

Протокол №20
очередного годового отчетно-выборного общего собрания членов ТСЖ
«Спартак», других собственников жилых и нежилых помещений дома №16
по ул.Спартака.

г.Новосибирск

23 марта 2019 года.

Место проведения собрания: 630007, г.Новосибирск,
ул.Серебренниковская, дом 10.
Актальный зал школы №12.

Время проведения собрания: 11 час 00 мин — 15 час 10 мин

Состав счетной комиссии: Л.И.Осокина председатель
Н.Г.Суханова секретарь
Н.А.Федорищева член комиссии

Открывает собрание председатель правления ТСЖ «Спартак» Ошуев В.А.

По результатам регистрации на собрании присутствуют собственники помещений, доверенные лица собственников помещений, обладающие 8234,97 голосов, что составляет 78,85% от общего числа голосов собственников в доме, которое на дату собрания равно 10443,25 (протокол счетной комиссии прилагается).

Собрание правомочно рассматривать внесенные вопросы и принимать решения.

Избираются председатель и секретарь собрания.

В соответствии с положением Жилищного кодекса РФ собрание должен вести председатель правления ТСЖ, либо один из членов правления. Учитывая большую нагрузку председателя правления ТСЖ в качестве докладчика и отвечающего на вопросы, правление поручило ведение собрания заместителю председателя правления Шкулеву А.В.

Секретарем собрания предлагается избрать Сергееву Г.К.

Голосовали: «За» - 7771,37 голосов (94,37%)
 «Против» - 463,6 голосов (5,63%)

Шкулев А.В. огласил повестку собрания (прилагается).

Поступило предложение Степановой Н.Ю. внести в повестку собрания пункт 12 — «разное». Предложение отклонено.

Утверждается регламент собрания:

- для отчета о ходе выполнения договора управления и плана финансово-хозяйственной деятельности (по п.2 повестки) — 25 минут;
- для отчета ревизионной комиссии (по п.3 повестки) — 20 минут;
- по вопросам 4-9 повестки дня — 10-15 минут;

- для выступлений — до 3 минут.

Голосовали единогласно.

По пункту 1 «О счетной комиссии по установлению результатов голосования в ходе собрания» докладывал Шкулев А.В.

Шкулев А.В. предложил утвердить счетную комиссию в составе трех человек:

- Осокина Л.И. Кв №35
- Суханова Н.Г. Кв№19
- Федорищева Н.А. Кв №93

Голосовали единогласно.

Председателем счетной комиссии избрана Осокина Л.И. (протоколы счетной комиссии №№ 1-3 прилагаются).

По п.2 «Отчет о ходе выполнения договора управления и плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» за 2018 год»

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак» (доклад прилагается).

Вопросы к докладчику и ответы на них:

1.Кривчун В.И. - кв 33

Были ли обналичивания денежных средств при проведении выполненных работ фирмой «Ора»?

Ответ: нет, обналичивания не было. Было заключение договоров с ООО «Ора» на проведение работ, в частности на ремонт нового помещения правления ТСЖ. Выполнение этой работы рекомендовало правление.

2.Березовский И.Д. - 21 н.ж.

Будем ли мы иметь издержки за пользование прилегающей территорией и судиться дальше?

Ответ: этот вопрос не единожды обсуждался. Это земельный участок нашего дома. Право на землю передано нам по закону. Отгороженная Вами площадка превышает площадь на которую Вы можете претендовать как собственник помещения пропорционально площади Вашего нежилого помещения. Правлением будут продолжены консультации с юристами по данному вопросу.

3.Степанова Н.Ю. - кв 23

По вопросу заданному Березовским И.Д. уточняю, что вынесено решение суда и мы его не выполнили, выплатили за это штраф в сумме 50 000.00 рублей. Нужно действовать в правовом поле.

4.Степанова З.П. - кв 23

Нужно каждую весну делать перерасчет гигакалорий по тепловой энергии. Как это делается?

Ответ: (отвечал Бурумов В.И.). В тепловом узле установлены приборы,

показания которых в автоматическом режиме обрабатываются специальной программой, что обеспечивает постоянный учет потребленного тепла за контролируемый период. В случае выхода из строя какого-либо прибора учет потребленного тепла осуществляется по средней величине из расчета показаний предшествующего отопительного периода. С 2018 года мы перешли на систему оплаты за тепло, исходя из 1/12 ее потребления за предшествующий год. Частично в январе и феврале 2018 года мы вели учет тепла по среднему. В результате потребления тепла по году оказалось несколько меньше расчетного. И по излишне полученной от собственников сумме средств, как это отмечалось в докладе председателя правления, произведен перерасчет.

Что касается 2019 года, то в январе-феврале величина потребления тепла оказалась, примерно, на 7,4% выше расчетной. А при небольшой величине потребления тепла в 2018 году, которая является базовой для установления нормы потребления на 2019 год, следует ожидать по результатам года значительного недобора средств с собственников помещений. Об этом в докладе также сказано и внесено предложение в этом случае предусмотреть возможность покрыть недостающие на оплату тепла средства за счет резервного фонда, а не дособирать их с собственников.

5.Кривчун В.И. - кв 33.

Как технически регулировали температуру теплоносителя? Нет ли нарушения в том, что тепловая энергия оплачивается по среднему?

Ответ: (Бурумов В.И.) Никаких нарушений в этом нет. Нас контролирует «Энергосбыт». Сам факт выхода из строя какого-либо прибора и ввод его в эксплуатацию оформляются актом с участием инспектора СИБЭКО. У нас стоит несколько уровней датчиков, которые отслеживают и передают показания приборов учета тепла. В летние месяцы тепловая энергия расходуется только на подогрев воды. Расход меньше. Мы провели большую работу по энергосбережению, в том числе заменили окна в подъездах на пластиковые, и теперь ожидаем, что это также уменьшит потребление тепловой энергии. Нужно устанавливать вентили на каждую батарею в квартирах, это тоже даст экономию.

6.Степанова Н.Ю, - кв 23

Надо создать комиссию по энергосбережению, т. к. это самая большая статья расходов за коммунальные услуги, она «бьет по карману», разработать план мероприятий по энергосбережению, возможно, даже на 2 года.

Ответ: (Ошуев В.А.) анализ потребления тепловой энергии будет выноситься на обсуждение правления по итогам отопительного сезона. При необходимости будем создавать и комиссию.

Принято решение — после отчета ревизионной комиссии приступить к прениям.

Голосовали единогласно.

По п.3. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» за 2018 год.
Докладчик Степанова Н.Ю. - председатель ревизионной комиссии.

Постановили: утвердить доклад ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» (доклад прилагается).

Голосовали единогласно.

В прениях выступили:

1.Кривчун В.И. - кв 33

В ТСЖ составляются фиктивные договоры. В подъезде №4 на завершение ремонта потратили 44 тыс.рублей, в работах принимал участие Черников А.Г., который получает зарплату в ТСЖ. Правление принимает на работу фиктивных лиц. Надо прекратить участие в таких договорах. Степанова Н.Ю. прекрасный специалист своего дела и нужно это учитывать.

2.Бурумов В.И. - кв 131

В отчете ревизионной комиссии все правильно отражено, в том числе и по ООО «ОРА». Фирма официально зарегистрирована, на проведение работ в ТСЖ заключены договоры, работы выполнены, акты выполнения работ оформлены. То, что в штате ООО «ОРА» на момент проверки оформлен один работник, как озвучено ревизионной комиссией, не является нарушением. Согласно законодательству руководитель фирмы имеет право на выполнение работ оформлять людей по договору подряда и соблюдать закон в этом вопросе его обязанность.

Что касается бухгалтера, то в 2018 году М.П.Хрулева в период своего отпуска работала все обозначенные в расписании дни.

3.Спицына С.В. - кв 45

Черников А.Г. выполнял дополнительную работу в рабочее время?

Ответ: (Бурумов В.И.) в основном не в рабочее время, но какая-то часть приходилась и на рабочее время.

4.Солдатов В.И. - кв 70

Надо ввести в практику, чтобы ревизионная комиссия работала с бухгалтером ТСЖ, требовала устранения недостатков до собрания, а не просто фиксировала их наличие.

5.Булыгина Т.Д. - кв 30

Сложно было взаимодействовать ревизионной комиссии с правлением: препятствовали допуску к документам, были выписки из протокола, а самих протоколов не было. Наш подъезд хороший, мы защищаем наш дом как Родину. Сделали хороший ремонт в подъезде, работали безвозмездно — это заслуга бывшего боевого морского офицера Кривчуна В.И. Хорошо, что создали систему товарищества, а сейчас складывается организованная антисистема, которая бьет по карману нашему. И это обидно.

6.Грабовский А.В. - кв 60

Мы в свое время сделали правильно — создали ТСЖ. Дом у нас хороший, много сделано. Но вспомним события десятилетней давности, когда начинали создавать ТСЖ — Муранов А.В., Сычев А.П., когда оборудовали лифтерную и колясочную. Сразу подняли шум, шли доносы в милицию, в прокуратуру. На эти общественные нужды я лично выделил свои 450 тысяч рублей. Потом пошли разговоры, что я присвоил эти помещения. Но администрация нашего

района меня поддержала. В нашем доме около 80% жильцов живут давно и, зная Бурумова В.И., около 40 лет, утверждаю, что ни одного рубля он не взял!

7.Нехаева А.А. - кв 126

Будет ли установлена мемориальная доска на нашем доме Филатову А.П.?

Ответ: (Бурумов В.И.) Все, что зависело от ТСЖ, мы сделали. Теперь семья должна завершить начатое дело как положено.

Ответ: (Булыгина Т.Д.) Вопрос решен на архитектурном совете мэрии. Семья, что положено, оплатила. Я отстаивала эту идею.

8.Воропаев А.А. - кв 79

Протоколы заседания правления мы вели, они есть. В связи с загруженностью по работе Степановой Н.Ю. я вносил предложение о ее поощрении, но она отказалась. Пусть собрание решит этот вопрос. Я высказывался на правлении об «особом» 2-го подъезде, т.е. его ремонте. Подъезд — это место общего пользования и ремонт должен там производиться на общих основаниях. На последнем заседании правления Кривчун В.И. вел себя некорректно. Дом наш хороший, проблемы тоже есть, надо совместно их решать и не допустить раскола среди живущих в доме.

9.Степанова Н.Ю. - кв 23

Ревизионная комиссия обязана давать отчет только общему собранию, а не правлению. Проект отчета в декабре был правлению предоставлен. О ремонте 2-го подъезда было согласие правления ТСЖ. Ревизионная комиссия вскрыла очень много недостатков в работе правления, в ведении бухгалтерской отчетности. Обязанности между членами правления не распределены. Работы, заложенные в смету, не выполняются. Может быть, они не нужны? В составе правления нет бухгалтера, юриста, других квалифицированных специалистов. Ревизионная комиссия отмечает отсутствие организации учета основных средств, некорректное списание материалов. Премии выплачиваются в обязательном порядке, несмотря на претензии жильцов к работникам ТСЖ. Порочной является практика замещения сотрудников при их уходе в отпуск, заключаются договоры подряда с людьми, которых никто не видел.

Поступило предложение прекратить прения.

Постановили: принять решение по 2-му вопросу повестки дня, утвердить отчет о ходе выполнения договора управления и плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» за 2018 год.

Голосовали: единогласно.

Постановили: утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» за 2018 год.

Голосовали:	«За»	7448,07 голосов (90,44%)
	«Против»	786,9 голосов (9,56%)

По п.4. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №16 по ул.Спартака на 2019 год.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7772,27 голосов (94,38%)
	«Против»	462,7 голосов (5,62%)

По п.5. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Спартак» на 2019 год.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7851,67 голосов (95,35%)
	«Против»	383,3 голосов (4,65%)

По п.6. Утверждение тарифов на возмещение собственниками помещений затрат на содержание, текущий ремонт и управление комплексом имущества в МКД №16 по ул.Спартака на 2019 год.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7771,37 голосов (94,37%)
	«Против»	110,3 голосов (1,34%)
	«Воздержались»	353,3 голосов (4,29%).

По п.7. О заключении договора ТСЖ «Спартак» с ООО «Экология-Новосибирск», региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, либо переходе собственников помещений на прямые договоры.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7176,81 голосов (87,15%)
	«Против»	736,6 голосов (8,94%)
	«Воздержались»	321,5 голосов (3,91%).

По п.8. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2019 год.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7278,67 голосов (88,39%)
	«Против»	956,3 голосов (11,61%)

По п.9. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на январь-февраль 2020 года.

Докладчик Ошуев В.А. - председатель правления ТСЖ «Спартак»

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (решение прилагается)

Голосовали:	«За»	7388,34 голосов (89,72%)
	«Против»	846,63 голосов (10,28%).

По п.10. Избрание правления ТСЖ «Спартак».

Докладывает Шкулев А.В. - председатель собрания.

Постановили:

1.Провести обсуждение численного состава и каждого кандидата персонально в избранные органы открытым голосованием.

2.Проголосовать списком после обсуждения каждой кандидатуры.

Голосовали: единогласно.

Ошуев В.А. внес предложение проголосовать за состав правления в количестве 7 человек.

Постановили: Избрать правление в составе 7 человек.

Голосовали:	«За»	7176,87 голосов (87,15%)
	«Против»	1058,9 голосов (12,85%)

Ошуев В.А. от имени правления ТСЖ предложил кандидатуры в состав правления и в порядке обсуждения охарактеризовал их персонально:

1.Ошуев В.А.	кв №11
2.Шкулев А.В.	кв №87
3.Синецек Ю.Г.	кв №127
4.Воропаев А.А.	кв №79
5.Чикинев Ю.В.	кв №116
6.Сергеева Г.К.	кв №51
7.Васильев В.Г.	кв №55

Председатель собрания попросил высказываться по предложенным кандидатам в состав правления, какие есть еще предложения, возражения, отводы. Возражений, новых предложений и отводов не поступило.

Голосовали:	«За»	7072,67 голосов (85,89%)
	«Против»	1052,9 голосов (12,78%)
	«Воздержались»	109,4 голоса (1,33%)

По итогам голосования в состав правления избраны:

1.Ошуев В.А.	кв №11
2.Шкулев А.В.	кв №87
3.Синецек Ю.Г.	кв №127
4.Воропаев А.А.	кв №79
5.Чикинев Ю.В.	кв №116
6.Сергеева Г.К.	кв №51

По п.11. Избрание ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак».

При обсуждении численного состава кандидатур для избрания членов ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» постановили:

избрать ревизионную комиссию в количестве трех человек.

Голосовали:	«За»	7191,47 голосов (87,33%)
	«Против»	1043,5 голосов (12,67%)

Ошуев В.А. от имени правления внес предложение избрать в ревизионную комиссию следующих кандидатов:

Булыгина Т.Д.	кв №30
Степанова Н.Ю.	кв №23
Исаева Е.Н.	кв №36

Степанова Н.Ю. заявила, что прежний состав ревизионной комиссии, а именно эти предложенные кандидаты берут самоотвод и работать в ревизионной комиссии не будут.

Выступили:

1.Сычев А.П. - кв №15

Мы должны избирать рабочий и контролирующий органы дома из собственников, думающих в целом о доме, а не об отдельных его частях. Как живущий в доме с 1979 года, могу сказать, что на протяжении этого времени в доме жили в мире и согласии, общими усилиями сделали много для его ремонта и обслуживания. А вот поведение Кривчуна В.И., к которому подключились и отдельные другие жители 2-го подъезда, вносит разлад в отношения между жильцами. Да, во втором подъезде сделали хороший ремонт, но, к сожалению, не стало добрых соседей, образовались три части жильцов, слабо взаимодействующих и даже конфликтующих друг с другом. Об этом говорят живущие в подъезде. Недопустимо, чтобы этот негатив в каком-либо виде распространился на весь дом.

2.Степанова Н.Ю. - кв №23

Предложила избрать ревизионную комиссию с неограниченным количеством членов.

3.Васильев В.Г. - кв №55

Внес предложение, чтобы в 2019 году в связи с тем, что старый состав отказался продолжить работу в ревизионной комиссии, а предложений по новым кандидатурам не поступило привлечь для проведения годовой проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» внешних аудиторов.

4.Солдатов В.И. - кв №70

Поддерживаю предложение Васильева В.Г. Подобрать хорошую, зарекомендовавшую себя аудиторскую компанию и привлечь ее для проведения необходимой проверки.

5.Кривчун В.И. - кв №33

Аудиторские компании все продажные и они за ваши деньги напишут любое заключение, которое правление скажет.

Председатель собрания попросил высказываться по кандидатам в состав ревизионной комиссии, предложил собственникам выдвигать свои кандидатуры. Кандидатур в состав ревизионной комиссии не поступило.

Председатель собрания вынес вопрос на голосование.

Постановили:

Для проведения ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» в 2019 году по необходимости привлечь аудиторскую компанию. Средства для оплаты ее работы изыскать из средств утвержденной сметы доходов и расходов на 2019 год по решению правления ТСЖ «Спартак».

Голосовали:	«За»	6629,77 голосов (80,51%)
	«Против»	1495,8 голосов (18,16%)
	«Воздержались»	109,4 голоса (1,33%)

Председатель общего собрания  Шкулев А.В.

Секретарь общего собрания  Сергеева Г.К.

Председатель счетной комиссии  Осокина Л.И.

