

ПРОТОКОЛ № 6  
годового общего собрания членов ТСЖ «Спартак»,  
других собственников жилых и нежилых помещений  
дома № 16 по ул. Спартака от 12 марта 2011 года

Открыл собрание Бурумов В.И. – председатель правления ТСЖ.

По результатам регистрации участников собрания явка составляет 80,71% (7755,67 голосов) от общего числа голосов членов ТСЖ, других собственников жилых и нежилых помещений (9608,67 голосов), имеющих право участвовать в голосовании.

Для ведения собрания избраны председателем – Сычев А.П., секретарем – Федорищева Н.А.. Решение по их избранию принято единогласно:

«за» - 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Предложенная правлением ТСЖ повестка собрания принята единогласно (приложение ~ 1).

Проголосовали:

«за» – 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Регламент утвержден единогласно: отчет по работе правления – 20 минут, отчет ревизионной комиссии – 10 минут, доклады по другим вопросам – 5 минут, для выступлений – 3 минуты.

Предложение по одновременному обсуждению отчетных докладов ( п. 2 и 3) повестки принято единогласно. Проголосовали:

«за» – 7755, 67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

По п.1 повестки предложен численный состав из 5 человек. Принято единогласно. Проголосовали:



«за» – 7755, 67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Персонально предложены : Низов Ю.Д., Сергеева В.К., Солдатова В.К., Степанова З.П., Суханова Н.Г. Голосовали:

«за» – 7755, 67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение по избранию счетной комиссии принято единогласно. Протокол заседания счетной комиссии прилагается. (приложение №2)

По п.2 повестки – отчетный доклад о работе правления ТСЖ «Спартак» прилагается (приложение №3)

Вопросы по докладу Бурумова В.И.

Брагинский С.А., кв. 24:

1. «Имеется ли в планах на 2011 год установка счетчика учета тепловой энергии?»
2. «Был ли конкурсный выбор поставщиков услуг или нет?»

Борисов Н.А., кв. 61:

«Почему от должников (например, «Пирант – Ирлис») не требуем расторжения договора?»

Степанова З.П., кв. 23:

«Почему по Ильину (кв. 27) до сих пор не довели дело до суда?»

Ответ Бурумова В.И.:

«Не успели, хотели начать с Пырьева.»

Миронова А.В., кв. 22:

«Сколько все-таки лет можно терпеть задолженность Ильина, Пырьева, других должников? Какие меры к ним применяются?»

Ответ Бурумова В.И.:



«Юридические услуги очень дорогие, требуется 5000,0 рублей за подготовку документации к суду и 5000,0 рублей за участие в одном заседании суда, а за ведение всего процесса значительно больше. Мы уже выплатили юристам 140 тыс. руб., но все пока безрезультатно. Будем продолжать начатую борьбу с неплательщиками».

**П.3 повестки** – отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» прилагается *(приложение)*

Заключение комиссии – все проверенные сведения достоверны, есть замечания, они высказаны в докладе.

Вопросы к докладчику.

Брагинский С.А., кв. 24:

«Эти рекомендации в прошлом году были?»

Ответ Протченко Ю.И.:

«Была рекомендация практиковать аудиторские проверки. Это же повторяем и в этом году.»

Солдатов В.И., кв. 70:

«Если ввести аудит, повлечет ли это за собой увеличение затрат?»

Ответ: «Да, конечно.»

Солдатов В.К., кв. 70:

«Мы столько тратим на юристов, может быть, взять юриста в ТСЖ на постоянной основе?»

Ответ дан председателем правления после выступлений.

Выступления по двум докладам.

Борисов Н.А., кв. 61:

1. «Надо кончать неопределенность с юристами и принять на работу в ТСЖ юриста на постоянной основе, и это обойдется дешевле».
2. «По штатному расписанию – надо иметь двух дворников и принять на работу еще одного сантехника».

Миронова А.В., кв. 22:

- по поводу повышения окладов (дворнику, техничке и др.): «если в подъезде чисто, то это основная заслуга жильцов, а не персонала»;



- по поводу работы техника: «нужно планировать работу и контролировать, т.к. зарплата довольно-таки приличная, и персонал ее получал»;

- «на предыдущем собрании в 2010 году вопрос о замене системы теплоснабжения в доме не стоял, на каком основании выполнен такой дорогостоящий проект»?

- О выполнении проектных работ по теплоснабжению: «у нас что, есть акт экспертизы об аварийном состоянии нашей системы? Нужна компетентная оценка компетентных специалистов в этом направлении, но никак не заинтересованных лиц».

Прохоров В.А., кв. 54:

«По необходимости приглашал к себе специалистов из «Сибакадемстроя», они пояснили, что новые конструкции и материалы нельзя считать абсолютно совершенными, при замене труб для холодной и горячей воды ситуация может оказаться еще хуже, чем есть сейчас. Решение должно быть серьезно продуманным и обоснованным».

Брагинский С.А., кв.24:

«Надо перевести техника на сдельную оплату труда, тогда не встанет вопрос, на сколько он занят или нет».

Булаев В.А., кв. 69:

- О должниках: «мы за них фактически платим, нужно принимать в штат юриста или заключить с ним трудовой договор»;

- по аудиту - «для ТСЖ это будет слишком накладно, не настолько у нас «многоотраслевое хозяйство», в крайнем случае, можно для целей проверки пригласить бухгалтера из жильцов нашего же дома»;

- «оценка работы правления и председателя заслуживает благодарности».

Волкова Н.П., кв. 32:

- «На прошлом собрании был разговор о ремонте крыши, на данный момент на чердаке валяется много хлама, почему ничего не убрано, если ремонт был выполнен»;



- «надо принимать осмотнительное решение по замене системы трубопроводов на современные конструкции»;
- «на площадке перед чердачным помещением, огороженным решеткой накопилось много мусора, надо там навести порядок или за счет дополнительной оплаты, или за счет нормативов».

Ответы Бурумова В.И. на поставленные вопросы.

Мироновой А.В.

- О загрузке техника объемом работ: «он прошел обучение, работает за электрика и вместо сантехника, в обслуживании хозяйством немало электроники, в частности, на системе учета потребляемой домом тепла; работает техник ответственно».

Прохорову В.А.:

- По смене стояков: «трубы отработали уже более 30 лет, повреждены, их надо менять, плохо проходит вода (образцы таких труб «пошли» по рядам участников собрания); естественно, надо учитывать реальное состояние ныне действующих трубопроводов».

Мироновой А.В.:

- По поводу заключения от специализированных организаций: «оно есть трубы надо менять, но речь в данном случае идет не о стояках, а о большой системе отопления и горячего водоснабжения дома в подвале».

Волковой Н.М.:

- «Труба съедается и снаружи, и изнутри, но речь идет о замене труб в подвале».

Брагинскому С.А.:

- о сдельной работе техника (вопрос снят).

Солдатовой В.К. и Булаеву В.А.:

- по принятию в штат юриста: «у нас уже был такой юрист (Митин), но это не дало нам положительных результатов, хотя были выплачены значительные денежные средства».



Волковой Н.П.:

- По капитальному ремонту крыши: «работа была выполнена и принята комиссиями с подрядчиком и представителями Департамента жилкомхоза мэрии (т.к. были вложены и их денежные средства)».

Солдатову В.И.:

- По аудиту: «для назначения аудиторской проверки требуют не менее 40 тыс. руб., даже за консультацию требуют баснословную цену, при этом специалисты считают, что для ТСЖ аудиторская проверка нецелесообразна».

На общий вопрос - по ограде: «на эти цели денег нет, если же необходимость в этом сильно возрастет, то это будет возможно только за счет целевых сборов; было предложение Владимирова Ю.Н. загородить проезд со стороны бывшей филармонии, но мнения членов правления и старших по подъезду (на расширенном заседании 02.03.2011) разделились; в конечном итоге пришли к предложению внести вопрос на собрание, средства на эти работы заложили в проект на 2011 год с тем, чтобы после ее утверждения коллективно найти решение проблемы.»

Шкулев (младший), кв. 87:

«Все-таки этот вопрос ограждения въезда во двор надо ставить, не исключать».

Солдатов В.И.:

«Надо посмотреть, как в соседнем доме на ул. Сибревкома и, если вопрос решать, то только совместно со 100-квартирным домом».

Бурумов В.И.:

«Этот дом по ул. Сибревкома имеет круглосуточно работающий персонал по обслуживанию с оплатой 38 тыс. руб. на четырех человек в месяц. Можно говорить про «чипы», но такие ограждения собьют, любые варианты выйдут минимум на 100 тыс. руб.»

Жучкова И.Э., кв. 115:

- «У нас нет двора практически, машины проходят с двух сторон, разъехаться



невозможно, на площадке, напротив предполагаемой ограды постоянно стоят машины, - что всегда мешает проезду, спецмашин, особенно мусоровоза, нередко случаи, когда по этой причине мусор не вывозится вообще. Таким образом, я категорически против ограждения проезжей части с одной стороны двора».

- «Ни разу не завезли свежий песок».

Бурумов В.И.:

«Завоз песка планировался, но решили завоз приурочить к ремонту отмоксти».

Суханова Н.Г.:

«Стоят постоянно личные машины, мусор из-за них не вывозится».

Выступления завершены.

**П.2 повестки.** По результатам обсуждения проект Решения принят за основу единогласно. Проголосовали: «за» – 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Иконников В.С., кв. 39:

«В доме есть случаи ведения несанкционированной перепланировки квартир, можно ли контролировать этот процесс?»

Сычев А.П. предложил внести это замечание дополнительно в Решение по п.2. За принятие Решения по п.2 повестки проголосовали:

«за» – 7755,67 голосов,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение по п.2 принято единогласно.

Аналогично, при единогласном голосовании принято Решение по п.3 повестки собрания. «За» – 7755,67 голосов,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.



**По п.4 повестки** собрания проект Решения принят за основу единогласно.  
Проголосовали: «за» – 7755, 67 голосов,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Замечаний нет.

При голосовании: «за» – 7755,67 голосов,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение по п.4 принято единогласно.

**По п.5,6,7** с учетом подпунктов 5.1, 5.2, 7.1., 7.2. дана подробная информация Бурумовым В.И.. Особое внимание обращено на необходимость целевых сборов в случае принятия решения о реконструкции системы теплоснабжения дома, поэтапно в течение трех лет. В этом случае, замена наружной подводящей к дому системы потребует 900 тыс. рублей и целевые сборы по 92,6 руб. с 1 кв. метра занимаемой площади, а остальной объем реконструкции потребует целевые сборы по 310,0 рублей с 1 кв. метра. Текст информации прилагается *(приложение)*

В обсуждении приняли участие:

Осокина Л.И., кв. 35. Предложила установить общий счетчик на горячую воду (не на тепло), что позволит точно знать потребление ее каждой квартирой.

Ответ Бурумова В.И.:

«Общего счетчика на горячую воду в доме нет и его установка нерациональна. В 2010 году было введено разделение порядка оплаты за горячую воду в домах: а) при нагреве через бойлерную,

б) при подаче горячей воды напрямую от поставщика (т.е. общий счетчик учета необходим только для упрощения работы бухгалтера)».

Степанова З.П., кв. 23:

«Многие передали свои голоса по доверенности, не зная сути рассматриваемых вопросов, им надо разъяснить».



Ответ и комментарии с мест: «Это их право передачи голосов». «Вопрос не к участникам собрания». «Пусть спрашивают с тех, кому доверили, а не пришли лично».

Солдатова В.К.:

«Мы в «общаке», поэтому пусть подчиняются принятым решениям».

Степанова Н.Ю., кв. 23:

«Какие дома уже выполнили подобные проекты на старом жилье?»

Ответ Иконникова В.С.:

«В «Гражданпроекте» эти правила проектирования действуют с 1992 на новое строительство, наш дом существует с 1985 года, поэтому эти нормативы не учтены».

Миронова А.В.:

«Новосибэнерго» понуждает нас менять систему за пределами нашего дома? У нас что, не хватает тепла? Теплотрассу за пределами дома обслуживает Сибирьэнерго, это не наша территория».

Пояснения Бурумова В.И.:

«Пока хватает, но в любой момент все может выйти из-под контроля и может возникнуть аварийная ситуация. А переделывать подводящую систему нужно, если будем вести всю реконструкцию. Реконструкция теплосистемы даст возможность не только надежно обеспечивать дом теплом, но и регулировать количество его потребления в зависимости от климатических условий».

Справка от Иконникова В.С. (устно):

«Зачем иметь 3 отдельных системы, когда можно иметь одну».

Булаев В.А.:

«А есть схема зон обслуживания теплосетей?»

Ответ Бурумова В.И.:

«Да, есть. Наружная теплосеть питает только наш дом. Находится на балансе тепловых сетей, но удовлетворение наших потребностей, в т.ч. реконструкция, за наш счет».



Обращение к Иконникову В.С. от участников собрания – прояснить существующую ситуацию в соответствии с законодательством по теплоснабжению.

Иконников В.С.:

«Законодательство вообще не предусматривает ничего по теплосберегающим технологиям; потребитель оплачивает за поставляемое тепло, независимо от того, нужно ли оно нам в таком объеме, с такими параметрами, без учета температуры окружающего воздуха, времени года и т.д.; потери тепла до 40 %, а оплату производит потребитель. А чтобы все это учесть, влиять на это и предлагается внедрение этого проекта в нашем доме».

Борисов Н.А.:

«Надо поставить счетчики учета тепла в квартирах».

Иконников В.С.:

«Это ничего не даст, т.к. тепло перераспределится, если только поставить на каждую батарею – но это нереально и нецелесообразно».

Павелко Н.В., кв.81:

Где планируется установка теплообменников по независимой схеме?

Иконников В.С.:

«Все подробности в проектной документации».

Шкулев (младший):

«Сейчас у нас три узла отопления, тогда высвободятся помещения»?

Иконников В.С.:

«Да, их можно использовать по усмотрению».

Степанова Н.Ю.:

«По Новосибирскому телевидению неоднократно проходила информация о том, что имеются организации, которые за свой счет, при наличии договоров с потребителями тепла, инвестируют внедрение теплосберегающих технологий, а затем в течение определенного срока, пока жилые дома продолжают оплату по нормативам, компенсируют свои первоначальные затраты за счет получаемой прибыли. Было бы интересно изучить подобный вариант».



Иконников В.С.:

«Надо ознакомиться с проектом, создать рабочую группу из компетентных в этих вопросах специалистов, изучить вопрос и приходить к конкретному решению; на правительство рассчитывать не приходится. Есть фирмы, которые промывают трубы химреагентами». *Та фирма на кв. № 35. Они что др. делают.*

(Эта мысль заинтересовала присутствующих и вызвала оживление.)

Солдатов В.И.:

«Было бы целесообразно включить в такую комиссию Павелко В.М., Борисова Н.А. для проработки вопроса».

При голосовании за Решение по п.5.1: «за» – 6955,67,

«против» – 800,

«воздержались» – нет.

Решение принято.

Обсуждение проекта Решения по п.5.2. повестки (по стоякам).

Брагинский С.А.:

«Если существует метод химической промывки труб, то зачем их менять?»

Пояснение Гробовского А.В.:

«Обращаю внимание на то, что речь идет только о порядке замены, а не о возможных способах эксплуатации».

*л. 4.*  
Осокина Н.Ю., кв. 35:

«Все 18 квартир никогда не смогут договориться».

Степанова Н.Ю.:

«Будет ли основание в таком случае обратиться в суд?»

Иконников В.С.:

«Если между собственниками не удастся достичь договоренности, жильцы всего стояка остаются без воды, мы в одной лодке».

При голосовании по Решению по п.5.2.: «за» – 7709,67,

«против» – 46,

«воздержались» – нет.



Решение принято.

**По п.6 повестки** голосовали п.1. Решения: «за» – 7005,67,  
«против» – 750,  
«воздержались» – нет.

Решение п.1 принято.

Решение по п.2. принято единогласно: «за» – 7755,67 голосов,  
«против» – нет,  
«воздержались» – нет.

Степанова Н.Ю., кв. 23:

«Ведь предлагалось же создать рабочую группу».

Захарова Л.В., кв.95:

«Так как вопрос о замене магистральных труб до конца не решен и нет полной ясности, предлагается пока только проработать его глубже».

Председатель собрания, с учетом выступлений и предложений проголосовал п.3 Решения по вопросу 6 повестки (создание комиссии, организация ее работы и по результатам внесения предложений на заочное собрание собственников и арендаторов).

Голосовали: «за» – 7755,67 голосов,  
«против» – нет,  
«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно.

Голосование по **п.7.1 повестки** (утверждение тарифов):

«за» – 7005,67,  
«против» – 700,  
«воздержались» – 50.

Решение принято.

Голосование по **п.7.2. повестки** (о штатном расписании):

«за» – 7248,67 голосов,  
«против» – 507 голосов,  
«воздержались» – нет.



Решение принято.

Голосование по п.8 (смета на 2011 год):

«за» – 7604,87,

«против» – 150,8,

«воздержались» – нет.

Решение принято.

Голосование по п.9 (заключение договоров):

«за» – 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно.

Голосование по п.10 (по возмещению затрат...). Речь идет в данный момент по кв. 2: 90 тыс. рублей – по решению суда и в дальнейшем.

Вопросы с места:

«Кто был виноват?» «Почему все квартиры всех подъездов должны оплачивать?»

Степанова Н.Ю.:

1. «Предлагается вместо целевых сборов ввести эти расходы в тарифы.
2. Поручить правлению проработать возможность заключения договора со страховой компанией по выплате страховых платежей перед третьими лицами в случае возникновения такой ситуации, и при необходимости внести на рассмотрение собрания».

Шибанова Т.С., кв.93:

«Страховые компании выплачивают только по решению суда».

Павелко В.Н., Клякин А.В.:

«Все-таки предложение Степановой Н.Ю. надо проработать и принять на будущее, если это окажется стоящим и имеющим смысл».

Голосовали: «за» – 7474,67 голосов,

«против» – 281,

«воздержались» – нет.



Решение принято.

Голосование по **п.11 повестки**:

«за» – 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно.

Голосование по **п.12 повестки** (обсуждение численного состава Правления и персонально по кандидатурам):

«за» - 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно: «в состав правления ввести»:

1. Бурумов В.И., кв. 131

2. Варющенко В.И., кв. 58

3. Елкин И.В., кв.104

4. Павелко В.М., кв.81

5. Степанова Н.Ю., кв.23

6. Сычев А.П., кв.15

7. Федорищева Н.А., кв.93

По **п.13 повестки** в состав ревизионной комиссии предложено три человека.

Голосовали: «за» – 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно. Предложены кандидатуры:

1. Захарова Л.В., кв.95

2. Суханова Н.Г., кв.19

3.

Предлагались еще кандидатуры:

- Мироновой С.В., кв. 22 – с учетом объективных причин высказалась «против» Миронова А.В.



- Медведева А.И., кв. 30 – самоотвод.
- Пепеляевой Н.А., кв.49 – ее кандидатуру отвел Пепеляев В.В. по состоянию здоровья."
- Протченко Ю.И., кв. 44 – самоотвод, причина – занятость.
- Добровольцев среди присутствующих не оказалось.

Деев В.Г. предложил правлению подобрать кандидатуру, а потом проголосовать заочно. Предложение Деева В.Г. принято.

Замечание Сухановой Н.Г., этим человеком обязательно должен быть бухгалтер!"

Принято решение: в состав ревизионной комиссии ввести Захарову Л.В., Суханову Н.Г.. Голосовали: «за» - 7755,67,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение по п.14 принято единогласно.

В состав правления ТСЖ «Спартак» введены: Бурумов В.И.

Варющенко В.И.

Елкин И.П.

Павелко В.М.

Степанова Н.Ю.

Сычев А.П.

Федорищева Н.А.

В состав ревизионной комиссии введены:

Захарова Л.В.

Суханова Н.Г.

Голосовали: «за» – 7755, 67 голосов,

«против» – нет,

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания



А.П.Сычев

Н.А.Федорищева