

## **ПРОТОКОЛ № 10**

( том 1 )

годового общего собрания членов ТСЖ «Спартак»,  
других собственников жилых и нежилых помещений  
дома № 16 по ул. Спартака от **30 марта 2013 года**

**Протокол № 10**  
**еодового общего собрания членов ТСЖ «Спартак»,**  
**других собственников жилых и нежилых помещений**  
**дома № 16 по ул. Спартака**

30 марта 2013 г.

г. Новосибирск

Место проведения общего собрания: г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, 10

Время проведения собрания: с 14-00 по 17-00

Общая площадь дома 10438,9 кв.м., из них:

Площадь жилых помещений 9714,3 кв.м.

в т.ч. муниципальная собственность 0 кв.м.

Нежилых помещений 724,6 кв.м.

в т.ч. муниципальная собственность 59,5 кв.м.

Инициатор проведения общего собрания правление Товарищества собственников жилья «Спартак». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации 1075400000158 от 15.01.2007г.

Согласно списку регистрации на собрании присутствовали собственники помещений, обладающие 8241 голосом, что составляет 78,95 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений. Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

**I. Повестка дня:**

1. Об избрании председателя, секретаря и членов счетной комиссии в составе 5 человек и наделение их правом подсчета голосов.
2. Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак» за период с марта 2012г. по март 2013г. и выполнении плана финансовой деятельности ТСЖ за 2012год. Докладчик: В.И.Бурумов - председатель правления ТСЖ «Спартак».
3. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» за период с марта 2012г. по март 2013г. Докладчик: Л.В.Захарова - председатель ревизионной комиссии
4. Утверждение итогов выполнения плана финансовой деятельности ТСЖ «Спартак» за 2012год. Докладчик: В.И.Бурумов.
5. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту помещений дома 16 по «Спартак». Докладчик: В.И.Бурумов.
6. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Спартак» на 2013 год. Докладчик В.И.Бурумов.
7. Утверждение тарифов на возмещение собственниками жилых и нежилых помещений затрат на содержание, текущий ремонт и управление комплексом общего имущества дома №16 по ул.Спартака на 2013 год. Докладчик: В.И.Бурумов.
8. Об участии в программе по замене 6-ти лифтов в 2014 году и накоплении средств на эти цели. Докладчик: В.И.Бурумов.
  - 8.1. О принятии решения вопроса о проведении модернизации лифтов в многоквартирном доме в 2014 году.
  - 8.2. О проведении мэрией выбора подрядных организаций для проведения модернизации лифтов многоквартирных домов, путем проведения торгов.
  - 8.3. Об утверждении стоимости модернизации лифта(ов) многоквартирного дома в количестве 6 штук на сумму 7428000,00 рублей.
  - 8.4. Об утверждении технического заказчика для проведения работ по модернизации лифтов.
  - 8.5. Об утверждении доли участия собственников помещений в софинансировании работ и услуг по модернизации лифтов в размере 30 % от стоимости, что составляет 2228400,00 рублей.
  - 8.6. Об определении порядка внесения средств собственниками.

8.7.О включении модернизации лифтов в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

8.8.О поручении правлению ТСЖ «Спартак» подготовить пакет документов и направить заявку в департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города для получения субсидии в размере 5199600,00 руб., что составляет 70% от сметной стоимости.

8.9.О выборе представителя от собственников помещений в многоквартирном доме, для участия в комиссии по приемке выполненных работ по замене (модернизации) лифтов, и подписания соответствующих актов.

9.О порядке оплаты за электрическую энергию. Докладчик: В.И.Бурумов.

10.Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2013 год. Докладчик: В.И.Бурумов.

11.Утверждение договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общедолевого собственности дома №16 по ул.Спартака; договоров, заключенных с арендаторами помещений, относящихся к муниципальной собственности; договоров с собственниками нежилых помещений. Докладчик: В.И.Бурумов.

12.О порядке голосования по избранию правления, ревизионной комиссии ТСЖ и избрания названных органов. Докладчик: председатель собрания.

13.Обсуждение численного состава и кандидатур для избрания членов правления ТСЖ «Спартак». Докладчик: председатель собрания.

14.Обсуждение численного состава и кандидатур для избрания членов ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак». Докладчик: председатель собрания.

15.Избрание правления и ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак». Докладчик: председатель собрания.

Открыл собрание Бурумов В.И., председатель правления ТСЖ «Спартак».

Для ведения собрания избраны:

Председатель собрания - Сычёв А.П., Секретарь собрания - Осокина Л.И.

**Итоги голосования:** За - 8 241 голос, Против - нет, Воздержались - нет.

Предложенная правлением ТСЖ повестка собрания принята голосованием:

**Итоги голосования:** За - 8 241 голос, Против - нет, Воздержались - нет.

Предложенный правлением ТСЖ регламент работы собрания:

Отчёт о работе правления ТСЖ - 25 минут.

Отчёт о работе ревизионной комиссии - 15 минут.

Выступления по другим вопросам - 10 минут.

Выступления в прениях - 3 минуты.

Отчётные доклады по пунктам № 2 - 3 и отчёты по пунктам № 4-9 повестки собрания обсуждаются вместе.

***Итоги голосования:***

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

**СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 1** повестки собрания «О счётной комиссии по установлению результатов голосования в ходе собрания» Сычёва А.П., председателя собрания.

Численный состав счётной комиссии - 5 человек.

***Итоги голосования:***

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

**Численный состав счётной комиссии утверждён в составе 5 человек.**

Персональный состав:

1. Вардугина Н.П.
2. Низов Ю.Д.
3. Ошуев В.А.
4. Сергеева Г.К.
5. Солдатова В.К.

***Итоги голосования:***

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

**Счётная комиссия избрана в составе:**

1. Вардугина Н.П.
2. Низов Ю.Д.
3. Ошуев В.А.
4. Сергеева Г.К.

## 5. Солдатова В.К.

Протокол заседания счётной комиссии утверждён голосованием и прилагается (Приложение № 2).

### **Итоги голосования:**

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

Решение по избранию счетной комиссии принято единогласно. Протокол заседания счетной комиссии прилагается (приложение №2).  
*Собрание утвердило протокол счётной комиссии об избрании Низова Ю.Ф. председателем комиссии.*

### **СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 2** повестки собрания «Отчёт о работе правления ТСЖ «Спартак» за период с марта 2012 по март 2013 года и выполнении плана финансовой деятельности ТСЖ за 2012 финансовый год» Бурумова В.И., председателя правления ТСЖ «Спартак» (Доклад прилагается).

### **Вопросы и ответы по докладу:**

*Шубина О.С. (кв. № 7):* В кв. № 5 проживают квартиранты, как правление контролирует их оплату?

*Бурумов В.И.:* из-за отсутствия правоустанавливающих документов правление не имеет возможности выставить дополнительную оплату проживающим без регистрации жильцам.

*Яковлев А.В. (доверенное лицо Куркина М.С., нежилое помещение № 1):* почему правление не уделяет должного внимания работе с владельцами нежилых помещений? Кто из арендаторов имеет задолженность на 31.12.2012. и какую?

*Бурумов В.И.:* критика справедлива, новый состав правления исправит положение. Величина задолженности непостоянная, на сегодня это ОАО «Линёвский домостроительный комбинат», но есть уверенность, что задолженность погасят.

*Солдатова В.К. (кв. № 70):* не устраивает ночное время вывоза мусора, из-за шума невозможно спать, нельзя ли это делать днём?

*Бурумов В.И.:* время вывоза мусора установлено с 00 до 09 часов, изменить его правление не полномочно.

*Скобелкин В.И. (кв. № 43, доверенное лицо Шетум С.В.):* какие меры принимаются по должникам по оплате?

*Грабовский А.В. (кв. № 60):* почему правление и юристы плохо работают с неплательщиками? Должны все быть к ним нетерпимыми, в том числе и соседи.

*Бурумов В.И.:* по злостным должникам были оформлены материалы в суд. Судебные решения переданы судебным приставам. Оформлено два дела о неудовлетворительной работе приставов. По жалобе ТСЖ снят с работы пристав Ковалёв. В настоящее время часть задолженности погашается.

*Курленя Ю.М. (кв. № 31):* предложила оплату за содержание дома производить через посредника.

*Бурумов В.И.:* при заключении договора с РКЦ как с посредником с нас будут взимать 5 % за комиссию, считаем это нецелесообразным. ТСЖ не является посредником, а непосредственным получателем денег и исполнителем работ.

*Жучкова И.Э. (кв. № 115):* большая оплата юристам (260 и 160 тыс. руб.), а какова отдача, некоторые иски проиграли, а те, что выиграли, судебные приставы не взыскали. Профессионально ли работают юристы? Сколько дел выиграно?

*Бурумов В.И.:* юристы работают профессионально. Есть три кандидатуры на работу с зарплатой в 20 тыс. рублей. Новое правление рассмотрит этот вопрос.

*Захарова Л.В. (кв. № 95):* откуда у ТСЖ долг в 80 тыс. рублей водоканалу?

*Бурумов В.И.:* эта разница между показаниями общего счётчика и фактической оплатой. После закрытия лицевых счетов ТСЖ будет рассчитывать каждому личное и общедомовое потребление.

*Гельфонд Н.Е. (кв. № 25):* когда можно будет оплачивать через Интернет банк и почему ТСЖ нет в базе данных?

*Бурумов В.И.:* после решения вопроса с новым бухгалтером, новое правление обсудит этот вопрос. В настоящее время бухгалтер работает три дня в неделю.

### **СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 3** повестки собрания «Отчёт ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» с марта 2012 по март 2013 гг.» Захарову Л.В., председателя ревизионной комиссии (Доклад прилагается).

### **Вопросы и ответы по докладу:**

*Гельфонд Н.Е. (кв. № 25):* после реконструкции теплосети осталось много труб, батарей, куда их дели, сколько денег выручили?

*Бурумов В.И.:* металл сдан в металлолом и вырученные средства в размере 5 тыс. рублей прошли через бухгалтерию.

*Нехаева А.А. (кв. № 126):* снизились ли после реконструкции затраты на тепло?

*Бурумов В.И.:* снизились, т.к. мы теперь не принимаем лишнее тепло и не оплачиваем его.

*Степанова З.П. (кв. № 23):* какая польза каждому жильцу от реконструкции теплосети, если оплата выросла в 6-7 раз? Зачем нужно было перенести бойлерные из 3-го в 4-й подъезд. Куда делись прежние приборы тепла? <sup>узёмта</sup>

*Бурумов В.И.:* в декабре 2012 и январе 2013 стояла холодная погода, и потребление тепла выросло, оплата выросла пропорционально потреблённому теплу, никакого роста в 6-7 раз не было. Раньше у нас было 2 ввода тепла и 2 узла учёта, теперь всё сосредоточено в 4 подъезде. То, что нельзя было

использовать, сдано в металлолом, один комплект приборов использован. Есть акт о списании неиспользованных приборов. Сейчас предстоит работа юристам доказать энергетикам, что система работает стабильно. Это невыгодно энергетикам, они хотят узаконить 10% ошибку, требуя от ТСЖ дополнительную оплату за тепло.

### **Выступления по вопросам №№ 2 – 3.**

*Нехаева А.А. (кв. № 126):* предложила обратить внимание на противопожарную безопасность и охрану труда и включать эти пункты в договоры аренды, нежилых помещений.

*Васильев В.Г. (кв. № 55):* предложил ужесточить спрос с задолженников вплоть до привлечения коллекторских агентств по «выбиванию» долгов.

*Ильина Е.В. (кв. № 27):* моя задолженность оправдана, имею двоих детей, долг за 2010 год, когда не была собственницей. За 2011-2012 гг. задолженности нет. Выигранное ТСЖ дело в суде оспорено, т.к. иск направлен против малолетних детей-собственников.

*Сычёв А.П. (кв. № 15):* Ваше право обжаловать решение суда, но Ваша обязанность его выполнять, пока оно не отменено. Детей собственниками вы сделали сами, поэтому должны платить за них.

*Иконников В.С. (кв. № 39):* предложил использовать придомовую территорию по ул. Серебренниковской под строительство платной автостоянки. Выяснить – в каком сопряжении с северной стороны дома наша территория и строящейся филармонии, где нет ограждения, а горы мусора.

*Грабовский А.В. (кв. № 60):* хорошо, что мы создали ТСЖ, у нас нет проблем, как с управляющими компаниями, но надо беречь друг друга, двор маленький и не надо его превращать в круглосуточную парковку, не надо никакой парковки по ул. Серебренниковской – подземную нельзя из-за коммуникаций, многоэтажная закрывает свет в квартирах, а наземная превратится в прибежище чужих машин. Лучше подумать, как зарабатывать деньги, перепланировав подвальные помещения. Нужно строже подходить к должникам.



*Жучкова И.Э. (кв. № 115):* нужно провести межевание нашей придомовой территории.

*Клякин А.В. (кв. № 119):* нужно провести благоустройство со стороны ул. Спартака.

*Яковлев А.В. (доверенное лицо Куркина М.С., нежилое помещение № 1):* почему цокольный и первый этажи должны платить за замену лифтов. За 4 года для арендаторов правлением ничего не сделано, по смете доходов 9 млн. руб., из них 1 млн. руб. с арендаторов. Сомневаюсь, что поступят платежи от фирмы «Затулинская», т.к. домостроительный комбинат банкрот. Нужно ещё раз посмотреть оплаты и снизить их. 24 тыс. руб. обслуживание банка в год, у других меньше, оплаты юристам 360 тыс. руб. в год, наша фирма готова работать за 15-20 тыс. руб. в месяц. Надо ограничить право председателю заключать договоры без одобрения ревизионной комиссии.

*Миронова С.В. (кв. № 22):* проводим ремонт, оплатили деньги, а техника работает не ежедневно, а к нам претензии.

*Воропаев А.А. (кв. № 79):* лифты менять нужно. Мы потеряли время и не вошли в программу, теперь будет дороже.

*Бурумов В.И.:*

1. автостоянку самим нам не построить, а передача права другим неприемлема, така как им будет необходимо передать землю в собственность.
2. у нас есть кадастровый план и этого достаточно, никакого межевания не нужно.
3. по благоустройству по ул. Спартака забор не предусмотрен, будем решать вопрос об отмоствах и ремонте дороги. Средства капремонта в 2012 году ушли на реконструкцию теплосети.
4. ремонт нежилых помещений по возможности будем проводить, для уборки просим не засорять всё окурками, уборщицы не хотят убирать их т.к. скапливается по ведру окурков и много грязи.

Линевский комбинат обещает погасить задолженность. По выбору банка.

5. Мы уже давно работаем со Связь-банком и учитываем не только стоимость обслуживания (она гораздо ниже, чем у Сбербанка) но и сохранность средств.
6. у юристов много работы с Сибэко и должниками.
7. ремонт в кв. 22 и проблема уборки двустороннее дело собственника и уборщицы, можете нанять другую уборщицу.

**Постановили:** Принять решение по вопросу № 2 (Прилагается).

**Итоги голосования:**

За — 8 108 голос,

Против — нет,

Воздержались — 133 голоса (Курленя Ю.М. кв. № 31).

**Постановили:** принять решение по вопросу № 3 (Прилагается).

**Итоги голосования:**

За — 8 241 голос,

Против — нет,

Воздержались — нет.

**СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 4** повестки собрания «Утверждение итогов выполнения плана финансовой деятельности ТСЖ «Спартак» за 2012 год» Бурумова В.И., председателя правления ТСЖ «Спартак» (Доклад прилагается).

**Вопросы и ответы по докладу:**

*Курленя Ю.М. (кв. № 31):* доходы от аренды нельзя использовать на оплату труда, их нужно использовать на оплату замены лифтов. Предлагаю сократить штатное расписание.

*Яковлев А.В. (доверенное лицо Куркина М.С., нежилое помещение - кв. № 1):* предлагает иметь постоянного юриста. По регрессным требованиям предлагает соблюдать 3-х летний срок давности. Реально ли получить переначисленные за тепло деньги с СибЭКО?

*Бурумов В.И.:* есть основания полагать, что возврат денег реален.

*Захарова Л.В. (кв. № 95):* как накапливать деньги на замену лифтов и где их хранить?

*Бурумов В.И.:* аналогично тому, как собирали и хранили на модернизацию теплотрассы – на депозите.

*Грабовский А.В. (кв. № 60):* сколько платим за аренду помещения ТСЖ?

*Бурумов В.И.:* платим 1844 рубля в месяц.

**Постановили:** принять решение по вопросу № 4 (Прилагается).

***Итоги голосования:***

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

**СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 5** повестки собрания «Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту помещений дома № 16 по ул. Спартака на 2013 год» Бурумова В.И. председателя правления ТСЖ «Спартак» (Доклад прилагается). Вопросов не поступило.

**Постановили:** Утвердить «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту помещений дома № 16 по ул. Спартака на 2013 год»

***Итоги голосования:***

За – 8 241 голос,

Против – нет,

Воздержались – нет.

**СЛУШАЛИ:**

**По вопросу № 6** повестки собрания «Утверждение штатного расписания ТСЖ «Спартак» на 2013 год» Бурумова В.И., председателя правления ТСЖ «Спартак» (Доклад прилагается). Вопросов не поступило.