

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**Общего собрания членов товарищества «Югория»**

**г.Пыть-Ях**

**22 февраля 2015г.**

Инициатор проведения общего собрания: Правление ТСЖ «Югория». Адрес проведения общего собрания: 5 мкр., жилой дом №3, помещение мастеров и время 12.00ч.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирных домов составляет 36532,32 кв.м.

Присутствовало на общем собрании **69,46%** членов товарищества

Члены правления – **2** чел.

Представители общего собрания – **22** чел. (с правом голоса за других собственников на основании доверенностей)

**Всего присутствовало 25376 голосов.**

**Всего не присутствовало 11156,92 голосов.**

Приглашенные – бухгалтер ТСЖ Вышникова Н.А.

- кассир ТСЖ Милащенко Н.М.

Считать общее собрание членов товарищества «Югория» состоявшимся, кворум есть

Повестка дня общего собрания:

1. Избрание секретаря общего собрания
2. Отчёт по смете доходов и расходов за 2014год.
3. Утверждение сметы доходов и расходов с приложениями на 2015 год.
4. Утверждение проекта Устава и сохранение прежнего наименования
5. Об использовании МОП для размещения рекламы и определение лица уполномоченного на заключение договоров об оплате.
6. Оплата ОДН по показаниям общедомовых приборов учёта

Для проведения общего собрания, председатель собрания предложил кандидатуру для избрания в качестве секретаря собрания.

Секретарь общего собрания – Милащенко Н.М.

**За - единогласно.**

Заслушали: Председателя правления Корякову Л.А. –

На основании кворума считать общее собрание членов товарищества «Югория» состоявшимся и приступить к рассмотрению вопросов по утвержденной повестке дня на заседании Правления ТСЖ «Югория» Протокол № 2 от 05.02.2015г.

Далее были поставлены на обсуждение и утверждение, следующие вопросы:

**2. Отчет за 2014 год.**

ТСЖ «Югория» является управляющей компанией 9 многоквартирных жилых домов.

План работ, согласно Сметы доходов и расходов, утвержденной общим собранием собственников на 2014 год выполнен полностью.

Кроме того проводились внеплановые работы.

  
ТСЖ «Югория»  
Копия верна  
Председатель правления  
М.А. Корякова  
Подпись



ТСЖ «Югория» предоставляет коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями. По договору поставки теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в 2014 году МУП «УГХ».

По договору поставки электроэнергии ТЭК.

По договору поставки на условиях коммерческого кредита ресурсоснабжающая организация на основании ФЗ № 261 «Об энергосбережении» установила общедомовые приборы учёта тепла и воды. По решению правления и общего собрания оплата за установку приборов учёта производится одинаковыми суммами в течение пяти лет. Источником доходов ТСЖ является квартплата жильцов многоквартирных домов, оплата содержания нежилых помещений, а так же доход от сдачи в аренду МОП (кровли 5-6, 5-15) операторам связи.

ТСЖ обеспечило расходы, связанные с уставной деятельностью, и расходы, связанные с коммерческой деятельностью. С 01.09.2014 год вступил в силу изменения в ЖК РФ по оплате капитального ремонта жилого помещения. По решению собственников на каждый дом ТСЖ открыт специальный счёт.

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утверждённым расходам сметы. Перерасхода не имеется.

На дополнительные работы израсходованы денежные средства капитального ремонта средств ТСЖ собранные за период с 01.01.2014 года по 01.09.2014 года. (решение правления).

По результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ, бухгалтерского учёта ТСЖ, предлагаем собранию членов ТСЖ признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

За данное предложение проголосовали присутствующие:

**ЗА – 25233,4 голосов – 99,44%,** от принявших участие в голосовании

**Против – 142,60 голосов – 0,56%,** от принявших участие в голосовании

**Воздержавшихся – 0 голосов – 0%** от принявших участие в голосовании

**Решение по второму вопросу:** Утвердить смету доходов и расходов за 2014 год, деятельность товарищества признать удовлетворительной.

Минаева Т.П.- в отчете нужно указывать суммы, запланированные и израсходованные, что бы можно было сравнивать.

Корякова Л.А.- к смете доходов и расходов будем прикладывать мероприятия, в которых всё указано.

### **3. Утверждение сметы доходов и расходов с приложениями на 2015 год.**

Смета доходов и расходов и план работ на 2015 год составлялись из предварительно рассчитанного тарифа на управление, ремонт и содержание.

Все подрядчики увеличили стоимость по договорам. На 18 рублей увеличилась стоимость ТБО, а так же объем вывозимого ТБО (на 300 м<sup>3</sup> в год). Увеличилась стоимость работ по обслуживанию электрооборудования в составе общего имущества. Произошло увеличение стоимости диспетчеризации, дератизации, без изменения остались обслуживание лифтового оборудования, но в связи с изменениями в законодательстве о ОПО (опасные производственные объекты), мы страхуем лифты.

В 2015 году планируется выполнить работы текущего ремонта, рассмотренные и согласованные правлением.

Укрепление и устройство козырьков над входными группами и балконами **5-4** и **5-6** – ориентировочно стоимость 800 000 руб.

Ремонт межпанельных швов жилого дома № 15 в 4 микрорайоне – ориентировочно стоимость работ 200 000 руб.

ТСЖ «Югория»  
Копия верна  
Председатель правления  
*М.А. Корякова*  
Подпись



В смете доходов и расходов львиную долю занимают подрядчики, которые увеличили стоимость, статьи расходов ТСЖ мы оставили в ценах 2013 года, по 3 статьям произошло увеличение.

1.статья ФОТ и отчисление от ФОТ рабочих, в связи с введением в штатное расписание контролёра по воде. Стоимость по обслуживанию квартирных приборов учёта, предложенная УГХ на 100 000 рублей больше, чем, если мы возьмем своего контролера.

2.Статья затрат на спецтехнику происходит за счёт увеличения стоимости одного часа работы спецтехники.

3. Статья содержание общего имущества происходит за счёт увеличения стоимости подорожания материалов. Количество материалов и стоимость основного вида материалов оставлено в ценах 2013 года, но некоторые виды материалов необходимые для выполнения работ по содержанию общего имущества подорожали значительно.

В совокупности всех статей сметы расходов на 2015 год приводит к увеличению стоимости 1 м<sup>2</sup> на 1,00 руб. с метра квадратного.

Стоимость обслуживание ОПУ в 2015 году будет стоить -120 руб. с квартиры.

За данное предложение проголосовали присутствующие:

**ЗА – 22718,30 голосов – 89,53%,** от принявших участие в голосовании

**Против – 142,60 голосов – 0,56%,** от принявших участие в голосовании

**Воздержавшихся – 2515,10 голосов -9,91%** от принявших участие в голосовании

**Решение по третьему вопросу:** Утвердить смету доходов и расходов с приложениями на 2015 год с 01.03.2015г.

Минаева Т.П.- почему берётся оплата по отоплению по приборам учёта, если не утеплены подъезды? Необходимо было выполнить утепление дома, а только потом ставить приборы учёта. Учитывается в МОП квадратные метры, занятые под кладовки?

Почему мусорные баки установлены на улице, а не в мусороприемной камере?

Корякова Л.А.- приборы учёта установлены согласно ФЗ 261 «Об энергосбережении...» ресурсоснабжающей организацией, в Приказе Минрегиона России № 627 отсутствует критерий технической возможности в отношении не утеплённых домов. Мы производим работы по утеплению подъездов. В отношении расчёта квадратных метров МОП произведем проверку расчёта. Мусорные баки находятся на улице, так как затруднен проезд мусоровоза к мусорокамерам.

Ляхова М.Г.- в праздничные дни круглосуточная диспетчерская не принимает заявки от населения.

Корякова Л.А.- вопрос по круглосуточной диспетчерской решим с подрядной организацией.

#### **4. Утверждение проекта Устава и сохранение прежнего наименования**

Устав ТСЖ был разработан в 2007 году согласно Жилищного кодекса, действующего на данное время. На данный момент произошло много изменений в Жилищном кодексе РФ, поэтому необходимо привести Устав в соответствии с законодательством. В некоторые статьи Устава внесены изменения на основании новых статей ЖК РФ. Юрист проверил правомерность данных изменений.

Проголосовали присутствующие за данное предложение:

**ЗА – 25376 голосов –100%,** от принявших участие в голосовании

**Против – 0 голосов – 0 %,** от принявших участие в голосовании

**Воздержавшихся – 0 голосов -0%** от принявших участие в голосовании

**Решение по четвертому вопросу:** утвердить проект Устава и сохранить прежнее наименование

ТСЖ «Югория»  
Копия верна  
Председатель правления  
*М.П.*  
Подпись



**5. Об использовании МОП для размещения рекламы и определения лица, уполномоченного на заключение договоров.**

К ТСЖ обратились предприниматели использовать рекламную продукцию на оборотной стороне платёжной квитанции и в кабине лифта для размещения стенда с рекламной продукцией. На основании ст.44 п.2 п.п.3.1 необходимо выбрать лицо, уполномоченное на заключение договоров об использовании общего имущества. Необходимо назначить уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества.

Присутствующие проголосовали за данное предложение:

**ЗА – 25323 голосов – 99,79%, от принявших участие в голосовании**

**Против – 0 голосов - 0%, от принявших участие в голосовании**

**Воздержавшихся – 53 голоса – 0,21% от принявших участие в голосовании**

**Решение по четвертому вопросу:** разрешить размещать рекламу и наделить полномочиями председателя правления на заключение договоров об использовании общего имущества

**Вопрос 6. Оплата ОДН по показаниям общедомовых приборов учёта**

Председатель правления Корякова Л.А. сообщила:

С 01 января 2015 года во исполнение ПП 354 от 16.05.2011г. «о предоставлении коммунальных услуг» ТСЖ перешло на оплату потребленных коммунальных услуг по показаниям общедомовых приборов учёта тепла и воды.

Общедомовые приборы учёта холодной воды показывают больше, чем суммарный объем показаний квартирных счётчиков холодной и горячей воды, расхода по нормативам населения и расходов по нормативам на ОДН. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счёт собственных средств. Для компенсации разницы расходов товарищество должно найти средства, которых в смете доходов нет.

Правление рассмотрело данный вопрос и предложило суммарный сверхнорматив холодной воды разделить на количество квартир всего ТСЖ, это позволит уменьшить оплату ОДН.

Присутствующие проголосовали за данное предложение:

**ЗА – 22230,20 голосов – 87,60%, от принявших участие в голосовании**

**Против – 923,6 голоса – 3,64%, от принявших участие в голосовании**

**Воздержавшихся – 2222,20 голоса – 8,76% от принявших участие в голосовании**

**Решение по шестому вопросу:** Утвердить размер коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта пропорционально количеству квартир ТСЖ

Председатель собрания

Секретарь собрания



Л.А.Корякова

Н.М. Милащенко

