуг, правление ТСЖ «Святогор» выносит на обсуждение общего собрания членов ТСЖ «Святогор» предложение утвердить среднемесячную ставку по оплате отопления в размере **10,10 руб./ $\text{м}^2$** .

**Голосовали:** Утвердить предложенную среднемесячную ставку платы за отопление на 2009 год.

Да – 94,2%;      нет – 1,1%;      воздерж. – 4,7%.

**Постановили:** Утвердить среднемесячную ставку платы за отопление на 2009 год в размере 10 руб. 10 коп. за кв. метр.

**V. Отчет ООО «Гарантстрой-Сервис+М» о о собранных и потраченных финансовых средствах на содержание и обслуживание дома 4 по ул. Степана Степанова за 2005-2008 гг.**

**Слушали:** Болгову Н. Ю. об отсутствии контроля за финансовыми средствами, собранными ООО «Гарантстрой-Сервис+М» с собственников дома. В соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ собственники несут ответственность за содержание общего имущества многоквартирного дома и обязаны контролировать деятельность организаций выполняющих функции по эксплуатации общего имущества. Согласно ч. 11 ст. 162 управляющая организация обязана предоставлять в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе за предыдущий год. Так как за все время ООО «Гарантстрой-Сервис+М» не предоставляло такого отчета просим общее собрание членов ТСЖ проголосовать за обязание ООО «Гарантстрой-Сервис+М» предоставить такой отчет за период с ноября 2005 года по декабрь 2008 года.

**Голосовали:** Обязать ООО «Гарантстрой-Сервис+М» предоставить собственникам отчет о собранных и потраченных финансовых средствах на содержание и обслуживание дома 4 по ул. Степана Степанова за 2005-2008 гг.

Да – 95,85%;      нет – 0%;      воздерж. – 4,15%.

**Постановили:** Обязать ООО «Гарантстрой-Сервис+М» предоставить собственникам отчет о собранных и потраченных финансовых средствах на содержание и обслуживание дома 4 по ул. Степана Степанова за 2005-2008 гг.

Председатель правления ТСЖ «Святогор»

Секретарь собрания

Н. Ю. Болгова

С. А. Бровцева

