



Товарищество собственников жилья "Пушкинское"
 196626, г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары,
 ул. Пушкинская д.18, Правление ТСЖ,
 ИНН 7820028790, р/с 40703810455120107617 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк
 России Санкт - Петербург, БИК 044030653, ОКОНХ 90110,
 к/с 30101810500000000653, КПП – 782001001, ОКПО 54185438.
 тел./факс. 451-01-80, e-mail: pushkinskoetsg@mail.ru сайт: www.pushtsg.spb.ru

Товарищество собственников жилья «Пушкинское»

Протокол №1

Годовое общее собрание членов
 Товарищества собственников жилья «Пушкинское»
 форма проведения собрания - очная

Санкт-Петербург

16 февраля 2019 г.

Место проведения собрания: Санкт-Петербург, Шушары, ул. Первомайская, д. 6 литер А., школа №459, актовый зал .

Дата проведения собрания: 16 февраля 2019 г.

Сведения об инициаторе собрания: Правление Товарищества собственников жилья «Пушкинское», ОГРН 1037842000965.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности физических и (или) юридических лиц и находящихся под управлением ТСЖ составляет - 28852 кв.м.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности физических и (или) юридических лиц и находящихся под управлением ТСЖ составляет - 19819,3 кв.м.

Всего членов ТСЖ согласно реестра от 16.02.2019 г. - **108** человек.

Владеют площадью жилых помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ - **4826,04** кв.м.

На собрании зарегистрировалось **63** члена ТСЖ и присутствуют **9** собственников жилых помещений.

Число зарегистрировавшихся членов ТСЖ – **58,3%**.

Общее количество голосов членов ТСЖ – **4826,04** голоса.

Общее количество голосов членов ТСЖ, принявших участие в голосовании на Годовом общем собрании членов ТСЖ - **2879,4** голоса, что составляет **59,7 %** от общего количества голосов членов ТСЖ.

Кворум имеется

Собрание правомочно.

Председатель собрания - председатель Правления Товарищества собственников жилья «Пушкинское» Фатеев С.В.

Председатель собрания:

Для работы собрания предлагаю избрать секретарем нашего собрания Голицыну О. К. – члена ТСЖ, жителя дома №20 литер Б кв.100.

Для определения правомочности решений собрания предлагаю избрать счетную комиссию в составе трех человек и утвердить регламент работы собрания.

Поступили предложения избрать в состав счетной комиссии:

Маковникова Александра Константиновича, Ковалева Виктора Владимировича, Шуляковскую Татьяну Ивановну.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Секретарь собрания - Голицына О. К.

«За» – единогласно.

Члены счетной комиссии: голосовали списком.

«За» – единогласно.

РЕШИЛИ:

- секретарем собрания избрана - Голицына О. К.,

- членами счетной комиссии избраны: Маковников Александр Константинович, Ковалев Виктор Владимирович, Шуляковская Татьяна Ивановна.

Председатель собрания: - Кратко информирует об итогах года и о текущей работе Правления. Доводит информацию о необходимости изменения в штатном расписании ТСЖ, введении в штат аварийно-диспетчерской службы, покупки контрольно-кассовой техники согласно требований налоговой инспекции.

Председатель собрания: - Слово предоставляется Председателю счетной комиссии.

Председатель счетной комиссии т. Маковников А.К. огласил Протокол №1 счетной комиссии (Приложение №1 настоящему Протоколу) о результатах явки членов ТСЖ и о наличии кворума.

Кворум имеется.

Собрание правомочно.

Председатель собрания Фатеев С.В.: доводит до собравшихся повестку дня и предложения по регламенту проведения собрания.

Повестка дня собрания:

1. Процедурные вопросы: избрание секретаря, счетной комиссии и утверждение регламента годового общего собрания.

2. Отчет Председателя Правления Товарищества за 2018 год:

2.1 Отчет о деятельности Правления Товарищества. Обсуждение и утверждение годового отчета.

2.2 Отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Обсуждение и утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2.3 Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2018 год. Обсуждение и утверждение отчета.

2.4 Обсуждение и утверждение размера платы за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисляемой собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018

г. исходя из фактической стоимости платы за вывоз перевозчиком твердых бытовых отходов ООО «Полистрой».

2.5 Отчет (заключение) ревизора по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2018 г. Утверждение заключения.

3. Утверждение плана работы ТСЖ на 2019 год:

3.1 Заслушивание, обсуждение и утверждение Плана работы Правления ТСЖ на 2019 г.

3.2 Заслушивание, обсуждение и утверждение годового плана содержания общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ на 2019 г.

3.3 Заслушивание, обсуждение и утверждение годового плана текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ на 2019 г.

3.4 Заслушивание, обсуждение и утверждение изменений в штатном расписании товарищества, в Положении об оплате труда работников ТСЖ, утверждение Положения об аварийно-диспетчерской службе и должностной инструкции диспетчера аварийно-диспетчерской службы.

3.5 Заслушивание, обсуждение и утверждение сметы доходов и расходов на 2019 год в целом.

4. Выборы в состав Правления Товарищества в связи с поступившими заявлениями: от Колесова А.И. - о досрочном прекращении полномочий члена Правления ТСЖ, и от председателя Правления Фатеева С.В. – о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления Товарищества в связи с переходом на другую работу.

Предлагаю на вопросы - №2.1, 2.2, 2.3 на заслушивание и обсуждение выделить 25 минут.

На вопросы – 2.4, 2.5 на заслушивание и обсуждение выделить 25 минут;

На вопрос - 3.1, 3.2, 3.3 на заслушивание и обсуждение выделить – 25 минут;

На вопрос - 3.4, 3.5 и вопрос 4 на заслушивание и обсуждение выделить – 40 минут.

Подсчет голосов счетной комиссией 15 минут.

Собрание закончить без перерыва в 20.10.

Предлагаю данную повестку собрания и регламент утвердить.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 100%, “ПРОТИВ” – нет; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет .

РЕШИЛИ: Утвердить повестку и регламент проведения собрания.

Слушали:

По второму вопросу Председателя правления Фатеева С.В.

Фатеев С.В. представил собранию Годовой отчет о деятельности Правления товарищества:

Вопрос 2.1 Годовой отчет о деятельности Правления товарищества (Приложение №2 к Протоколу Годового общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Пушкинское»):

В жилищную инспекцию Санкт-Петербурга представлен реестр членов ТСЖ. До жителей через информационные стенды и сайт ТСЖ доводилась информация по изменениям в законодательстве в сфере ЖКХ. Проведено 5 заседаний правления с актуальными повестками. Выполнялось представление запрашиваемой информации в уполномоченные органы государственной власти. Продолжена работа с

Государственной информационной системой ГИС «ЖКХ» и региональной – «Реформа ЖКХ». Проводилась работа с должниками по оплате коммунальных услуг выполнена подготовка к передаче в суд документов на собственников жилых помещений, имеющих долги по оплате услуг. Работаем с должниками совместно с ПСК (по 16 собственникам с долгом более 25 т.руб.). Проводилось уведомление жителей ТСЖ о всех выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ. Осуществлено обучение (повышения квалификации) персонала ТСЖ. Обучение заместителя председателя правления ТСЖ на курсах КПК в Институте промышленной безопасности. Проводились осмотры общедомового имущества, которое находится в квартирах собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства с составлением актов. В доме 24 проверено 20 кв. Дом 20 проверено 15 квартир. Своевременно выполнена подготовка к отопительному сезону 2018-2019 гг.

СЛУШАЛИ:

Шведаёв Е.Ф. – Когда ГИС ЖКХ заработает в полную силу? И возможно ли оплату коммунальных услуг производить через сервис ГИС ЖКХ?

Фатеев С.В.: ГИС ЖКХ в промышленную эксплуатацию вводиться с 01.07.2019 г. О функциях и задачах решаемых ГИС ЖКХ доведет Чащин В.О.

Чащин В.О.: Доводит до собрания возможности информационной системы.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Самыловская Н.С. Предлагаю утвердить годовой отчет о деятельности Правления товарищества с оценкой удовлетворительно.

Председатель собрания:

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 2.1 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: из них “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” – 3,2%;; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить годовой отчет о деятельности Правления Товарищества за 2018 год с оценкой «Удовлетворительно».

По вопросу 2.2 .

Фатеев С.В.: довел до сведения Собрания Отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Приложение № 3 к настоящему Протоколу.

Выполнена дезинсекция и дератизация мест общего пользования и подвалов домов ТСЖ. Проведена 2 раза, 2-й раз по гарантии. Выполнена установка повышающих насосов в систему ХВС дома №20 литер А и вне плана дом 24. Выполнена Подготовка к отопительному сезону 2018-2019 гг. Подавались заявки на устранение течи в магистральных трубопроводах системы отопления. Трижды совместно с аварийной службой ГУП ТЭК устранялись предаварийные ситуации 2 раза дом 20 (у дома №18 сгнили трубы) и на вводе в дом 24 перед Новым годом.

Осуществлялось обслуживание узлов учета тепловой энергии, домофонов и дверных доводчиков. Выполнены работы по благоустройству территории ТСЖ силами рабочего по благоустройству и санитарному содержанию территории. Спилили деревья у д.20 и д.18 находящиеся ближе 4,5 м. от стены дома. Выполнен текущий ремонт лотковой части кровли дома №20 литер Б. Произведена замена водомеров в домах 22 и 24 в связи с окончанием сроков эксплуатации, замена выгоревших автоматических

выключателей на 150 ампер в домах 18 1-й подъезд, д.24 1-й подъезд. Произведена замена 10 стояков холодного водоснабжения по заявкам, и замена кранов и вентилях в системе ХВС и ГВС в процессе подготовки к зимнему отопительному сезону. Выполнены работы по герметизации межпанельных швов в течении года по заявкам жителей. Выполнение работ по скрытой герметизации межпанельных швов в домах № 18 и 20 квартиры 77 и 97, 37 и 57 соответственно. Оборудовано рабочее место для архива главного бухгалтера ТСЖ.

Не выполнено: замена лежака магистрального трубопровода холодной воды в подвале ТСЖ д.20 литер А . Данный вид работ не понадобился – поставили насос ХВС. Предъявляет собранию материалы подтверждающие, что трубы подачи ХВС достаточно чистые. Оборудование санузла для работников ТСЖ не сделано . Потребовалось выполнять экстренные работы по герметизации межпанельных стыков. Ремонт канализационного выхода из дома 20 подъезда № 3 в канализационный колодец не выполнен. Перенесено на 2019 год. Демонстрируются слайды и фотографии по объектам. По суммам материальных затрат Вам доведет информацию Главный бухгалтер ТСЖ.

СЛУШАЛИ:

Литвин Н.В. Почему в моей квартире давление холодной воды не достаточное.

Фатеев С.В. У нас в ТСЖ имеются 2 собственника д.18 кв. 20 и д. 20 кв. 40 которые жалуются на низкое давление в системе ХВС и у обоих выполнен ремонт с установкой распределительного коллектора холодной воды и к каждому потребителю, унитаза ванна, раковина подведены трубки заниженного диаметра – 12 мм.. Собственник самовольно нарушил проект холодного водоснабжения. Соседи проживающие рядом и не изменившие схему распределения ХВС в квартире претензий не имеют. Верните все как было по проекту.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Долгов В.Н. Установка распределительного коллектора в квартире – это глупость. Тот кто ремонтировал Вам квартиру заработал. Такие изменения системы ХВС в наших домах делать нельзя. Это говорю Вам как специалист в области горячего холодного водоснабжения и отопления. Предлагаю утвердить Отчет председателя Правления о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Председатель собрания: - Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 2.2 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: из них “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” – 3,2%; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить отчет председателя Правления о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

По вопросу 2.3: Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2018 год. Слово представлено главному бухгалтеру Товарищества Гавриловой Н.И.

Гаврилова Н.И.: Доложила собранию об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2018 год.

Планировалось получить в 2018 г. по всем статьям:

- в целом планировалось получить по всем статьям включая коммунальные платежи 17866925,65 руб.

Получено с учетом долгов за предыдущие годы – 17 462932,9 руб.

Фонд заработной платы составил – 3 901426, 95 руб. Отчисления в ПФР, ФСС – 821 870,96 руб.

На содержание, ремонт общего имущества и поставщикам услуг выплачено – 12 681 573,44 руб., при этом доля ГУП ТЭК и ГУП «Водоканал СПб» - 10 010 600,49 руб. Затраты на текущий ремонт и содержание общего имущества вместе с зарплатой сотрудников ТСЖ составили соответственно – 1739967,48 руб., и 3055145,51 руб., вывоз бытовых отходов – 1 225 230,84 руб., обслуживание узлов учета тепловой энергии – 144 000 руб.

Главный бухгалтер обратила внимание, что в последние дни года население начинает массово платить по долгам и квартплату и на 30 декабря на счете ТСЖ сумма превысила 1,5 млн. рублей. При этом, по заявлению главного бухгалтера при наличии такой суммы на начало финансового года на счете ТСЖ по существующему налоговому кодексу мы обязаны заплатить налог почти 400 тыс. руб.

СЛУШАЛИ:

Волгин А.А. – Почему мы должны платить налог, если деньги эти наши, это наши взносы?

Гаврилова Н.И. – Таковы требования налогового кодекса.

Васильев Ю.С. – Скажите, а зачем нам кассовый аппарат, за него платить надо плюс обслуживание. Мы ведь с наличными деньгами не имеем дело?

Гаврилова Н.И. – Пришло письмо налогового органа в котором определено, что все организации предоставляющие услуги населению обязаны иметь кассовый аппарат. Читайте налоговый кодекс. Стоимость ККА составляет 18-20 тыс. руб.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Антонов Ю.В. – работа продлевается большая, предлагаю исполнение сметы доходов и расходов утвердить.

Предложили: Утвердить исполнение сметы доходов и расходов Товарищества за 2018 год.

Председатель собрания:

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 2.3 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 100%, “ПРОТИВ” – нет; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет .

РЕШИЛИ: Утвердить отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2018 год.

По вопросу 2.4.

Обсуждение и утверждение размера платы за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисляемой собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018 г. исходя из фактической стоимости платы за вывоз твердых бытовых отходов перевозчиком отходов ООО «ПолиСтрой».

Выступил Председатель собрания Фатеев С.В. который проинформировал членов Товарищества о результатах проведения внеплановой выездной проверки Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга за соблюдением обязательных требований установленных действующим законодательством согласно Распоряжения №03/18566-Р от 28. 11.2018 г. Предписанием ГЖИ Санкт-Петербурга № 03/18566-Р от 29.11.2018 г. по устранению выявленных нарушений, определено, что в многоквартирном доме №24 по ул. Пушкинской в п. Шушары с апреля 2018 г. установлена плата за обращение с твердыми бытовыми отходами, которая указывается отдельной строкой в квитанциях на оплату за жилищно-коммунальные услуги, при этом тариф на квадратный метр площади помещения определяется из фактической стоимости платы за вывоз ТБО, выставляемых Товариществу перевозчиком отходов ООО «ПолиСтрой». Однако указанная статья расходов за обращение с твердыми бытовыми отходами не утверждена общим собранием членов ТСЖ «Пушкинское», проведенным 04.03.2018 г. чем нарушен п.8 ст. 156 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ. Предписано устранить выявленное нарушение, утвердив размера платы, за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисляемой собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018 г. на общем собрании членов ТСЖ «Пушкинское» или произвести перерасчет в случае не принятия решения.

Фатеев С.В. – демонстрирует слайды на экране со статьями из ЖК и Письмами из ГУЖА, Жилищного комитета № 2-5244/18-0-0 от 26.10.18 г. с разъяснениями о том, что услуга по обращению с ТКО будет с 01.01.2019 г. отнесена к коммунальным услугам, и о едином операторе по обращению с ТБО - «Завод МПБО-2». Показывает слайды с дополнительными соглашениями с ООО «Полистрой» на вывоз ТКО поступившие в адрес ТСЖ с апреля 2018 г. и счета за оказанные услуги. Разъясняет по начислениям в квитанциях за вывоз ТКО в 2018 году, и что мероприятия по отнесению услуги по обращению с ТКО к коммунальным услугам перенесены на 2020 год. Разъясняет, что плата за обращение с ТКО для ТСЖ «Пушкинское» состоит из платы за вывоз и утилизацию ТКО и уборку площадки на которой находится контейнер для сбора ТКО. Плата за Обращение с твердыми коммунальными отходами с учетом ежедневной уборки контейнерной площадки составляет – 5 руб. 17 коп. за 1 кв. м. (5,02 руб. за вывоз и утилизацию ТКО, и 0,15 руб. за ежедневную уборку контейнерной площадки). Предлагает утвердить размер платы за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисленной собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018 г. исходя из фактической стоимости платы за вывоз твердых бытовых отходов перевозчиком отходов ООО «ПолиСтрой» и стоимости ежедневной уборки контейнерной площадки.

Битриков И.В. – у нас в квитанциях на оплату в декабре и в ноябре были выполнены перерасчеты, объясните, к чему это относится. Не к вопросу вывоза мусора?

Фатеев С.В. – В целом, за ноябрь и декабрь перерасчет был осуществлен на сумму 830 рублей 40 коп. для каждой квартиры. Уменьшение начислений в квитанции по статье «Содержание общего имущества» на указанную сумму осуществлено с целью возврата денег жителям за ошибку при начислении в 2017 г. по статье «Содержание общего имущества». В квитанции на оплату коммунальных услуг в 2017 г. по статье «Содержание общего имущества» сумма начислений жителям составляла 11 руб. 91 коп. с метра квадратного. В указанный вид платежа, в том числе, входили статьи «Обслуживание УУТЭ» - 50 руб.00 коп. и «Обслуживание переговорно-замкового устройства» – 19 руб. 20 коп. с квартиры. Итого – 69 руб. 20 копеек с квартиры в месяц.

В 2017 г. в квитанцию оплаты коммунальных услуг, раскрывая в целом содержание статьи «Содержание общего имущества», согласно постановлений

Правительства №491 от 13.08.2006 г. и № 1498 от 26.12.2016 были включены пункты «Обслуживание УУТЭ» - 50 руб.00 коп. и «Обслуживание переговорно-замкового устройства» – 19 руб. 20 коп. с каждой квартиры. При расчете итоговой суммы начислений указанные значения (50 руб. 00 коп. и 19 руб. 20 коп.) были повторно включены в платежный документ. В ноябре и декабре ТСЖ вернуло денежные средства всем собственникам кроме кв.41 и 50 в доме 24, собственники этих квартир денежные средства получили ранее, согласно поданных заявлений.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Ковалев В.В.: Утвердить размер платы за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисленной собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018 г. исходя из фактической стоимости платы за вывоз твердых бытовых отходов перевозчиком отходов ООО «ПолиСтрой» и стоимости ежедневной уборки контейнерной площадки.

Председатель собрания:

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 2.4 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 100%, “ПРОТИВ” – нет; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: – Утвердить размер платы за обращение с твердыми бытовыми отходами, начисленной собственникам и нанимателям жилых помещений с апреля 2018 г. исходя из фактической стоимости платы за вывоз твердых бытовых отходов перевозчиком отходов ООО «ПолиСтрой» и стоимости ежедневной уборки контейнерной площадки.

По вопросу 2.5.

С отчетом о результатах проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества выступил ревизор Товарищества Чистякова Татьяна Сергеевна.

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пушкинское» прилагается к настоящему Протоколу и является его неотъемлемой частью. (Приложение №4).

ПРЕДЛОЖИЛИ:

На основании проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и выступления ревизора Товарищества Чистяковой Т.С. признать работу Правления удовлетворительной. Отчет ревизора ТСЖ утвердить.

Председатель собрания:

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 2.5 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 96,8%, “ПРОТИВ” – 3,2%; “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: – Утвердить Протокол ревизии ТСЖ «Пушкинское» по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2018 год.

По третьему вопросу:

Фатеев С.В.: Предложил утвердить план работы ТСЖ на 2019 год в рассматриваемой последовательности.

По вопросу 3.1 В соответствии с ст.13 п.8.2 Устава ТСЖ предложил заслушать, обсудить и утвердить план работы Правления ТСЖ на 2019 г. Огласил представленный для удобства на экране план работы Правления ТСЖ. План работы Правления

прилагается к настоящему Протоколу и является его неотъемлемой частью. (Приложение № 5)

СЛУШАЛИ:

Сиденков А.И.: Предлагаю утвердить план работы Правления Товарищества на 2019 год в целом.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить план работы Правления Товарищества на 2019 год (Приложение №5).

Председатель собрания:

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 3.1 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 98,4%; “ПРОТИВ” – нет, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – 1,6%.

РЕШИЛИ: Утвердить план работы Правления Товарищества на 2019 год.

По вопросу 3.2:

Фатеев С.В.: Зачитывает проект Годового плана содержания общего имущества в многоквартирных домах Товарищества.

Демонстрирует и комментирует слайды с Годовым планом. (Приложение №6)

СЛУШАЛИ:

Дьяконова Л.Я.: Необходимо организовать работы по проветриванию подвалов. Разбирать или открывать окна в подвальных помещениях. Сделать проем или окно для проветривания подвала в доме 24.

Гангалов Б.М.: Предлагаю Годовой план содержания общего имущества в многоквартирных домах Товарищества с внесенными изменениями утвердить.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить годовой план содержания общего имущества в многоквартирных домах Товарищества.

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 3.2 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” – 3,2%, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ на 2019 г. (Приложение №6).

По вопросу 3.3:

Фатеев С.В.: Зачитывает проект Годового плана ремонта общего имущества в многоквартирных домах Товарищества.

Демонстрирует и комментирует слайды с Годовым планом. (Приложение №7)

СЛУШАЛИ:

Васильев Ю.С.: Необходимо выполнить ремонт фанового стояка в д.20 кв.1-17. Разобрать выход на чердак и проверить не лопнула ли чугунная труба вентиляции, так как конденсат по всей видимости является причиной сырого потолка в квартире 17 этого дома. Проблема существует не первый год. Если ремонт кровли задумали сразу нужно и на месте посмотреть.

Фатеев С.В.: Предлагаю Годовой план ремонта общего имущества в многоквартирных домах Товарищества с внесенными изменениями утвердить.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить годовой план ремонта общего имущества в многоквартирных домах Товарищества.

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 3.3 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” – 3,2%, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить годовой план ремонта общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ на 2019 г. (Приложение №7).

По вопросу 3.4 Заслушивание, обсуждение и утверждение изменений в штатном расписании Товарищества, в Положении об оплате труда работников ТСЖ. Утверждение Положения об аварийно-диспетчерской службе и должностной инструкции диспетчера аварийно-диспетчерской службы.

Фатеев С.В.: Демонстрирует и комментирует штатное расписание ТСЖ (Приложение №8). Предлагает установить следующие оклады сотрудникам ТСЖ:

- Председатель правления – 38 000 руб.;
- Главный бухгалтер – 32 000 руб.;
- Техник-смотритель – 30 000 руб.;
- Слесарь-сантехник – 25 000 руб.;
- Электрик – 12000 руб. оклад по совмещению и доплата 6000 руб. за обслуживание домофонов и дверных доводчиков, итого – 18 000 руб.;
- Рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории - 25 000 руб.;
- Уборщица – 18 000 руб.;
- Системный администратор – по совмещению – 7000 руб.

Предлагаю собранию с 01.04. 2018 г. внести следующие изменения в штатную структуру ТСЖ. Должность «Заместитель председателя Правления ТСЖ» с 01.04.18 г. сократить. С 01.04.2019 г. ввести новую должность – «Диспетчер аварийно-диспетчерской службы» в количестве 1 единицы с окладом 18 000 руб. Введение данной должности обусловлено изменениями в жилищном законодательстве. С 01.03.2019 г. начинает действовать Постановление Правительства РФ № 311 от 27.03.2018 г. устанавливающее новые стандарты работы аварийно-диспетчерских служб и определяющие необходимость иметь в каждой организации обслуживающей жилой фонд или договор на данный вид обеспечения или свою службу. Договор со сторонней организацией на данный вид обеспечения будет более затратный, чем своя аварийно-диспетчерская служба. При аварийной ситуации ночью мы будем оплачивать не только аварийную бригаду, но и работу кого-либо из ТСЖ, который обязан будет в полном объеме обеспечить ключами, схемой и просто провести по техподполью сотрудников чужой организации. Но это как пример. Решать Вам. Предлагаю на утверждение проекты Положения об аварийно-диспетчерской службе ТСЖ и Должностную инструкцию диспетчера аварийно-диспетчерской службы.

Демонстрирует основные положения документов. Предлагает обсудить изменения в штатном расписании и в окладах и в Положении об оплате труда работников ТСЖ.

СЛУШАЛИ:

Гаврилова Н.И. – я против данных изменений штатного расписания и увеличения окладов работников. Они и так ничего не делают.

Сиразтдинов А.Г. – Так, или иначе, но вопрос с аварийной службой нам придется решать, решать вопрос и с увеличением зарплаты работникам ТСЖ. В очереди на работу никого нет, как я понимаю. Председатель два месяца назад повесил в домах ТСЖ объявление о найме на работу слесаря – сантехника, пусть временно. Много желающих на оклад 23 000 руб. идти? Как я понимаю Кузнецов А.Г. после инсульта и операции на сердце попадает под инвалидность? Кто будет обслуживать? Даже по технике безопасности одному в подвале с тепловыми машинами делать нечего.

Фатеев С.В. На объявление откликнулось за 3 месяца 3 человека. Два пенсионера, одного из которых выгнали с работы за прогулы и пьянки. Второй живёт в районе метро «Звездная». Далёко. Третьим откликнулся житель дома 24. Молодой человек с высшим техническим инженерным образованием живет в д.24 и готов работать у нас слесарем-сантехником, но зарплата должна быть достойной. Необходимо своих жителей привлекать для работы в ТСЖ. Представляет собранию Дмитрия Михайловича Большакова, кандидата на должность слесаря – сантехника. Поясняет, что в настоящее время Большаков Д.М. работает по договору подряда в ТСЖ два дня через два.

Маковников А.К. Три года назад решением годового общего собрания членов ТСЖ принято решение оплачивать дежурство работников ТСЖ с целью обеспечения скорейшей ликвидации аварийных ситуаций у Вас в квартирах или связанных с общим имуществом ТСЖ. Мы это вынуждены были сделать исходя из практики обслуживания домов, теперь нас правительство понуждает это сделать официально. Я предлагаю утвердить изменения в Штатном расписании ТСЖ, утвердить предложенные оклады, а Положение об аварийно-диспетчерской службе ТСЖ и Должностную инструкцию диспетчера аварийно-диспетчерской службы доработать и утвердить Правлению ТСЖ по поручению настоящего собрания.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить изменения в штатном расписании Товарищества. С 01.04.2019 сократить должность «Заместитель председателя Правления». С 01.04.2019 г. ввести должность «Диспетчер аварийно-диспетчерской службы». Утвердить оклады работникам ТСЖ согласно вновь утвержденного штатного расписания. Утвердить предложенные изменения в Положение об оплате труда работников ТСЖ. Положение об аварийно-диспетчерской службе ТСЖ и Должностную инструкцию диспетчера аварийно-диспетчерской службы доработать и утвердить Правлению ТСЖ по поручению настоящего собрания.

Председатель собрания

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 3.4 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА»- 92,1%; «ПРОТИВ» – 7,9%, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить изменения в штатном расписании Товарищества. С 01.04.2019 сократить с должность «Заместитель председателя Правления». С 01.04.2019 г. ввести должность «Диспетчер аварийно-диспетчерской службы». Утвердить оклады работникам ТСЖ согласно вновь утвержденного штатного расписания. Утвердить предложенные изменения в Положении об оплате труда работников ТСЖ.

По вопросу 3.5:

Фатеев С.В.: Зачитывает проект сметы доходов и расходов на 2019 год. Демонстрирует на экране постатейное содержание сметы доходов и расходов на 2018 год применительно к утвержденному плану работ и комментирует содержание каждой статьи. (Приложение №9 к настоящему Протоколу) Ожидаемый доход ТСЖ в соответствии с расчетным тарифом составит – 6 923 838 руб. без учета коммунальных платежей жителей. По статьям в месяц и с м.кв. представлен у Вас в раздаточном материале.

№ п/п	Наименование затрат	Месяц (руб.)	Тариф 2019 год(руб/кв.м)	Тариф 2018год (руб/кв.м)	2019г. - 2018г.
1	Содержание и обслуживание общего имущества	285 720	14,42	13,54	0,88
2	Текущий ремонт общего имущества	115 574	5,83	8,60	-2,77
3	Санитарное содержание территории	38 883	1,96	1,73	0,23
4	Управление многоквартирными домами	130 843	6,60	6,15	0,45
	Расчетный тариф для сметы на год		28,81	30,02	-1,21

Примечание:

- сокращение стоимости содержания и обслуживания 1 кв.м. к прошлому году составит 4%;
- новый расчетный тариф вводится в действие с 01 апреля 2019 года.

СЛУШАЛИ:

Маковников А.К.: Программное обеспечение позволяет корректировать смету расходов и доходов непосредственно в данный момент времени в соответствии с поступившими предложениями. Разъясняет по каждой статье планируемое получение средств применительно к Планам работы Правления, планам содержания и ремонта общего имущества ТСЖ. Постатейная смета представлена в Приложении №9 к настоящему протоколу.

Вишняков В.Б. В смету заложен минимум средств на поддержание и содержание общего имущества, а как быть в случае аварии произошедшей по вине собственника? Например, прорвало трубу и затопило этажом ниже квартиры?

Фатеев С.В.: Подобный вопрос звучал и в прошлом году. Необходимо будет разбираться в виновности каждого участника данного события, но к сожалению сметой доходов и расходов глупость некоторых собственников, изменивших самовольно проект системы отопления или ГВС не прикрыть. Смета не предполагает возмещение ущерба третьему лицу в результате аварии по вине какой-либо из сторон, будь то ТСЖ с одной стороны и собственник с другой. Или собственники с обеих сторон. Но есть над чем подумать. Житель вправе застраховать свою ответственность так же, как и свою собственность.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить смету доходов и расходов на 2019 год в целом.

Смета доходов и расходов на 2019 год (Приложение №8) является неотъемлемой частью настоящего протокола.

Председатель собрания

Прошу всех присутствующих членов ТСЖ «Пушкинское» письменно проголосовать по вопросу 3.5 в имеющихся на руках Решениях.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” –3,2%, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” – нет.

РЕШИЛИ: Утвердить Смету доходов и расходов Товарищества на 2019 год.

По четвертому вопросу:

Фатеев С.В.: Выборы в состав Правления Товарищества в связи с поступившими заявлениями: от Колесова А.И. - о досрочном прекращении полномочий члена Правления ТСЖ, и от председателя Правления Фатеева С.В. – о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления Товарищества в связи с переходом на другую работу. Зачитывает собранию заявления от членов Правления ТСЖ «Пушкинское». Комментирует заявления и напоминает о Решении годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское» принятое в 2017 и в 2018 г. по вопросу связанному с должностью заместителя Председателя Правления. Предлагает внести в Решение в список для голосования кандидатуру Голицыной Олеси Константиновны и если есть желающие поработать в составе Правления свою кандидатуру.

СЛУШАЛИ:

Голицыну О.К. имею высшее образование, практику работы в университете МЧС. Полтора года работаю заместителем Председателя Правления ТСЖ «Пушкинское».

ПРЕДЛОЖИЛИ:

По количеству членов Правления - 7.

Оставить без изменений.

Удовлетворить заявление и вывести из состава Правления ТСЖ - Колесова А.И. – голосовали единогласно.

В список для голосования в Решение членов ТСЖ «Пушкинское» внесены:

- Голицына О.К.;

Других кандидатов не поступило. Отводов и самоотводов нет.

Председатель Правления Фатеев С.В.: Предлагаю письменно проголосовать в решении.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА”- 96,8%; “ПРОТИВ” – 3,2%, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” –нет.

РЕШИЛИ: Избрать в Правление Товарищества собственников жилья «Пушкинское» Голицыну Олесю Константиновну.

Председатель собрания Фатеев С.В.: - Прошу всех участников собрания сдать Решения секретарю для подсчета результатов голосования по вопросам повестки дня. Предварительные Результаты голосования по вопросам повестки Годового общего собрания членов ТСЖ после подсчета членами счетной комиссии будут доведены до собрания через 15 минут, до всех членов ТСЖ и собственников жилых помещений установленным порядком.

Вопросы повестки Годового общего собрания членов ТСЖ исчерпаны.

Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья «Пушкинское» закрыто.

К настоящему протоколу прилагаются и его неотъемлемой частью являются:

1. Приложение №1 Протокол счетной комиссии №1 от 16 февраля 2019 года.
2. Приложение №2 Годовой отчет о деятельности Правления товарищества в 2018г.
3. Приложение №3 Отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2018 г.
4. Приложение №4 Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пушкинское» за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.
5. Приложение №5 План работы Правления в 2019 г.
6. Приложение №6 Годовой план содержания общего имущества в многоквартирных домах Товарищества собственников жилья «Пушкинское» в 2019г.
7. Приложение №7 Годовой план ремонта общего имущества в многоквартирных домах Товарищества собственников жилья «Пушкинское» в 2019 г.
8. Приложение №8 Штатное расписание ТСЖ на 2019 г.
9. Приложение №9 Смета доходов и расходов на 2019 год.
10. Приложение №10 Бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Настоящий Протокол отпечатан в 4-х экземплярах имеющих равную силу.

Председатель _____

Фатеев С.В.

Секретарь _____

Голицына О.К.

