

ПРОТОКОЛ  
очередного общего собрания членов ТСЖ "Учебная"

Присутствовали члены ТСЖ "Учебная" или их представители:

1. офис 1 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 05.06.12г.,
2. офис 2, кв.249 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 05.06.12г.,
3. кв.230 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 04.06.12г.,
4. кв.230 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 04.06.12г.,
5. кв.231 [REDACTED] лично,
6. кв.233 [REDACTED] лично,
7. кв.235 [REDACTED] лично,
8. кв.238 [REDACTED] лично, [REDACTED], в лице [REDACTED] по закону,
9. кв.240 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 04.06.12г.,
10. кв.241 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 04.06.12г.,
11. кв.242 [REDACTED] лично,
12. кв.243 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 01.06.12г.,
13. кв.245 [REDACTED] лично,
14. кв.246, кв.247 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 05.06.12г.,
15. кв.248 [REDACTED] лично,
16. кв.250 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 05.06.12г.,
17. кв.252 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 03.06.12г.,
18. кв.256 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 02.07.11г.,
19. кв.256 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 02.07.11г.,
20. кв.259 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 05.10.10г.,
21. кв.260 [REDACTED] лично,
22. кв.261 [REDACTED], в лице представителя [REDACTED] по доверенности от 06.10.10г.,
23. кв.261 [REDACTED] лично.

Проводил общее собрание председатель правления ТСЖ "Учебная" [REDACTED], секретарь [REDACTED]

Собрание составило 77.86% от общего числа голосов.

Повестка собрания:

1. Отчет ревизионной комиссии по акту за 2011 финансовый год.
2. Передача расчетов и печати квитанций в ЕРКЦ г.Томска.
3. Передача расчетов и оплат за электроэнергию в бухгалтерию ТСЖ.
4. Утверждение сметы затрат на:
  - ремонт, замену автоматов и установку электросчетчика на лифт в ВРУ, ремонт крыши ВРУ;
  - ремонт в подъезде (замена плитки, входной деревянной двери и окна у консьержки);
  - покраска и утепление труб в подвале;
  - ремонт на техэтаже и на крыше дома.

5. Утвердить единую комиссию по опломбировке всех видов счетчиков.
6. Утверждение размеров взносов в фонд непредвиденных расходов и размеров льготы по данным взносам в связи со своевременной сдачей показаний счетчиков.
7. Разработка и утверждение правил проживания в ТСЖ.
8. Сообщение о решении собрания собственникам помещений и членам ТСЖ.
9. Информация о ТСЖ, членах ТСЖ и собственниках помещений и ее распространение, в том числе в интернете.
10. Возмещение понесенных убытков ТСЖ в связи с прошедшим судебным процессом по иску собственника кв. 255 [REDACTED]

С докладом выступил председатель правления ТСЖ [REDACTED].

#### **1. Отчет ревизионной комиссии по акту за 2011 финансовый год.**

*С докладом по акту ревизионной комиссии выступила председатель ревизионной комиссии [REDACTED]. Акт прилагается к протоколу собрания.*

***Предложение:** Отчет по акту ревизионной комиссии принять. Замечания в отчете рассмотреть на правлении ТСЖ.*

Голосовали: Единогласно.

#### **2. Передача расчетов и печати квитанций в ЕРКЦ г.Томска.**

*Стоимость квитанции будет ориентировочно 22 рубля.*

***Предложение:** Передать печать квитанций в ЕРКЦ. Председателю заключить договор с ЕРКЦ.*

Голосовали: Единогласно.

#### **3. Передача расчетов и оплат за электроэнергию в бухгалтерию ТСЖ.**

*Только для жилых помещений.*

***Предложение:** Передать все расчеты по квартирам в бухгалтерию ТСЖ. Включить в квитанцию по расчетам за услуги ТСЖ графы по расчетам за электроэнергию.*

*Снять показания всех электросчетчиков 27 июня 2012 года в 21-00. Составить об этом акт и передать его в энергоснабжающую организацию. Всем собственникам квартир закрыть лицевые счета в электроснабжающей организации. Председателю подписать доп.соглашение к договору электроснабжения с учетом проведения всех расчетов по жилым помещениям с собственниками помещений в бухгалтерии ТСЖ.*

*Внести строку расчетов по электроэнергии в квитанцию по оплате услуг ТСЖ.*

Голосовали: Единогласно.

#### **4. Утверждение сметы затрат на:**

**- ремонт, замену автоматов и установку электросчетчика на лифт в ВРУ, ремонт крыши ВРУ;**

*Замена автоматов и уст. счетчика 12т.р. Ремонт крыши ВРУ 20т.р.  
(делим пополам с ТСЖ "Учебная-А")*

**- ремонт в подъезде (замена плитки, входной деревянной двери и окна у консьержки);**

*Пол 142т.р. Стены и потолки 74т.р. Все вместе 200т.р.*

*Дверь внутри подъезда и окно у консьержа 32т.р.*

**- покраска и утепление труб в подвале;**

*ориентировочно 1600р. материалы и 6400р. работа.*

**- ремонт на техэтаже и на крыше дома.**

*примерно 20т.р.*

***Предложение:** Перечисленные работы принять как план работ. Утвердить расходы на неотложные работы, а именно покраску и утепление труб в подвале дома,*

замена автоматов и установка электросчетчика на лифт в ВРУ, ремонт крыши ВРУ, ремонт на техэтаже и на крыше дома, замена окна в помещении консьержа.

Остальные вопросы по ремонту проработать дополнительно и вынести их отдельными вопросами, с указанием срока их проведения, на ближайшем собрании членов ТСЖ.

Голосовали: Принято большинством в 96.71% голосов при одном воздержавшемся.

#### **5. Утвердить единую комиссию по опломбировке всех видов счетчиков.**

**Предложение:** Создать единую комиссию по вводу в эксплуатацию, опломбировке, замене, выводу из эксплуатации, снятия показаний, контролю правильности показаний и эксплуатации, проверки или перепломбировки приборов учета всех типов в составе:

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Голосовали: Принято большинством в 94.99% голосов при одном против.

#### **6. Утверждение размеров взносов в фонд непредвиденных расходов и размеров льготы по данным взносам в связи со своевременной сдачей показаний счетчиков.**

Предлагается утвердить взнос в фонд непредвиденных расходов в размере 1000 рублей для проведения перерасчетов из-за несвоевременной сдачи показаний счетчиков с каждого помещения в ТСЖ, а так же утвердить льготу за своевременную сдачу показаний счетчиков в размере 1000 рублей по каждому помещению.

Показания счетчиков снятые в период времени с 21-00 27 числа по 9-00 28 числа каждого месяца и внесенные в акт показаний счетчиков до 12-00 28 числа считаются сданными вовремя. Данные, снятые со счетчиков ранее указанного периода времени, если это связано с выездом всех проживающих в квартире, и при условии отсутствия потребления коммунальных ресурсов, учитываемых счетчиками, заносятся в специальный бланк и заверяются подписью внесившего показания с указанием даты снятия показаний. Данный бланк прилагается к акту снятия показаний за этот же месяц и хранится совместно. На основании данных из специального бланка председатель правления или член правления имеет право внести эти показания в акт снятия показаний в этом же месяце. Данные показаний счетчиков, поданные позднее 12-00 28 числа подаются на специальном бланке, в акт показаний не вносятся и считаются поданными не своевременно, и собственник такой квартиры лишается льготы на взнос в фонд непредвиденных расходов за этот месяц. В акте снятия показаний места, которые не заполнены своевременно внесенными показаниями, прочеркиваются заполняющим акт председателем правления или членом правления ТСЖ.

**Предложение:** Вопрос более детально проработать и вынести на общее собрание членов ТСЖ в ближайшее время.

Голосовали: Единогласно.

#### **7. Разработка и утверждение правил проживания в ТСЖ.**

**Предложение:** Разработать правила проживания в нашем ТСЖ. Для разработки правил создать комиссию в составе: Председателя комиссии ■■■■■■■■■■, членов комиссии: ■■■■■■■■■■ и ■■■■■■■■■■.

Вынести на общее обсуждение собственниками помещений указанных правил до 05 июля 2012 года. Обсудить правила проживания и внести в них предложения от собственников, одобренные комиссией, до 17 июля 2012 года. Принять разработанные правила на общем собрании членов ТСЖ не позднее 01 сентября 2012 года.

Голосовали: Единогласно.

#### **8. Сообщение о решении собрания собственникам помещений и членам ТСЖ.**

**Предложение:** Доводить до собственников помещений и членам ТСЖ о принятых решениях на общем собрании членов ТСЖ в письменной форме в виде акта ознакомления,

где каждый собственник или член ТСЖ расписывается в том, что он ознакомлен с решением собрания, и подписывать указанный акт в качестве приложения к протоколу общего собрания. В случае отказа подписать указанный акт вносить запись о таком отказе за подписью председателя ТСЖ и секретаря собрания либо членов правления ТСЖ.

Голосовали: Единогласно.

**9. Информация о ТСЖ, членах ТСЖ и собственниках помещений и ее распространение, в том числе в интернете.**

**Предложение:** Разрешить председателю правления, правлению ТСЖ выдавать в оговоренных законах случаях, информацию о собственниках помещений, информацию о деятельности и учредительных документах ТСЖ в рамках, требуемых законодательством, с согласия собственников помещений по обработке их персональных данных.

Голосовали: Единогласно.

**10. Возмещение понесенных убытков ТСЖ в связи с прошедшим судебным процессом по иску собственника кв. 255 [REDACTED].**

При проведении судебного разбирательства по иску [REDACTED] к ТСЖ "Учебная" понесены расходы, которые не учтены судом при вынесении положительного решения в пользу ТСЖ "Учебная", а именно затраты на адвоката в размере 7500 рублей и стоимости срочного получения выписки из реестра юридических лиц в размере 430 рублей.

**Предложение:** Возложить возмещение убытков в размере 7500 руб. за адвоката и 430 руб. за выписку из реестра юридических лиц на члена ТСЖ [REDACTED], являющегося собственником кв.255.

Голосовали: Единогласно.

Председатель

Харин

Харин А.Ю.

Секретарь

Никалин

Никалин В.С.



№ помещения	Доля	Ф.И.О. собственника помещения	Ф.И.О. доверенного лица и срок действия доверенности	Кол-во голосов	Вопрос 1	Вопрос 2	Вопрос 3	Вопрос 4	Вопрос 5	Вопрос 6	Вопрос 7	Вопрос 8	Вопрос 9	Вопрос 10
254	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
255	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
256	1/2		02.07.2014г.	0.59	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
	1/2		02.07.2014г.	0.58	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
257	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
258	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
259	1		05.10.2013г.	1.18	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52
260	1			1.16	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
261	1/2		06.10.2013г.	1.25	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
	1/2			1.24	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59
Всего:				77.86	100.00	100.00	100.00	96.71	94.99	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

П - против, В - воздержался, О - отсутствовал

Председатель собрания Харин А.Ю.Харин

Секретарь собрания Никалин В.С.Никалин

## АКТ

### Ревизионной комиссии по результатам проведения плановой ревизии Финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ «Учебная» за 2011 год.

г. Томск

14 мая 2012 год

Ревизионной комиссией была проведена плановая ревизия финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ «Учебная» за 2011 год. Ревизия проводилась на выборочной основе и включала в себя изучение основных экономических показателей финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ, а также первичных бухгалтерских документов.

По состоянию на 01.01.2012 года остаток средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ составил 0 руб., кредиторская задолженность -238 832, 35 руб., при этом 4 квартиры имели задолженность по оплате коммунальных услуг.

Поступления денежных средств ТСЖ сформированы поступлениями денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений. Общая площадь помещений составляет 2 891,5 кв.м., в том числе жилые помещения 1 940,4 кв. м, нежилые 951,1 кв.м.

Распределение затрат ТСЖ, кроме статьи «вывоз мусора», осуществляется в расчете на 1 кв. м, затраты на вывоз мусора – на 1 проживающего человека.

По сравнению с 2010 годом общий объем затрат ТСЖ увеличился на 4,8 % и составил **1 745 429 руб 51 коп., в т.ч.:**

- заработная плата- 417 437 руб.,
- НДСФЛ – 59 624 руб.;
- налог УСН - 20 419, 56 руб.
- отчисления во внебюджетные фонды- 124 989,89 руб.,
- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 1 122 959,06 руб.

Увеличение общего объема затрат в основном обусловлено ростом на 101,7 % отчислений во внебюджетные фонды. В соответствии с действующим законодательством с 2011 года введены ранее не уплачиваемые отчисления в Фонд Обязательного Медицинского Страхования, Федеральный и Территориальный Фонды.

Затраты на заработную плату рассчитываются исходя из штата сотрудников ТСЖ «Учебная», состоящего из 10 человек:

- Председатель,
- Бухгалтер,
- 4 консьержа,
- Электрик,
- Дворник
- Сантехник,
- Приборист.

Основную долю (76,1 %) в общем объеме затрат составляют расчеты с поставщиками и подрядчиками.

Структура данной статьи выглядит следующим образом:

Всего затраты по статье «расчеты с поставщиками и подрядчиками» составляют 1 122 959,06 руб. (1 167 769, 02 руб. – в 2010 году), в том числе:

- ТЭ и ГВС жилые, нежилые помещения - 637 693,34 руб. (рост к 2010 году составил 14,1 %);
- холодная вода и водоотведение – 174 738,62 руб.(рост к 2010 году составил 16,03 %);
- прочие поставщики и подрядчики – 310 527,1 руб. (снижение составило 32,3 %).

Следует отметить, что в 2011 году потребление теплоэнергии по сравнению с 2010 годом сократилось на 15,2 % и составило 520,8392 Гкал., потребление холодной воды сократилось на,6,9 % и составило 3 418 м3, потребление горячей воды сократилось на 20,3 % и составило 2 257 м3.

Учет тепла, воды осуществляется в соответствии с показаниями приборов учета. На 01.01.2011 не были установлены приборы индивидуального учета ГВС в 4 квартирах (243, 244, 251, 255), по состоянию на 31.12.2011 года во всех квартирах и в комнате консьержа были установлены индивидуальные счетчики холодной и горячей воды. Тем не менее, имеются ежемесячные расхождения с показаниями общедомовых счетчиков:

Выборочный пример:

	Показания обще домового счетчика, м3		Показания индивидуальных счетчиков жильцов, м3		Холодная вода		Горячая вода	
	Хол. вода	Гор. вода	Хол. вода	Гор. вода	м3	% отклонения	м3	% отклонения
Август 2011 года	230	171,63	194	142	36	15,6	29,3	17
Ноябрь 2011 года	263	191,92	245	186	18	6,8	5,92	3,1

В разделе «расчеты с поставщиками и подрядчиками» по статье «прочие поставщики и подрядчики» в 2011 году учитывались такие затраты, как:

- оплата услуг банка;
- расчеты за потребленную электроэнергию в местах общего пользования;
- дератизация;
- обслуживание лифта;
- абонентская плата за стационарный телефон;
- приобретение хоз. товаров;
- монтаж запорной арматуры;
- гидравлическое испытание систем отопления;
- монтаж и демонтаж приборов отопления в комнате консьержа;
- прочее.

**Дополнительно:**

1. Согласно решению собрания членов ТСЖ с 2011 года предусмотрены взносы в резервный фонд, вносимые членами ТСЖ, за несвоевременную оплату услуг в размере 5 руб. за 1 кв. м. Своевременно не оплатили за декабрь квартиры: 232,244,252,254,255,260. Сумма доходов от этого источника финансирования составила 1268 рублей.
2. Заключены договоры с двумя провайдерами, использующими кровлю ТСЖ по 300 руб./ в месяц (договоры действуют с 01.01.2012г).

Следует обратить внимание, что согласно акта, составленного 16.05.2011 года ревизионной комиссией по результатам проведения плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Учебная» за 2010 год:

- в ТСЖ отсутствовали должностные инструкции электрика и сантехника;
- ревизионной комиссией были даны рекомендации правлению ТСЖ о подготовке до момента проведения очередной ревизии отчета о расходовании средств за отчетный период (с построчной разбивкой) и размещении его на информационном стенде.

На момент проведения ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Учебная» за 2011 год вышеуказанные должностные инструкции отсутствовали, отчет о расходовании средств за 2011 год на информационном стенде размещен не был.

Так же, в ходе проверки установлено, что в конце финансового года не составляется перечень и соответственно смета планируемых ТСЖ работ на следующий год.

Согласно протоколу очередного собрания от 24.04.2010г. принято решение о формировании фонда текущего и капитального ремонта в размере 200 тысяч рублей. Также ТСЖ формирует резервный фонд.




Вместе с тем, отсутствует Положение о порядке, сроках формирования и использования средств вышеуказанных фондов. В 2011 году фонд текущего и капитального ремонта был сформирован в размере 75 690 руб. (сумма работ по замене запорной арматуры).

Смета проводимых работ и её обсуждение на общем собрании также отсутствует.

**Рекомендации:**

1. Разработать должностные инструкции электрика и сантехника.
2. Разработать и утвердить в установленном законом порядке Положение о порядке, сроках формирования и использования фонда текущего и капитального ремонта (далее – Положение).
3. Разработать и утвердить в установленном законом порядке Положение о порядке, сроках формирования и использования резервного фонда.
4. Обеспечить обособленный учет доходов и расходов, связанных с формированием вышеуказанных фондов. Размер фонда капитального и текущего ремонта на следующий год определять исходя из утвержденного перечня и сметы планируемых работ.
5. Доходы ТСЖ, полученные от использования интернет провайдером общего имущества ТСЖ, а также иные доходы (в том числе пени за несвоевременную оплату услуг) учитывать отдельно. При формировании резервного фонда уменьшать сумму, подлежащую к уплате членами ТСЖ, на сумму доходов, полученных ТСЖ от использования интернет провайдером общего имущества ТСЖ, а также иных доходов (в том числе пени за несвоевременную оплату услуг).
6. Ежегодно в декабре проводить общее собрание членов ТСЖ по вопросу утверждения перечня (с поквартальной разбивкой) и сметы планируемых к проведению в следующем календарном году работ. После утверждения вышеуказанных перечня и сметы определять размер фонда текущего и капитального на следующий год. Затраты, планируемые поквартально по данной статье, распределять ежемесячно (т.е. сметная стоимость работ, проводимых в определенном квартале, включается в квитанции либо равными частями либо пропорционально планируемому в определенном месяце объему работ).
7. Ежеквартально размещать на информационном стенде информацию о проведенных в соответствии с вышеуказанным перечнем работ (с указанием планируемой и фактической стоимости работ).
8. При определении подрядной организации для проведения работ решение принимать на основе рассмотрения коммерческих предложений нескольких (более 3) подрядных организаций (в т.ч. физ. лиц).

Председатель ревизионной комиссии \_\_\_\_\_  Е.А. Кучма

Члены ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_  Ведерников В.Е.

\_\_\_\_\_  Косилова И.А.