

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО ОЧНО-ЗАОЧНОГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ВОЗРОЖДЕНИЕ»**

№ 1 от 22.09.2017 г.

г. Нижний Новгород

Место проведения очной части собрания: ул. Генкиной, 84, школа № 186.

Начало собрания – 21 июня 2017 года.

Окончание собрания – 20.09.2017 г.

Инициатор общего собрания - правление ТСЖ «Возрождение», протокол заседания правления № 5 от 05.06.2017.

65510 – общее количество голосов членов ТСЖ (количество голосов равно общей площади помещений, собственниками которых являются члены ТСЖ, с точностью до 0,1 кв.м);

Очная часть собрания проходила 21.06.17 в 18:30 по адресу ул. Генкиной, 84. Уведомление о месте и времени очной части собрания размещено за 10 дней на стендах в подъездах, на сайте ТСЖ, а также в почтовые ящики собственников.

В очной части приняли участие 15 человек, обладающие 1,60 % голосов.

Заочная часть собрания проводилась с 30.06.2017 г. по 20.09.2017 г., бланки решений и проекты документов были розданы собственнику каждого помещения.

В очно-заочном собрании приняли участие члены ТСЖ, обладающие 36427,9 голосами, что составляет 55,61% от общего количества голосов членов ТСЖ.

Согласно уведомлению в повестку **общего собрания были включены вопросы:**

1. Утверждение отчета правления об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016 г. Заключение ревизионной комиссии.
2. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017 год, включая планы текущего и капитального ремонта и платы за содержание и ремонт жилья.
3. Установление размера сборов для собственников чердачных кладовок в домах ул. Генкиной, 38 (4 подъезд), ул. Генкиной, 40 (4 подъезд).
4. процедурные вопросы: утверждение секретаря собрания, счетной комиссии, места хранения протокола.

Очную часть собрания вел председатель правления Окмянский В.А. (председатель собрания), выступивший с общим докладом по вопросам повестки. Помогали вести собрание поочередно члены правления Рябов Д.Н., Пайков К.Ю.

Докладчик рассказал о следующих вопросах, наиболее значимых в работе.

Переход от удержания комиссии за каждый платеж с ТСЖ к начислению комиссии плательщику по правилам банка-плательщика сэкономило 700 тыс.руб.

При этом возросла комиссия при оплате оператору Сбербанка. Для исключения роста комиссии ТСЖ заключило договор с банком Уралсиб, у которого комиссия при любом способе оплаты вдвое ниже чем у Сбербанка.

Руководством ТСЖ ведется активная работа с КУГИ города о передаче бесхозных сетей. Это длинная бюрократическая процедура, на каждом этапе которой необходимо подталкивать чиновников. Мы уже экономим на обслуживании водонасосной станции, которая передана во временное обслуживание МП «Водоканал». Завершается оформление документов по передаче МП «Инженерные сети» наружного освещения, которое является одним из более дорогих объектов в обслуживании.

Одной из новаций сметы 2017 года, вынесенной на собрание, является объединение в одну ставку содержания жилья также уборки подъездов и сбора на ремонт подъездов. Это делается в целях соответствия нормам законодательства.

Необходимо выявлять незарегистрированных жителей. От их количества напрямую зависит размер платежей за горячую воду. Кроме того, если в следующем году, как планируется властями, будет осуществлен переход к оплате вывоза мусора от кв. метров к подушевому, то «недобор» количества жителей больно ударит как раз по тем, кто добросовестно зарегистрировал членов своей семьи. Правление обращается ко всем неравнодушным жителям оказывать помощь в выявлении незарегистрированных жителей.

Одним из негативных результатов 2016 года является рост недобора по электроэнергии. В начале 2017 года удалось сократить эту сумму на 250 тыс. (за счет собственников, которых удалось заставить пройти сверку показаний счетчиков). Тем не менее число собственников, не прошедших сверку, остается весьма высоким, например, по дому ул.Генкиной, 40, - 22 из 76.

ТСЖ может обращаться в суд с требованием обязать собственника провести сверку счетчика. Либо установить за счет ТСЖ прибор учета индивидуально для соответствующих помещений. Оба эти пути трудоемки и затратны.

Ревизионная комиссия предлагает перейти на прямые договоры жителей с поставщиком электроэнергии «ТНС Энерго НН». Это позволит уменьшить административные расходы ТСЖ, а также перевести последствия недобора с ТСЖ на энергетиков, у которых эта работа заложена в тарифе. С другой стороны, появится существенное неудобство для жителей. Чтобы передать показания письменно для тех, кто не пользуется современными средствами коммуникации, придется ехать на ул.Бекетова. Туда же придется ехать по всем неясным вопросам, стоять в очереди. Сверку пройти – тоже не в любое время, как у нас, когда можно договориться с работником ТСЖ, а сидеть в течение дня ждать сотрудника «ТНС Энерго». Тем не менее я согласен с тем, что по этому вопросу должны принять решение собственники каждого дома. Я поставлю эти вопросы, но решение о вынесении вопроса на общее собрание принимать правлению.

В проекте сметы также изложена информация о необходимости обслуживания в одном ТСЖ и парковочных помещений.

Рябов Д.Н.: кто у нас ведет съемку, по чьему разрешению?

Шевченко Т.А.: это общественное собрание, разрешения не требуется.

Окмянский В.А.: я так понимаю, что оборудование установлено Козыревой А.В. Анна Владимировна, почему Вы не предупредили собравшихся, что ведете съемку? Полагаю, что решение надо принимать коллегиально.

Ставлю вопрос на голосование: кто против видеосъемки?

4 против, это менее половины от собравшихся.

Рябов Д.Н.: тогда вынужден покинуть собрание.

В знак протеста против действий Козыревой А.В. по видеосъемке собрание покидают Рябов Д.Н. и Мармышева Л.И.

Выступление члена ревизионной комиссии А.В.Козыревой: обращаю внимание на хороший уровень обслуживания в нашем ТСЖ. Благодарю руководство ТСЖ за предоставление всех запрошенных материалов.

Отмечаем, что некоторые цифры в отчете правления не бьются с данными бухгалтерского учета. Расхождение на 1,4%.

Окмянский В.А.: Эти выводы неверны. Вы сравнивали разный состав расходов.

Козырева А.В.: Предлагаем никаким поставщикам не платить авансом. Нельзя задерживать расчеты с поставщиками коммунальных ресурсов и в то же время платить авансом мелким подрядчикам.

Воробьева В.А.: Если организации для выполнения ремонта необходимо закупить материалы, где вы найдете таких, кто будет это делать за свой счет?

Козырева А.В.: необходимо нормировать работу подрядчиков, в частности, Хот-Энерджи, иначе непонятно, за что мы платим. Платить надо за конкретные человеко-часы, а не вообще.

Зайцев А.Н.: Вы платите за то, чтобы тепло было в квартирах. Организация делает все регламентные работы, которые указаны в приложении к договору.

Пайков К.Ю.: Кроме того, в случае аварийной ситуации подрядчик работает столько, сколько нужно.

Окмянский В.А.: Если уйти от абонентской формы оплаты, то платежи ТСЖ могут и возрасти – когда подрядчик будет выставлять счет за каждый сверхурочный час работы.

Козырева А.В.: Еще в конце 2016 года в ТСЖ появились кассовые разрывы. Но контроль руководства за этим не был обеспечен. Ежемесячного контроля баланса не ведется.

Предлагаем также утвердить перечень доходов и расходов.

Надо искать резервы сокращения расходов. Мы представили свои предложения. Сюда входит переход к прямым договорам по электроэнергии. Также передача функции бухгалтерии на аутсорсинг – это даст экономию 500 тыс. в год.

Считаем неэффективной работу юридической фирмы «Юр-Профи» по взысканию задолженности. Ее необходимо заменить также в связи с наличием конфликта интересов – они обслуживают застройщика АН «Выбор» и естественно не будут взыскивать ущерб, причиненный ТСЖ из-за брака в строительстве. Имеется в виду падение кирпичей из стен: ТСЖ делало

дорогостоящий ремонт в некоторых местах и обследование прочности кладки в других местах. Ущерб – 470 тыс.

По штрафам за неперечисление страховых взносов за вознаграждение председателю и членам правления. Ущерб 74 тыс. надо взыскивать с тех руководителей, кто несет ответственность за неперечисление.

Окмянский В.А.: Вознаграждения членам правления начали выплачиваться в ТСЖ в 2009 году, я же стал председателем в октябре 2012 года. Страховые взносы в то время не уплачивались, поскольку в Жилищном кодексе четко указано, что члены правления не могут работать в ТСЖ по трудовому договору. Соответственно по законам о социальном страховании на суммы вознаграждений не должны были начисляться страховые взносы. Ситуация изменилась в 2015 году (письмо Минтруда от 30.03.2015). В декабре 2015 г. в ТСЖ прошли проверки Пенсионного фонда и ФСС за период 2012-2014 гг., по результатам доначислены страховые взносы, штрафы.

Сумма этих штрафов перекрывается выгодой от того, что страховые взносы не перечислялись в 2009-2011 годах, которые не проверялись и уже не могут быть предметом проверок и доначислений.

Масленникова Н.П.: Владимир Аркадьевич, почему такие расхождения в данных ревизионной комиссии и правления?

Окмянский В.А.: Ревизорам следует предоставлять свое заключение хотя бы за неделю до собрания, и в случае нахождения руководством ТСЖ фактических несоответствий вносить в него изменения. Но они принесли вечером 19 июня, за два дня до собрания. Это при том, что мы и так откладывали собрание для того, чтобы ревизоры успеть подготовить свое заключение.

Козырева А.В.: если нам будут поставлены другие условия по времени представления отчета, мы их выполним. Согласна, что работать надо более скоординированно.

Также отмечу неправильную информацию в протоколе правления от 21.07.16. Члены ревизионной комиссии не отстраняли от работы Воробьеву В.А.

Воробьева В.А.: Вы же объявили меня аффилированным лицом, написали об этом целую страницу. Это такое приглашение к работе?

Окмянский В.А.: Мы видели, что Воробьева В.А. участвовала в проверках документации в ТСЖ, осматривала объекты общего имущества. Это тоже часть ревизионной работы, не только подготовка отчета.

Козырева А.В.: Мы предложили Вере Александровне представить свою часть выводов, готовы были приложить их в виде особого мнения. Но она этого не сделала.

Смолкина Н.В.: Никто не ходит к вам на собрания, даже члены правления.

Самойлова С.А.: Отсутствие жителей на собрании ТСЖ – показатель хорошей работы ТСЖ.

Зайцев А.Н.: Мы обеспечиваем вам ставку содержания жилья 25-26 руб., а в городе – 33 руб. При этом мы даем лучшее качество.

Трудно объяснить непонимающим людям, как работает та или иная техническая система, особенно когда они и не хотят понимать.

Все предложения ревизионной комиссии изучаются правлением ТСЖ, некоторые принимаются, некоторые нет. Это мнение ревизоров, а решение все равно принимать правлению и общему собранию. Какой тогда смысл из года в год повторять одно и то же в отчетах ревизионной комиссии – то, что не принимается большинством собственников?

Очная часть собрания завершена в 21:20.

Заочная часть собрания начата 30.06.16, с раздачей по почтовым ящикам уведомления, бланков решений, пояснений.

Итоги голосования подведены счетной комиссией в составе: Бажан Александр Сергеевич, Макаров Николай Павлович, Яковлева Ирина Альбертовна.

Собранием приняты следующие решения.

РЕШИЛИ:	ЗА в голосах и %	ПРОТИВ в голосах и %	ВОЗДЕР- ЖАЛСЯ в голосах и %
1. Утвердить отчет правления о выполнении сметы за 2016 год.	34753,3- 95,40%	570,2- 1,57%	1104,4- 3,03%
2. Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2017 год, в том числе план текущего ремонта и ставку содержания жилья.	33003,8- 90,60%	1249,8- 3,43%	2174,3- 5,97%
4. Установить следующие сборы для собственников чердачных кладовок в домах ул.Генкиной, 38, ул.Генкиной, 40: 1) взнос на капремонт одинаковый для всех помещений (6,30 руб. в месяц с кв.м помещения); 2) оплата электроэнергии по тарифам для мест общего пользования, согласно показаниям счетчиков на входе в чердак, пропорционально площади помещений.	25708,1- 70,57%	6548,8- 17,98%	4171,0- 11,45%
Утвердить секретарем собрания Воробьеву В.А., председателем счетной комиссии Бажана А.С., членами счетной комиссии Макарова Н.П., Яковлеву И.А. Место хранения протокола собрания – офис ТСЖ «Возрождение» в доме ул.Ижорская, 11.	34521,9- 94,77%	390,0- 1,07%	1516,0- 4,16%

Приложения:

А) документы, утвержденные собранием:

1. отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016 год.
2. смета доходов и расходов ТСЖ на 2017 год с приложениями.

Б) материалы, сопровождавшие проведение собрания:

3. протокол заседания правления № 5 от 05.06.17 (назначение собрания);
4. уведомление об очной части собрания, на обороте - информация;
5. список присутствующих на очной части собрания 21.06.17 (28 листов);

6. уведомление о заочной части собрания.
7. пояснительная записка к собранию.
8. распоряжение о продлении голосования до 31.08.17.
9. распоряжение о продлении голосования до 20.09.17.
10. протокол счетной комиссии № 1 от 21.09.17;
11. сводная таблица результатов голосования на 20 страницах;
12. на 160 листах: решения членов ТСЖ, по которым подводились итоги голосования, доверенности.
13. на 2 листах: решения собственников, не являющихся членами ТСЖ, которые не учитывались при подсчете голосов.

Председатель собрания



В.А.Окмянский

Секретарь собрания

В.А.Воробьева