

# Товарищество собственников жилья «Дом-Престиж»

350059, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, № 16.

## ПРОТОКОЛ № 02

### Заседания правления Товарищества.

« 01 » марта 2017г.

г. Краснодар

**Дата проведения собрания правления:** 01.03.2017г.

**Место проведения:** г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, № 16, в помещении офиса правления;

**Форма проведения собрания:** – ОЧНАЯ.

**Начало собрания:** в 18 час. 30 мин.

**Окончание собрания:** в 21 час.

Собрание созывается по инициативе Председателя правления ТСЖ «Дом-Престиж».

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. **Отчет председателя правления о проведенных мероприятиях и выполненных работ по обслуживанию МКД за истекший период 2016 года, с представлением отчетной документации по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дом-Престиж».**
2. **Решение финансовых вопросов на 2017 год:**
  - об установлении тарифа на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее-МКД) (Коммунальные ресурсы по ГВС и ХВС водоснабжению, канализации, электроэнергии);
  - Решение вопроса о повышении тарифа на техническое содержание жилья МКД №16
3. **Утверждение сметы доходов и расходов на 2017 год, Годового плана мероприятий по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 16 на 2017 год.**
4. **Утверждение даты и времени проведения годового общего собрания членов ТСЖ.**
5. **Утверждение повестки дня годового общего собрания.**
6. **Решение вопроса о выборе кандидатур в комиссию по подсчету голосов годового общего собрания членов ТСЖ.**

Все члены правления в надлежащем порядке уведомлены о созыве и дате проведения собрания правления.

#### **Присутствовали:**

В назначенное время 18.30.час. на настоящем собрании правления присутствуют:

#### **Члены правления:**

1. Дубинин Ю.В.
2. Кибалко А. М.
3. Кузмина Л.И
4. Конорев О.Г.
5. Коваленко А.Н.

#### **Из приглашённых присутствует:**

**Кандидат на Председателя правления Товарищества член ТСЖ, собственник кв.№11, Кулешов С.В.**

**Член ревизионной комиссии ТСЖ, Титова Виктория Владимировна №. 81**

#### **Слушали:**

Собрание правления ТСЖ «Дом-Престиж» ведет председатель правления Кибалко Александра Михайловна Секретарем собрания правления предложено избрать члена правления Кузьмину Л.И.

Проголосовали: «За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

#### **Решили:**

1. **Секретарем собрания правления назначить Кузьмину Л.И.**
2. В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

По первому вопросу повестки дня собрания правления выступила председатель правления Кибалко А.М.

Она представила собранию правления отчетную документацию по итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за истекший период 2016 финансового года:

1. ОТЧЕТ № 06 по БАНКУ - анализ движения денежных средств за 2016г.;
2. ОТЧЕТ № 05 анализ учета коммунальных ресурсов за 2016г.;
3. Отчет № 04 расходования средств собственников за сервитут за 2016г.
4. Отчет № 03 Акт ревизионной проверки финансово –хозяйственной деятельности ТСЖ, за 2015-2016г
5. Отчет № 02 исполнение Сметы за 2016 год
6. ОТЧЕТ № 01 о выполненной работе по содержанию МКД №16 за 2016г.

7. План работ по содержанию жилья на 2017г
8. Смету прихода и расхода МКД №16 на 2017г
9. Штатное расписание Товарищества на 2017г

Доложила собранию, что в соответствии п.1 ст. 45 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) и Устава ТСЖ подошёл срок проведения общего **отчетного перевыборного собрания** членов ТСЖ. По кандидатуре председателя правления ТСЖ и членов ТСЖ Товарищества обсудили на прошлом заседании правления, теперь необходимо рассмотреть всю представленную ранее, каждому члену правления, отчетность о проделанной работе председателя и правления за 2016год и рассмотреть сметы и планы работ на 2017год.

Целью проведения годового общего собрания членов ТСЖ, является необходимость в принятии важных решений относящихся к компетенции общего собрания членов Товарищества.

Правление выслушало доклад председателя и рассмотрело представленную отчетную документацию.

Поступило предложение утвердить представленную отчетную документацию в ее редакции и дать удовлетворительную оценку работе администрации ТСЖ за истекший период 2016года.

**Проголосовали: «За» - 5 чел.**

**«Против» - нет.**

**«Воздержался» - нет.**

**Решили:**

**1. Утвердить следующую отчетную документацию:**

1. ОТЧЕТ № 06 по БАНКУ - анализ движения денежных средств за 2016г.;
2. ОТЧЕТ № 05 анализ учета коммунальных ресурсов за 2016г.;
3. Отчет № 04 расходования средств собственников за сервитут за 2016г.
4. Отчет №03 Акт ревизионной проверки финансово –хозяйственной деятельности ТСЖ, комиссий за 2015-2016г
5. Отчет № 02 исполнение Сметы за 2016год
6. ОТЧЕТ № 01 о выполненной работе по содержанию МКД №16 за 2016г.
7. План работ по содержанию жилья на 2017г
8. Смету прихода и расхода МКД №16 на 2017г
9. Штатное расписание Товарищества на 2017г

**Признать удовлетворительной работу администрации ТСЖ за отработанный период 2016 года.**

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

По второму вопросу повестки дня собрания правления о решении финансовых вопросов на 2017год(об установлении тарифа на содержание общего имущества в МКД (Коммунальные ресурсы по ГВС, ХВС водоснабжению, канализации и электроэнергии)

Она доложил собранию, что важным вопросом повестки дня собрания правления, является решение финансового вопроса об установлении в 2017году тарифа на содержание общего имущества в МКД в связи с изменениями норм действующего законодательства РФ, вступившими в законную силу с 01.01.2017года.

Председатель пояснил собранию правления, что данный вид расходов: на содержание общего имущества в МКД введен с 01.01.2017года п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154 и ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ).

Теперь расходы собственников жилья на содержание общего имущества в МКД, включают в себя расходы по оплате холодной и горячей воды, электроэнергии, канализации, потребляемых многоквартирным домом (далее-МКД) в целях содержания общего имущества (ранее применяемые ОДН -общедомовые нужды).

Данные изменения норм жилищного законодательства РФ не единственные.

С 01.01.2017года постановлением Правительства РФ от 26.12.2016г. **№ 1498** "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Постановление № 1498) вводятся новые правила расчета размера тарифа на содержание жилья с включением расходов **по оплате коммунальных ресурсов по ГВС, ХВС, электроэнергии и канализации**, используемых в целях содержания общего имущества в МКД

Поэтому, в соответствии с указанными нормами действующего законодательства РФ, с 01.01.2017г. отменены все ранее действующие правила расчета коммунальных услуг на общедомовые нужды (ранее ОДН) вследствие чего, отменено и ранее принятое общим собранием членов ТСЖ решение о распределении ОДН.

По факту отчета№05 анализ коммунальных ресурсов(отчет начисления и сборов платежей ) за 2016год ТСЖ «Дом-Престиж ОДН распределялся на собственников жилья только 15% от убытков.

По новым правилам, расчет коммунальных услуг производится из показаний общедомовых приборов учета, минус показания поквартирных приборов учета, а разница потребленных коммунальных услуг: по

холодной и горячей воде, электроэнергии, канализации, оплачиваться за счет установленного решением общего собрания тарифа на содержания общего имущества МКД.

Председатель Александра Михайловна, представила собранию правления сводный отчет начислений и сборов платежей по коммунальным услугам за 2016год и пояснила, что ТСЖ при расчете оплаты коммунальных услуг по электроэнергии, холодной и горячей воде, канализации за истекший период 2016года взяло на убытки (оплатило за счет средств техобслуживание) на общую сумму: **59296,81 руб.**

Такие убытки ТСЖ не может ни чем покрыть, как только оплачивать их сегодня за счет средств техобслуживания.

В свою очередь администрацией ТСЖ за истекший период 2016года выполнены все необходимые организационные мероприятия по проведению контроля показаний поквартирных приборов учета (водомеров ГВС, ХВС и электросчетчиков) и работы поквартирных приборов учета.

В ходе проводимых мероприятий по контролю работы поквартирных приборов учета (ГВС, ХВС и электросчетчики) уполномоченными представителями ТСЖ выявлены такие нарушения, как пропуски (просрочки) меж поверочных интервалов и сроков эксплуатации приборов учета.

В период с 01.04.2016г. по 31.01.2017г. проведен контроль за исполнением выданных предписаний, составлены и ведутся реестры регистраций всех имеющихся и замененных поквартирных приборов учета, водомеров ГВС, ХВС и электросчетчиков в МКД № 16.

При условии выполнения всех вышеуказанных мероприятий в течение всего 2016года, убытки ТСЖ при начислении коммунальных услуг остались.

Поэтому в 2017году необходимо принять решение об установлении тарифа на содержание общего имущества МКД с целью оплаты расходов на коммунальные ресурсы по ГВС, ХВС, поквартирной электроэнергии и канализации, потребляемые МКД № 16 и включить его в смету доходов и расходов на 2017год.

Расчет стоимости тарифа на содержание общего имущества МКД, произведен по итогам 2016года в следующем порядке: **59296,81**. (Общая сумма убытков):  $S=7013,67 \text{ м}^2$  (Общая площадь дома): **12** (месяцев года) **0, 70./с 1 м<sup>2</sup> жилья/** в месяц в 2016году.

По электроэнергии мест общего пользования (МОП) по постановлению РФ установлен норматив в размере **179,2кВт в месяц** что составляет 537,руб в месяц по факту расход киловатт часов составляет для дома №16 – **980 кВт в месяц**

При расчете размера тарифа на 2017год, необходимо учитывать эту разницу, которая составляет **0,30коп за 1м<sup>2</sup>**

С учетом предстоящего увеличения тарифов на коммунальные услуги, необходимо установить в ТСЖ «Дом-престиж» на 2017год тариф в на коммунальные ресурсы по ГВС, ХВС, канализации и электроэнергии, используемые в целях содержания общего имущества МКД в размере: **1руб./с 1 м<sup>2</sup> жилья.**

Правление рассмотрело представленные документы и обсудило вопрос об установлении тарифа на содержание общего имущества в МКД.

Поступило предложение проголосовать.

Проголосовали: «За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

1. Утвердить с 01.03.2017г. тариф на содержание общего имущества в МКД (Коммунальные ресурсы по ГВС и ХВС водоснабжению, канализации, электроэнергии) в размере: **1руб./с 1 м<sup>2</sup> жилья.**
2. С 01.03.2017г. внести в смету доходов и расходов на 2017год установленный тариф на содержание общего имущества в МКД (Коммунальные ресурсы по ГВС и ХВС водоснабжению, канализации, электроэнергии).
3. Внести в повестку общего отчетно – перевыборного собрания членов ТСЖ решение вопроса об установлении тарифа на содержание общего имущества в МКД (Коммунальные ресурсы по ГВС и ХВС водоснабжению, канализации, электроэнергии) с 01.03.2017г. в размере: **1руб./с 1 м<sup>2</sup> жилья.**

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

Далее, продолжила свое выступление председатель Кибалко А.М. Она доложила собранию, что следующим важным вопросом повестки дня заседания правления, является решение вопроса об изменении тарифа на техобслуживание МКД №16. На сегодняшний день действует тариф принятый в 2017 году 12,50 руб./1м<sup>2</sup> недостаточен, учитывая решение заседания правления от 03 февраля 2017г в выдвижении кандидатуры нового председателя правления Товарищества, с увеличением вознаграждения председателя а также индексации заработной платы всем сотрудникам ТСЖ за 2015-2016 год в размере 19% А так же увеличение расходования средств по некоторым видам работ, как мероприятия по противопожарной безопасности и новые работы по очистке вентиляционных шахт 1-2 подъездов. Это послужило причиной по увеличению тарифа на техническое содержание жилья в размере 3,80коп за 1м<sup>2</sup>.

4  
С 01 марта 2017 года тариф по техническому обслуживанию дома, согласно расчетов, составит 16,30 руб. за 1м<sup>2</sup> жилья

Правление рассмотрело представленные документы и обсудило вопрос об изменении тарифа на техническое содержание общего имущества в МКД. с 12,50руб за 1м<sup>2</sup> на 16,30 руб. за 1м<sup>2</sup> с 01.03.2017г

Поступило предложение проголосовать.

Правление выслушало выступление председателя и обсудило данное предложение.

Проголосовали: «За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

1. Утвердить тариф на техническое содержание жилья МКД №16 в размере 16,30коп.за 1м<sup>2</sup>
2. Внести в повестку общего отчетно -перевыборного собрания членов ТСЖ решение вопроса об установлении тарифа на содержание общего имущества в МКД с 01.03.2017г
- 3.Внести в повестку дня общего отчетно -перевыборного собрания членов ТСЖ решение вопроса об установлении тарифа на техническое содержание общего имущества в МКД 01.03.2017г. в размере: 16,30руб./с 1 м<sup>2</sup> жилья.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

По третьему вопросу повестки дня собрания правления продолжил своё выступление председатель Кибалко А.М. Он доложил собранию, что для ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2017году, собранию правления необходимо утвердить смету доходов и расходов на 2017год, а также годовой план мероприятий по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 16

- Смету доходов и расходов на 2017год с учетом принятых решений правлением Товарищества;

- Годовой план мероприятий по техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 16 на 2017год.

Правление рассмотрело представленные документы и проголосовало.

Проголосовали:«За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

1. Утвердить Смету доходов и расходов на 2017год с учетом принятых решений правлением Товарищества.
2. Утвердить годовой план мероприятий по техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 16на 2017год в его редакции.
3. Внести в повестку дня годового общего собрания членов ТСЖ решение вопроса об утверждении Сметы доходов и расходов на 2017год и Годового плана мероприятий по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 16 в утвержденной правлением ТСЖ редакции.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

Собрание правления перешло к обсуждению четвертого вопроса повестки дня о назначении даты и времени проведения годового общего собрания членов ТСЖ.

Поступило предложение, с учетом подготовки и срока на уведомление всех членов ТСЖ (10 дней), назначить дату проведения общего собрания очной формы на 19 марта 2017г. (воскресенье) в 17.00 часов, а в случае отсутствия кворума на общем собрании, назначить дату проведения годового общего собрания членов ТСЖ заочной формы на 20 марта 2017г.

Собрание обсудило данное предложение и проголосовало.

Проголосовали:«За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

1. Назначить дату проведения годового общего собрания членов ТСЖ очной формы на 19.03.2017г. (воскресенье)
2. Утвердить место и время проведения общего собрания в следующем порядке:
  - Адрес проведения общего собрания: г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, дом № 16, внутренняя территория двора.
  - Дата проведения: 19 марта 2017 года.
  - Время проведения: в 17,00 час.
  - Форма проведения собрания: – ОЧНАЯ.
3. В случае отсутствия кворума при проведении общего собрания очной формы, назначить дату проведения годового общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования в порядке ст. 47 ЖК РФ (ч. 1.1. ст. 146 РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011г. № 123-ФЗ) на 20.03.2017года с той же повесткой дня.
4. Утвердить место и время проведения общего собрания в следующем порядке:

- **Адрес проведения общего собрания:** г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, дом № 4.
  - **Начало проведения заочного голосования:** **20 МАРТА 2017г.**
  - **Дата окончания:** заочного голосования: **30 МАРТА 2017г.**
  - **Форма проведения собрания –** ЗАОЧНАЯ.
  - **Место сдачи Листов решений (бюллетеней):** опускать в почтовый ящик первоо подъезда по адресу: г. Краснодар, ул. им. Ак. Пустовойта, дом № 16, или передавать председателю ТСЖ лично в руки.
5. **Уведомить всех членов Товарищества собственников жилья о созыве и проведении годового общего собрания членов ТСЖ в письменной форме за 10 дней до назначенной даты.**

В соответствии с ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

По пятому вопросу повестки дня, заседание правления перешло к обсуждению повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ.

В связи с необходимостью в принятии решений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания членов Товарищества, поступило предложение обозначить повестку дня общего собрания в следующей редакции:

#### **Повестка дня общего собрания:**

- Избрание председателя общего собрания** (ч.3 ст.181.2.ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013г. № 100-ФЗ гл. 9.1., п.5 ст. 146 ЖК РФ);
1. **Избрание секретаря общего собрания**(ч.3 ст.181.2.ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013г. № 100-ФЗ гл. 9.1.);
  2. **Избрание счетной комиссии общего собрания**(ч.4, 5 ст.181.2.ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013г. № 100-ФЗ гл. 9.1.);
  3. **Определение порядка оформления протокола общего собрания**(ч.4, 5 ст.181.2.ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013г. № 100-ФЗ гл. 9.1.) (п. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 5.1. ст. 48 ЖК РФ в ред. Федеральных законов от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ);
  4. **Определение места размещения протокола общего собрания**(ч. 3 ст.46 ЖК РФ);
  5. **Определение местом хранения оригинала протокола общего собрания и решений членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания**(ч. 4 ст.46 ЖК РФ);
  6. **Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2 года**(ст.145 ЖК РФ п. 8.3 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ);
  7. **Избрание членов правления Товарищества** (ч. 2 п. 3 ст. 145 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ и Устав ТСЖ);
  8. **Избрание председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества** (ст.145 п. 3 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ и Устав ТСЖ);
  10. **Определение размера вознаграждения председателю правления Товарищества с 01.03.2017г.**(ч. 2 п. 11 ст. 145 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ, п. 13.7.15.Устава ТСЖ);
  11. **Решение вопроса об увеличении заработной платы штатным работникам ТСЖ с 01.03.2017г.** (ч. 2 п. 10, 11, 13 ст. 145 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ и Устава ТСЖ)
  12. **Избрание членов ревизионной комиссии Товарищества** (ч. 2 п. 3 ст. 145 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ и Устав ТСЖ);
  13. **Решение вопроса об изменении тарифа на техобслуживание МКД № 16 с 01.03.2017г.** (п.4, 5 ст.145 ЖК РФ и Устав ТСЖ);
  14. **Решение вопроса об установлении тарифа на содержание общего имущества МКД № 16 (Коммунальные ресурсы: по холодной, горячей воде, электроэнергии и канализации)**(установлено: с 01.01.2017года п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154 и ч. 1 ст. 156 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ), постановлением Правительства РФ от 26.12.2016г. № 1498);.
  15. **Решение вопроса о распределении денежных средств собственников, поступающих за аренду, по соглашению об установлении частного сервитута.**
  16. **Утверждение Сметы доходов и расходов на 2017 финансовый год**(с учетом внесенных изменений в соответствии принятых решений общего собрания). (ст. 145 ЖК РФ п. 8.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ);
  17. **Утверждение Годового плана на 2017г. мероприятий по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД № 16.** (ст.145 ЖК РФ п. 8 в редакции Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ и Устав ТСЖ

Все вопросы заявленной повестки дня годового общего собрания, относятся к компетенции общего собрания членов Товарищества и определены в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом ТСЖ «Дом- Престиж».

Проголосовали: «За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

1. Утвердить предложенную повестку дня годового общего собрания членов ТСЖ в её редакции.  
В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

По шестому вопросу повестки дня собрания правления о выборе кандидатур в комиссию по подсчету голосов годового общего собрания членов ТСЖ, продолжил выступление председатель Кибалко А.М.

Он предложил в состав комиссии по подсчету голосов избрать членов правления Товарищества:

- **Председатель комиссии:-** Дубинин Юрий Викторович, собственник кв. № 53;
  - **Секретарь счетной комиссии:** Титова Виктория Владимировна, собственник кв. № 81.
  - **Член комиссии-** Конорев Олег Геннадьевича, собственник КВ № 29 Секретарь комиссии
- Член комиссии: -.

Члены правления поддержали данное предложение и проголосовали.

Проголосовали: «За» - 5 чел.

«Против» - нет.

«Воздержался» - нет.

Решили:

2. Представить на Утверждение годового общего собрания членов ТСЖ комиссию по подсчету голосов в следующем составе:

- **Председатель комиссии:-** Дубинин Юрий Викторович, собственник кв. № 53;
  - **Секретарь счетной комиссии:** Титова Виктория Владимировна, собственник кв. № 81.
  - **Член комиссии-** Конорев Олег Геннадьевича, собственник КВ № 29 Секретарь комиссии
- В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

Протокол заседания правления составлен в одном экземпляре на 6-ти листах.

Председатель правления: Кибалко А.М.

Секретарь собрания:

Члены правления:

1. Дубинин Ю.В.

2. Кибалко А. М

3. Кузмина Л.И

4. Конорев О.Г.

5. Коваленко А.Н.

Оригинал настоящего Протокола хранится в помещении офиса правления, по адресу: ул. им. Академика Пустовойта, № 16.

