

ПРОТОКОЛ №4

По итогам очередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 143401, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д.17 (далее по тексту – МКД), проводимого в форме очно-заочного голосования с 18 июля 2016 года по 19 августа 2016 года.

г.Красногорск

«29» августа 2016 г.

Период проведения Голосования: с 18 июля 2016 года по 19 августа 2016 года.

Место проведения Собрания

143401, Московская область, г.Красногорск, Павшинский бульвар дом №17.

Собрание инициировано Членами Правления ТСЖ «Дом на набережной»:

Тер-Ованесов Ф.Е.(14 кв.), Горбышева А.С.(38 кв.), Фурсов А.Г. (28 кв.), Трофимов Г.А.(53 кв.), Жовнер В.Л. (76 кв.), Маррей М.Ю. (101 кв.), Наумова С.В. (127 кв)

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Определение порядка (методики) подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании.
2. Избрание председателя и секретаря Общего собрания.
3. Избрание членов счётной комиссии общего собрания собственников помещений.
4. Утвердить годовой финансовый отчет за 2015 год о работе Правления и отчет Ревизионной Комиссии.
5. Внести изменения в действующую редакцию Устава ТСЖ «Дом на набережной».
6. Утвердить формат трудового договора с Председателем ТСЖ, регламентирующим его работу.
7. Избрание председателя Правления ТСЖ «Дом на набережной», утверждение его зарплаты, бюджета ТСЖ на период июль-декабрь 2016 г. и тарифа на статью «содержание и ремонт», исходя из предложенного бюджета.
8. Избрание членов правления ТСЖ «Дом на набережной».
9. Избрание членов ревизионной комиссии ТСЖ «Дом на набережной».
10. Утверждение ежемесячного вознаграждения за работу каждого члена Правления.
11. Утвердить проект индивидуального договора управления общим имуществом МКД между собственником помещения в МКД и ТСЖ и заключить его с 1 июля 2016 года.
12. Сдавать в аренду бесхозные нежилые помещения 1-го этажа МКД, собственники (правообладатели) которых не выявлены. Максимальный срок аренды - на период до установления, собственника (правообладателя) на такое помещение.
13. Утверждение размера пени за несвоевременную уплату ЖКУ.
14. Оптимизация налогообложения. Введение комиссионного вознаграждения и утверждение его суммы.
15. Утвердить возможность использования дополнительных доходов, полученных от содержания и обслуживания дома (например, доходы от аренды рекламных площадей, аренды и пр.) на нужды дома на основании решения Правления ТСЖ, закрепленного в протоколе.
16. Разрешить использовать сумму вступительных взносов в качестве беспроцентного займа (до 1 года) и направить ее на погашение долгов ресурсных организаций.
17. Утвердить целевой взнос на покупку прибора, регулирующего подачу и потребление тепловой энергии в отопительный сезон.
18. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Дом на набережной» на 2016 г.

На дату проведения собрания установлено, что:

а) площадь общественного назначения в доме составляет 18 939,30 кв.м., в том числе: площадь жилых помещений - 16 772,30 кв.м., площадь нежилых помещений МКД - 2 167,0 кв.м;

б) в МКД имеются 188 собственника, владеющих 17 926,40 кв.м всех жилых (16 687,20 кв.м.) и нежилых помещений (1 239,20 кв.м) общественного назначения в доме, которые составляют 100% голосов, без учета помещений полезной площади 1 012,90 (жилые помещения – 85,1 кв.м., нежилые помещения – 927,80 кв.м. общественного назначения в доме) и 10 485,80 кв.м используемых для обслуживания дома (подвальный этаж - 3 513,6 кв.м., тех.этаж - 3 709,3 кв.м., мусорокамеры, подсобные помещения, коридоры, мест общего пользования, лестничные клетки и прочее – 3 262,9 кв.м.);

в) 1 голос = 1 кв м площади, таким образом, 100% количество голосов составляет 17 926,40 голоса.

г) в голосовании приняло участие собственники и их представители (из расчёта 1 представитель за 1 собственника) в количестве 110 человек, владеющих 10 051,40 кв м жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 10 051 голос;

д) собственники, принявшие участие в голосовании, своими голосами представляют 56,07% от всех голосов собственников в МКД, что подтверждает правомочность дальнейшего проведения собрания по объявленной

повестке дня;

е) собрание объявлено состоявшимся.

ж) голосование проводилось путем передачи в счетную комиссию заполненных Решений собственников по указанным в повестке дня вопросам.

З) в соответствии со статьей 146 п. 4 Жилищного Кодекса РФ все вопросы повестки дня принимаются **простым большинством** от количества собственников, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

По вопросу №1:

Определить порядок (методику) подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании (1 голос равен 1 кв м площади).

Результат голосования:

«ЗА» 84,81%; «ПРОТИВ» 9,61%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 3,83%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса **большинство**, решение принято.

По вопросу №2:

Избрать Председателем Собрания Фурсова А.Г. (кв.28), секретарем Платову Н. (кв.106)

Результат голосования:

«ЗА» 85,14%; «ПРОТИВ» 3,83%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 8,11%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса **большинство**, решение принято.

По вопросу №3:

Избрать членов счѐтной комиссии Общего собрания собственников помещений из кандидатов: Маррей М.Ю., Наумова С.Н., Фурсов А.Г., Тер-Ованесов Ф.Е., Жовнер В.Л. **Выбрать 3 человека.**

Результат голосования:

Маррей М.Ю., «ЗА» 82,20%;

Наумова С.Н., «ЗА» 53,39%;

Фурсов А.Г., «ЗА» 66,61%;

Тер-Ованесов Ф.Е., «ЗА» 38,95%;

Жовнер В.Л. «ЗА» 55,81%;

Решение: исходя из простого большинства, избранными членами счѐтной комиссии являются: **Маррей М.Ю., Фурсов А.Г., Жовнер В.Л.**

По вопросу №4:

Принять Отчет Правления и Председателя правления ТСЖ за 2015г. и утвердить годового отчета о финансовой деятельности ТСЖ за 2015 год, согласно акту ревизионной комиссии о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности.

Результат голосования:

«ЗА» 59,12%; «ПРОТИВ» 9,78%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 25,94%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса **большинство**, решение принято.

По вопросу №5:

Внести изменения в действующую редакцию Устава ТСЖ «Дом на набережной» изменения, а именно:

- 1.3. Изменение индекса: на 143401
- 5.4. добавление пункта 3) производить захват общедомовой собственности присоединять ее к своей без решения Общего Собрания .
- Добавление пункта 10.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в трех основных формах: очное, заочное и очно-заочное. Все 3 формы имеют одинаковую юридическую силу.
- 12.2. Изменение срока избрания Правления: 2 (два) года в количестве 4 человек, включая Председателя Правления.
- Добавление пункта 12.8. Кандидат в Члены Правления не имеет права выдвигать свою кандидатуру при отсутствии уплаченного вступительного взноса . При наличии задолженности по оплате коммунальных услуг 2 месяца и более членство в выборном органе приостанавливается с потерей права голоса, а при наличии задолженности 6 месяцев и более Член Правления автоматически исключается из состава выборного органа и не имеет права избираться туда повторно.
- 14.1. Изменение срока избрания Председателя Правления: Председатель правления Товарищества избирается на срок 2 года (два) года.

- 14.4. Добавление пункта о трудовом договоре Председателя Правления: в своей деятельности председатель правления руководствуется положениями Жилищного Кодекса РФ и трудовым договором, утвержденным решением общего собрания.
- 15.1. Изменение количества членов ревизионной комиссии: Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года в количестве 2-х человек.
- Добавление пункта 15.4. Кандидат в Члены Ревизионной Комиссии не имеет права выдвигать свою кандидатуру при отсутствии уплаченного вступительного взноса в ТСЖ. При наличии задолженности по оплате коммунальных услуг 2 месяца и более членство в выборном органе приостанавливается с потерей права голоса, а при наличии задолженности 6 месяцев и более Член Ревизионной комиссии автоматически исключается из состава выборного органа и не имеет права избираться туда повторно.
- Добавление пункта 16.5. Иные права и обязанности собственника зафиксированы в индивидуальном договоре управления общим имуществом многоквартирного дома с ТСЖ.

Результат голосования:

«ЗА» 80,82%; «ПРОТИВ» 4,11%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 12,36%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №6:

Утвердить трудовой договор с Председателем ТСЖ «Дом на набережной», регламентирующим его работу.

Результат голосования:

«ЗА» 83,39%; «ПРОТИВ» 2,84%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 12,88%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №7:

Избрание председателя Правления ТСЖ «Дом на набережной», утверждение его зарплаты, бюджета ТСЖ на период июль-декабрь 2016 г. и тарифа на статью «содержание и ремонт», исходя из предложенного бюджета, выбрать 1 из предложенных кандидатов: Ф.Е. Тер-Ованесов, А.Г. Фурсов, В.Л. Жовнер, М.Ю. Маррей.

Результат голосования:

Тер-Ованесов Ф.Е., «ЗА» 1,55%;

Фурсов А.Г., «ЗА» 34,65%;

Жовнер В.Л., «ЗА» 8,86%;

Маррей М.Ю., «ЗА» 50,08%;

Решение: исходя из простого большинства, избранным председателем правления является: **Маррей Марина Юрьевна.**

По вопросу №8:

Избрание членов правления ТСЖ «Дом на набережной», 3 из предложенных кандидатур: Ф.Е. Тер-Ованесов, А.Г. Фурсов, Горбышева А.С., В.Л. Жовнер, Попова В.В., Наумова С.Н.

Результат голосования:

Тер-Ованесов Ф.Е., «ЗА» 40,87%;

Фурсов А.Г., «ЗА» 65,76%;

Горбышева А.С., «ЗА» 21,74%;

Жовнер В.Л., «ЗА» 67,56%;

Попова В.В., «ЗА» 36,38%;

Наумова С.Н., «ЗА» 51,81%;

Решение: исходя из простого большинства, избранными членами правления являются (по убыванию рейтинга): **Жовнер Владимир Леонидович, Фурсов Андрей Геннадьевич, Наумова Светлана Николаевна.**

По вопросу №9:

Утвердить состав ревизионной комиссии в количестве 2 (двух) человек: Платова А.В. кв. 106 и Мельникову О.В. кв. 138

Результат голосования: «ЗА» 80,13%; «ПРОТИВ» 4,24%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 13,89%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №10:

Утверждение ежемесячного вознаграждения за работу каждого члена Правления.

Против вознаграждения членам правления, «ЗА» 45,50%;

10 000 рублей (без учета налогов и сборов), «ЗА» 25,51%;

15 000 рублей (без учета налогов и сборов), «ЗА» 16,58%;

20 000 рублей (без учета налогов и сборов) «ЗА» 7,02%;

Решение: исходя из простого большинства, ежемесячное вознаграждение членам правления отсутствует.

По вопросу №11: Утвердить проект индивидуального договора управления общим имуществом МКД между собственником помещения в МКД и ТСЖ и заключать его, начиная с 1 июля 2016 года.

Результат голосования:

«ЗА» 76,92%; «ПРОТИВ» 4,93%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 15,02%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №12:

Сдавать в аренду бесхозные нежилые помещения 1-го этажа МКД, собственники (правообладатели) которых не выявлены. Максимальный срок аренды - период до установления собственника (правообладателя) на такое помещение.

Результат голосования: «ЗА» 76,38%; «ПРОТИВ» 12,36%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 10,37%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №13:

Утверждение размера пени за несвоевременную уплату ЖКУ (В размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Начиная с 91 дня, размер пени составит 1/130 ставки рефинансирования Банка России от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом ТСЖ и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг).

Результат голосования: «ЗА» 71,91%; «ПРОТИВ» 11,79%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 14,20%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №14:

Оптимизация налогообложения. Введение комиссионного вознаграждения и утверждение его суммы.

(Принять меры для оптимизации налогообложения ТСЖ, а именно, во избежание начисления 6% с поступления всех платежей за коммунальные услуги на счет ТСЖ, ввести понятие «комиссионное вознаграждение ТСЖ» и установить его размер 10 рублей с каждой квартиры ежемесячно, таким образом, налогом будет облагаться лишь данная сумма. Закрепить данное положение в договоре и ввести оплату комиссионного вознаграждения ТСЖ в размере 10 рублей с квартиры с 1 июля 2016 года)

Результат голосования: «ЗА» 75,93%; «ПРОТИВ» 5,71%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 17,47%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №15:

Утвердить возможность использования дополнительных доходов, полученных от содержания и обслуживания дома (например, доходы от аренды рекламных площадей, аренды и пр.) на нужды дома на основании решения Правления ТСЖ, закрепленного в протоколе.

Результат голосования: «ЗА» 84,08%; «ПРОТИВ» 4,27%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 11,54%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №16:

Разрешить использовать сумму вступительных взносов в качестве беспроцентного займа (до 1 года). Займ направить на погашение долгов ресурсных организаций.

Результат голосования: «ЗА» 69,11%; «ПРОТИВ» 11,29%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 18,7%.

Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

По вопросу №17:

Утвердить целевой взнос на покупку прибора, регулирующего подачу и потребление тепловой энергии в отопительный сезон. Выбрать один из 3-х вариантов.

Вариант №1. Установка в подвале дома балансировочного клапана для сокращения количества теплоносителя подаваемого в дом. Стоимость клапана Broen Ballorex Venturi FODRV с установкой и настройкой -177000 рублей.
Достоинства: Возможность регулирования потока теплового носителя во избежание перетопа и как следствие экономии средств собственников.

Недостатки: Только ручное грубое регулирование, без учета температурных режимов теплоносителя и на улице. Как следствие постоянное задействование персонала для контроля за клапаном. Невозможны точные настройки и, как следствие, полная экономия средств.

Так настоящее время циркуляционные насосы в ЦТП не работают и дом зависит от давления в трубопроводе, имеется проблема с низким давлением и низкой температурой ГВС и отопления в верхних и крайних квартирах. С балансировочным клапаном будет экономический эффект, но проблема с низкой температурой останется.

Результат голосования: «ЗА» 9,57%;

Вариант №2. Установка в подвале дома КЗР клапана запорно-регулирующего для сокращения количества теплоносителя подаваемого в дом. Стоимость клапана Ду200 25ч945нж с электронным блоком Рител и датчиками температуры, с установкой - 250000 рублей.

Достоинства: Возможность автоматического регулирования потока теплового носителя во избежание перетопа и как следствие экономии средств собственников.

Недостатки: Так настоящее время циркуляционные насосы в ЦТП не работают и дом зависит от давления в

трубопроводе, имеется проблема с низким давлением и низкой температурой ГВС и отопления в верхних и крайних квартирах. С данным клапаном эта проблема не решается.

Результат голосования: «ЗА» 0,0%;

Вариант 3: Восстановление автоматики в ЦТП (напротив 4 подъезда). Стоимость 120 000 + 100 000 руб. В 120 000 руб. входит обследование необходимых узлов в ЦТП: КЗР Данфосс (клапанов запорно-регулирующих) 2 шт, насосной станции для подкачки давления в доме, шкафа автоматики с загрузкой нового программного обеспечения. Ревизия КЗР, т.к. в данный момент они находятся в нерабочем состоянии (прочистка, промывка, замена прокладок и сальников, приведение в рабочее состояние электроприводов). Запуск в эксплуатацию указанных выше узлов.

В процессе ревизии КЗР с электроприводами может выясниться что они вышли из строя, т.к. сейчас нет возможности установить их работоспособность. В этом случае понадобится их замена от 1 до 2 шт. Стоимость КЗР российского производства 25ч945нж (Старооскольский арматурный завод) с электроприводом Regada (Чехия) - 58000 руб за штуку.

Достоинства: работа оборудования полностью в автоматическом режиме для достижения оптимальных режимов подачи теплоносителя и как следствие максимальная экономии денежных средств. Решается проблема с недостаточным давлением теплоносителя в верхних и дальних квартирах, поскольку будет запущены насосы подкачки в автоматическом режиме.

Недостатки: В данный момент времени ЦТП не стоит ни у кого на балансе, и вопрос ее принадлежности будет стоять еще очень долгое время. Де факто ей занимается Котельная Павшино, но де юро никто. И ни котельная Павшино и КРА не собираются решать этот вопрос и тем более тратить деньги на приведение ее в порядок до момента определения балансодержателя. Но потратив сейчас эти деньги мы будем иметь реальную экономию до 30% стоимости от прошлого года.

Результат голосования: «ЗА» 42,93%;

Решение: исходя из простого большинства в работу принят Вариант 3 (Восстановление автоматики в ЦТП).

По вопросу №18:

Утверждение штатного расписания ТСЖ «Дом на набережной» на 2016 г. (Штатное расписание является неотъемлемой частью утвержденного бюджета, предложенного выбранным кандидатом в Председатели, таким образом, ТСЖ поручает избранному Председателю оформить штатное расписание надлежащим образом и опубликовать на сайте www.dnn17.ru)

Результат голосования: «ЗА» 86,32%; «ПРОТИВ» 0,51%; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 10,36%.

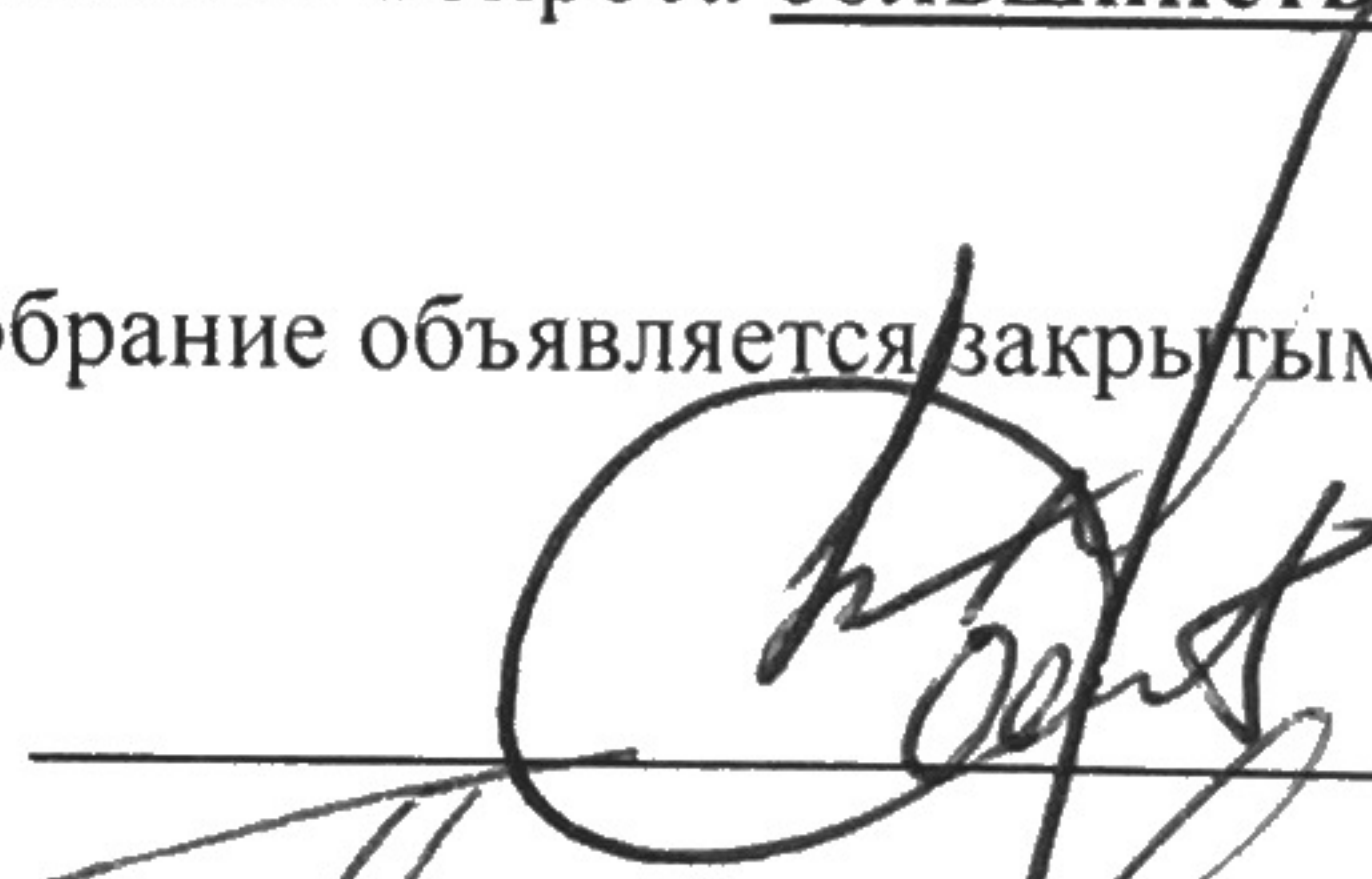
Решение: Количество голосов «за» по решению вопроса большинство, решение принято.

Председатель общего собрания:

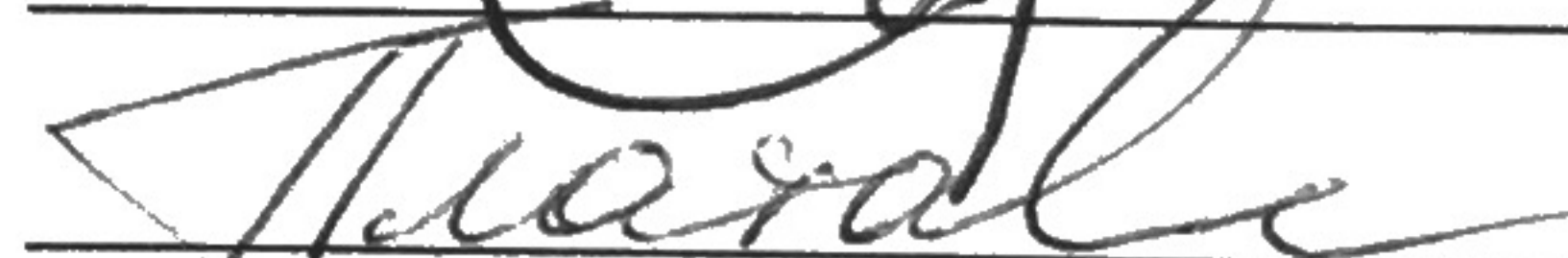
Все вопросы повестки дня исчерпаны, собрание объявляется закрытым.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Фурсов А.Г.



Платова Н.М.