

Протокол № 13

годового общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Белоярский, 7 мкр., д. 21, проведенного в очно-заочной форме.

Место проведения г. Белоярский, ХМАО, Тюменская область 15 марта 2018 г.
мкр. 7, д.21 , подъезд №1

Годовое общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме проводится по инициативе правления ТСЖ «Соседи».

На дату проведения собрания в многоквартирном доме имеется 123 собственника, владеющие 4741.9 кв. м жилых помещений в доме, что составляет 100% голосов.

В собрании приняли участие собственники и их представители в количестве 103 человека (25 человек лично присутствовали и 78 сдали правильно заполненные бюллетени). Собственники, принявшие участие в голосовании ,владеют 3845,2 кв. м жилых помещений в доме, что составляет 81.09 % голосов. Один бюллетень признан недействительным из-за отсутствия личных данных собственника.

Собрание правомочно, кворум имеется.

Доверенности на представление их интересов поступили от следующих собственников:
1 подъезд -Бондырева Е.А., Бондырев С.В., Бондырев Н.В. (кв.№1),Кузина С.А., Кузина Л.В. (кв.15).

Повестка дня

- 1.Выборы счетной комиссии для подсчета результатов голосования.
2. Выборы секретаря собрания.
3. Утверждение отчета правления ТСЖ « Соседи» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соседи» в 2017г.
4. Утверждение отчета ревизора ТСЖ « Соседи» О.А. Гильфановой о проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества в 2017г.
5. Об установке автоматического шлагбаума с одной стороны придомовой территории (для устранения сквозного проезда чужого транспорта).
6. О повышении с 01.03.2018 г. ежемесячной платы за ремонт и содержание жилого помещения на 1.00 руб. за 1 кв. м. общей площади квартиры.
7. Об утверждении состава общего имущества.
8. Утверждение плана ремонта общего имущества на 2018 г.
9. Об уточнении размера оплаты коммунальных услуг на содержание общего имущества.
10. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018г.
11. Утверждение порядка оплаты труда работников ТСЖ.
12. О дате очередного годового собрания собственников жилых помещений.

1. По первому вопросу: Выборы счетной комиссии для подсчета результатов голосования. Предложено избрать счетную комиссию в составе: Терновая О.Н. (кв. № 9),Кагарманова Л.В. (кв.№44),

Бугаева Н.В. (кв.№43), Автухова Е.О. (кв.№45) .

Голосовали: За- 78.07 % Против-1.5 %. Воздержался-1,52 %.

Принятое решение: избрать счетную комиссию в составе: Терновая О.Н. (кв. № 9), Кагарманова Л.В.

(кв.№44), Бугаева Н.В. (кв.№43), Автухова Е.О. (кв.№45) .

2. По второму вопросу: выборы секретаря собрания.

Предложено избрать секретарем собрания Бугаеву Н.В. (кв. № 43)

Голосовали: За- 78.07 % Против-1,5 %. Воздержался-1,52 %.

Принятое решение: избрать секретарем собрания Бугаеву Н.В. (кв. № 43)

3. По третьему вопросу: Утверждение отчета правления ТСЖ «Соседи» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соседи» в 2017г.

О финансовых результатах деятельности ТСЖ рассказал бухгалтер ТСЖ А.М. Бакин. Доходы в 2017 г. составили 4676 тыс. руб., расходы- 4675 тыс. руб. Доходы формировались в основном за счет платы собственников за услуги ЖКХ, арендные платежи составили 35 тыс. рублей. Расходы ТСЖ - это оплата счетов ресурсоснабжающих организаций за коммунальные услуги, вознаграждение за труд работникам ТСЖ, приобретение стройматериалов, оплата услуг банка, взносов в ПФ, налога на УСН и т.д.

(полностью отчет о финансово-хозяйственной деятельности прилагается- приложение №1).

Следом выступила председатель правления ТСЖ «Соседи» А.В. Лебедева. Она подчеркнула, что впервые за годы существования ТСЖ задолженность за услуги ЖКХ на 31 декабря 2017 г. от пяти квартир составила почти 40 тыс. рублей. В итоге на конец года ТСЖ осталось должно коммунальному предприятию АО «ЮКЭК-Белоярский» 24.7 тыс. руб. Также и по капремонту- на конец года их не внесли за ноябрь 2017г. 14 человек- 15,5 тыс. рублей.

Всего же на 11.01.2018 г. на спецсчете (капитальный ремонт) ТСЖ накопилось 2287,5 тыс. руб. А.В.Лебедева рассказала о проведенном ремонте общего имущества в 2017 г. (отчет прилагается –приложение №2). Все выполнено, только по техническим причинам не заменены чердачные окна – изготовители предлагают маленькие размеры, которые не позволят выйти на кровлю. Поэтому правление будет ремонтировать имеющиеся.

Голосовали: За- 77.0 % Против-0,07 %. Воздержался-4,02 %.

Принятое решение: утвердить отчет правления ТСЖ «Соседи» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соседи» в 2017 г.

4. По четвертому вопросу: Утверждение отчета ревизора ТСЖ «Соседи» О.А. Гильфановой о проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества в 2017 г.

Был зачитан отчет ревизора ТСЖ «Соседи» О.А. Гильфановой(приложение №3). Приведенные в нем цифры совпадают с отчетом правления ТСЖ. Нарушений нет, высказаны замечаний по поводу отсутствия подписи председателя правления в одном акте о списании материальных запасов, в договоре с ООО «Стиль Домстрой».Замечания устранены в ходе проверки.

Голосовали: За- 77.0 % Против-0,07 %. Воздержался-4,09 %.

Принятое решение: утвердить отчет ревизора ТСЖ «Соседи» О.А. Гильфановой о проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества (документальной ревизии) в 2017 г.

5. По пятому вопросу: об установке автоматического шлагбаума с одной стороны придомовой территории (для устранения сквозного проезда чужого транспорта).

Предложение вынесено на собрание правлением ТСЖ в связи с обращением ряда собственников.

Голосовали: За- 33.375 % Против-35,07 %. Воздержался-12,645 %.

Принятое решение: автоматический шлагбаум не устанавливать.

6. По шестому вопросу: О повышении с 01.03.2018 г. ежемесячной платы за ремонт и содержание жилого помещения на 1.00 руб. за 1 кв. м. общей площади квартиры.

Председатель правления ТСЖ объяснила это необходимостью повышения вознаграждения за труд уборщицы, дворника и бухгалтера ТСЖ. Минимальный размер оплаты труда растет.

Голосовали: За- 60,14 % Против-15,64 %. Воздержался-5,31 %

Принятое решение: повысить с 01.03.2018 г. ежемесячную плату за содержание жилого помещения на 1.00 руб. за 1 кв. м. общей площади квартиры.

7. По седьмому вопросу: Об утверждении состава общего имущества в доме №21 мкр. 7.

Голосовали: За- 63.985 % Против-3,03 %. Воздержался-14,075 %.

Принятое решение: утвердить состав общего имущества в доме №21 мкр. 7 в предложенном варианте (приложение №4).

8. По восьмому вопросу: утверждение плана ремонта общего имущества собственников на 2018г.

В связи с тем, что собрание собственников не приняло решение об установке автоматического шлагбаума, в план ремонта внесены изменения. Решено огородить детский городок от автомашин в центре придомовой территории. Также поручено правлению изучить вопрос об

установке заборчика вдоль детского городка соседнего дома (горки находятся рядом с автомобилями).

Голосовали: За- 73.875 % Против-1.5 %. Воздержался-5,715 %.

Принятое решение: утвердить план ремонта общего имущества собственников на 2018г. (с изменениями)- приложение №5.

9. По девятому вопросу: об уточнении размера оплаты коммунальных услуг на содержание общего имущества.

Голосовали: За- 67.28 % Против-7,55 %. Воздержался- 6.26 %.

Принятое решение: коммунальные услуги(горячая и холодная вода, водоотведение, электроэнергия) на содержание общего имущества начислять в прежнем порядке, исходя из показаний общедомовых узлов учета потребляемых энергоресурсов (но не выше установленных предельных значений)

10.По десятому вопросу : утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ « Соседи» на 2018г.

Голосовали: За- 74.125 % Против-1,53 %. Воздержался- 5,435 %.

Принятое решение: утвердить смету доходов и расходов ТСЖ « Соседи» на 2018г.

11. По одиннадцатому вопросу: об утверждении порядка оплаты труда работников ТСЖ .

Голосовали: За- 77.265 % Против-0 %. Воздержался- 3,825 %.

Принятое решение: утвердить прежний сдельный порядок оплаты труда работникам ТСЖ.

12.По двенадцатому вопросу: о дате проведения очередного годового общего собрания собственников жилых помещений.

Голосовали: За- 78.835 % Против-0 %. Воздержался- 2,255 %.

Принятое решение: провести очередное годовое собрание собственников жилых помещений в середине марта 2019 года, (с начала марта 2019 г до середины марта 2019 г. продлить полномочия правления и председателя правления ТСЖ).

**Председатель собрания:
Секретарь собрания:**

**А.В. Лебедева
Н.В. Бугаева**

Отчет

Приложение №1

за период с 01.01.2017 г по 31.12.2017 г

	тыс.руб	5
ДОХОДЫ		4676
от: населения		4676
в т.ч.: оплата жилищных и коммунальных услуг		4641
от организаций - арендная плата		35
ОАО		
в т.ч.: "Ростелеком"	ООО НэтБайНэт	10
	ЗАО Комстар-Регионы	12
	ОАО БелТелеКом	13

	тыс.руб	4675
РАСХОДЫ		4675
Заработная плата в т.ч:	(дворник, уборщик, электрик, сантехник, слесарь КИП рабочий по ремонту, бухгалтер, менеджер)	1070
Страховые взносы, уплачиваемые в ПФР		197
Услуги	обслуживание домофонов, камер видеонаблюдения	49
	работа машин и механизмов	54
	оплата за услуги ООО РИЦ	28
	оплата за лицензию Контур	9
	услуги по газовому обрудованию и вентиляции	5
	оплата ОАО ТЭК за электроэнергию	390
	оплата ЮКЭК за мусор и коммунальные услуги для населения	2492
	оплата за материалы для текущего ремонта и хозяйственности	111
Благоустройство и озеленение территории		148
Налог. уплачиваемый в связи с применением УСН		48
Услуги		
банка:	за прием платежей, обслуживание системы ДБО	74
		6

Председатель правления ТСЖ

А.В. Лебедева

Бухгалтер ТСЖ

А М Бакин

Отчет о ремонте общего имущества собственников помещений дома №21 7 мкр. в 2017 г.

№	Виды работ	Сроки исп.	Отметка о вып.
1.	Ремонт межпанельных швов, трещин в них, согласно заявкам жильцов и акту осмотра здания (около 50м).	июнь- сентябрь	<i>выполнено</i>
2.	Замена чердачных оконных блоков (над подъездами №1,2,3, 4).	июнь- июль	<i>не выполнено по тех. причин.</i>
3.	Частичный ремонт в подъездах (заделка трещин , част. окраска стен, дверей, порогов, батарей).	май- июль	<i>выполнено</i>
4.	Окраска уличных ограждений, скамеек, металлических вазонов.	июнь	<i>выполнено</i>
5.	Частичный ремонт шести входов в подъезды, цоколя дома.	июнь- июль	<i>выполнено</i>
6.	Благоустройство придомовой территории: а) <i>подсев травы на отдельных участках</i> б) <i>посадка кустарников, деревьев</i>	июнь- август	<i>выполнено</i>
7.	Установка декоративного забора возле подъезда №4.	август	<i>выполнено</i>

ДОПОЛНИТЕЛЬНО проведено крепление сливов на фасаде дома под окнами **четырёх** подъездов в июле 2017 г.

Председатель правления ТСЖ « Соседи»

А.В. Лебедева

АКТ *приложение №3*
документальной ревизии товарищества собственников жилья «СОСЕДИ»
за январь 2017 года – декабрь 2017 года.

г.Белоярский

01 марта 2018 года

Ревизором Гильфановой О.А. проведена документальная проверка деятельности товарищества за 12 месяцев .

Ответственными за организацию учёта, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций являлись

Председатель правления
Лебедева Альбина Владимировна
Бухгалтер
Бакин Александр Михайлович
Ревизия проведена выборочным методом.

Финансово-хозяйственная деятельность товарищества.

Сальдо на расчетном счете на 01.01.2017

5 225,63 руб.

Доходы		В руб.коп.
	Всего	4 676 010,46
	В том числе	
1	От населения / в т.ч/	4 641 010,46
	Январь	523 027,72
	Февраль	496 738,76
	Март	477 568,79
	Апрель	379 245,08
	Май	380 442,70
	Июнь	415 794,34
	Июль	335 029,85
	Август	292 617,38
	Сентябрь	259 988,50
	Октябрь	290 277,30
	Ноябрь	350 113,43
	Декабрь	440 166,61
2	От организаций / аренда/	35 000,00

Расходы

В руб.коп.

	Всего	4 675 103,36
	В том числе	
1	Банковские услуги	74 198,78
2	Вознаграждение по договорам гражданско-правового характера	1 267 236,00
	в т.ч. инспекция ФНС /НДФЛ, страховые взносы/	336 773
3	Инспекция ФНС /УСН/	47 509
4	На хоз.нужды и ремонт подъездов по авансовым отчетам	100 739,84
5	Услуги, товары	3 185 419,74
	ОАО «ЮКЭК-Белоярский» ,ООО «Коммаркет» (коммунальные услуги, вывоз ТБО, услуги машин и механизмов)	2 546 336,08
	ООО «РИЦ» /пасп.стол/	27 533,41
	ЗАО СКБ Контур(лицензия, обслуживание программы Контур-Экстерн)	9 100,00
	ООО «СтильДомСтрой» /обслуж.домофонов,изготовление ключей/	54 200,00
	ОАО «Тюменская энергосбытовая компания»	390 340,25
	Прочее (ИП Янгиров А.Р. за изготовление забора, Аксенов С.И. сажены,ИП Подгорняк Р.М. за материалы, ИП Кулакова Н.В. материалы и др.)	157 910,00

Сальдо на расчетном счете на 01.01.2018 6 132,73 руб.

Учет расчетов с поставщиками.

Бухгалтерский учет осуществляется по упрощенной системе.
Учет расчетов с внешними поставщиками ведется в накопительной ведомости.
Задолженность ресурсоснабжающему предприятию « ЮКЭК-Белоярский» на 31 декабря 2017 г. составляет 25960 рублей.
Отсутствует подпись ЗАКАЗЧИКА, представителя ТСЖ «Соседи» в договоре с ООО «СтильДомСтрой» № 43/17 от 21.06.2017 на сумму 5000,00 рублей, предмет договора обследование технического состояния вентиляционных каналов.
В остальном незначительные замечания устранены во время проверки .

Учет расчетов по зарплате.

Просроченная кредиторская, дебиторская задолженность отсутствует. Не утвержден председателем ТСЖ «Соседи» акт сдачи-приемки работ (услуг) от 24.11.2017. В остальном незначительные замечания устранены во время проверки .

Учет подотчетных сумм.

Задолженность на 31 декабря 2017 года за материалы отсутствует. Проверены отчеты за январь-декабрь 2017 года. Замечаний по оформлению авансовых отчетов нет.

Учет материально-производственных запасов.

Проверены отчеты за январь-декабрь 2017 года. Материально-производственные запасы оприходуются по авансовым отчетам.

Списание тмц производится на основании утвержденных председателем правления актов о списании материальных запасов. Не утвержден председателем ТСЖ «Соседи» акт о списании материальных запасов от 07.12.2017 на сумму 24 734,21 руб.

В ходе проверки незначительные замечания устранены.

Учёт расчетов с владельцами квартир.

Осуществляется в накопительной ведомости. Оплата за жилищные услуги товариществу собственников жилья «СОСЕДИ» поступает регулярно, в случае возникновения несвоевременно оплаченной задолженности, председателем или уполномоченным лицом ведется работа для исключения случаев возникновения просроченной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2017 года задолженность владельцев квартир за жилищно- коммунальные услуги составила 39 675 рублей (пять квартир).

Формирование фонда капитального ремонта ведется на специальном счете (решение принято собственниками ТСЖ «Соседи»). По состоянию на 11.01.2018 остаток на специальном счете ТСЖ «Соседи» 2 287 553,84 рублей, в том числе сумма возврата с «котлового» счета Югорским фондом капремонта по требованию ТСЖ «Соседи» в размере 63 325,05 рублей (ошибочно ранее не зачислена на «специальный» счет). По состоянию на 31 декабря 2017 года задолженность по взносам на капитальный ремонт составляет 15 551,27 рублей (14 квартир за период октябрь-ноябрь 2017 года).

Акт составила

Ревизор

О.А. Гильфанова

С актом ознакомлены

Председатель правления

А.В. Лебедева

Бухгалтер

А.М. Бакин

Настоящий акт составлен в шести экземплярах

Состав общего имущества в доме №21 мкр.7 г. Белоярского

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения: межквартирные лестничные площадки, лестницы, колясочные.
2. Чердак .
3. Технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации.
4. Крыша.
5. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, конструкции лоджий и иные ограждающие несущие конструкции).
6. Окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
7. Инженерное, электрическое, санитарно-техническое оборудование.
8. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
9. Коллективные автостоянки в границах земельного участка, на котором расположен дом №21 .
- 10.Общедомовые приборы учета потребляемых энергоресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии).
11. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 12.Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
13. Внутридомовая инженерная система газоснабжения от места присоединения газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.
14. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-

регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования и технических помещений, отнесенных к общему имуществу, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

15. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования,

автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до первого отключающего устройства квартир, первых отключающих устройств .

16. Внутридомовая система запорно-переговорного устройства (домофон) за исключением внутриквартирных домофонных трубок (переговорных устройств).

17 Система видеонаблюдения за придомовой территорией.

18. Приобретенное оборудование: снегоуборочная машина, газонокосилка, принтер, техинвентарь, информационные стенды в подъездах).

19. Электрощитовые помещения(два).

20. Бытовые помещения(два).

21. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

22. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

План ремонта общего имущества собственников помещений дома №21 7 мкр. на 2018 г.

№	Виды работ	Сроки исполнения
1.	Ремонт межпанельных швов, трещин в них, согласно заявкам жильцов и акту осмотра здания (около 50м).	май-август
2.	Ремонт чердачных оконных блоков (с двух сторон над подъездами №1,2,3, 4).	июнь июль
3.	Частичный ремонт в подъездах (заделка трещин , част. окраска стен, дверей, порогов, батарей).	май-июль
4.	Окраска уличных ограждений, скамеек, металлических вазонов.	июнь
5.	Частичный ремонт шести входов в подъезды, цоколя дома.	июнь - июль
6.	Благоустройство придомовой территории: а) подсев травы на отдельных участках б) посадка кустарников, деревьев	июнь-август
7.	Установка декоративного забора вдоль (для ограждения их от автомашин).	июнь-август

Председатель правления ТСЖ « Соседи»

А.В. Лебедева

				Председатель правления ТСЖ "Соседи"					
									А.В. Лебед
	Смета доходов и расходов								
	ТСЖ "СОСЕДИ" на 2018 год								
		Доходы							
		тыс. руб							
Всего				5086					
	в тч:								
от населения				5050					
организаций				36					
		Расходы							
		тыс. руб							
Всего				5086					
	в тч:								
материалы				110					
заработная плата				1080					
страховые взносы				216					
услуги сторонних организаций				3501					
услуги банка				95					
налог на доходы ТСЖ				24					
непредвиденные расходы				60					
Бухгалтер		ТСЖ	А.М. Бакин						

