

ПРОТОКОЛ №12

Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Нескучный Сад»
в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д.2

г. Москва

«02» марта 2016 г.

Инициатор проведения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Нескучный Сад» (далее в настоящем Протоколе именуется – ТСЖ) в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д.2, (далее именуется – МКД) – Председатель Правления ТСЖ Ситникова Ольга Владиславовна:

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру

77АМ №234329 от 23.03.2010 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-03/008/2010-259).

Дата проведения Общего собрания членов ТСЖ: 02 марта 2016 года.

Время проведения Общего собрания членов ТСЖ: с 19⁰⁰ до 21³⁰ по московскому времени.

Место проведения Общего собрания членов ТСЖ: г. Москва, ул. Вавилова, д.2, помещение XIX комната №2.

Присутствуют: собственники помещений в МКД по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д.2, являющиеся членами ТСЖ, и их представители, а также приглашённые лица:

1. Собственники помещений в МКД, являющиеся членами ТСЖ, согласно Листу регистрации от 02.03.2016.

2. Приглашённые лица: Представители действующей управляющей организации ООО «ПИРС Фасилити Менеджмент» Генеральный директор Хасанзанова Светлана Владимировна, Главный инженер Кольцов Андрей Геннадьевич, специалист по работе с клиентами Кабардина Елена Николаевна. Представитель охраны МКД ИП «Слепнев Л.В.».

Слушали Председателя Правления ТСЖ Ситникову О.В., которая сообщила:

- уведомления о проведении Общего собрания членов ТСЖ были отправлены по электронной почте всем членам ТСЖ согласно Реестру по состоянию на 19.02.2016 и вывешены на информационных стендах в холлах обеих секций МКД.

- Повестка дня Общего собрания членов ТСЖ определена в Уведомлении Инициатора его проведения от 19.02.2016.

Повестка дня

1. Подтверждение наличия кворума для проведения Общего собрания членов ТСЖ.
2. Выборы Председателя, Секретаря и Счетной комиссии Общего собрания членов ТСЖ.
3. Определение регламента проведения Общего собрания членов ТСЖ.
4. Утверждение отчета Управляющей компании по выполнению Бюджета 2015 года. Информация об улучшении работы Управляющей компании и о развитии инфраструктуры (Бульвар архитекторов, застройка арки, фасады общежития, строительство нового дома, ремонт входных групп).
5. Утверждение отчета ревизионной комиссии за 2014.
6. Выборы членов ревизионной комиссии.
7. Утверждение отчета Председателя Правления ТСЖ по результатам деятельности в 2015 году.
8. Выборы членов Правления ТСЖ.
9. О продлении срока действия договора управления №01/10-У от 04.05.2010 с ООО «ПИРС ФМ».
10. Утверждение Бюджета расходов Управляющей организации на выполнение ра-

бот и оказание услуг на 2016 год.

11. Утверждение Отчета о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2015 год.

12. Утверждение Плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2016 год.

13. Сбор средств на капитальный ремонт.

14. Об оспаривании кадастровой стоимости и проведении оценки кадастровой стоимости недвижимого имущества.

15. Утверждение Протокола Счётной комиссии, способа ознакомления с Протоколом и Закрытие Общего собрания членов ТСЖ.

По вопросам Повестки дня:

1. По первому вопросу Повестки дня слушали председателя Правления ТСЖ О.В. Ситникову о наличии кворума на Общем собрании членов ТСЖ (присутствие на Общем собрании членов ТСЖ и их представителей, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов ТСЖ в соответствии с п.3 ст.146 ЖК РФ).

Присутствуют 86 членов ТСЖ из 143 согласно Листу регистрации от 02.03.2016, имеющих на дату проведения настоящего Общего собрания, которым принадлежит 11 460,95 м², что составляет 69,18% голосов от общего количества голосов всех членов ТСЖ, 64,2 % голосов всех собственников МКД и 100% голосов присутствующих на настоящем общем собрании членов ТСЖ.

Решение: Кворум имеется. Правомочность проведения Общего собрания членов ТСЖ проверена и подтверждена. Работу Общего собрания членов ТСЖ продолжить.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по первому вопросу Повестки дня принято единогласно. Работа Общего собрания членов ТСЖ продолжена.

2. По второму вопросу Повестки дня предложено выбрать Председателем Общего собрания членов ТСЖ Руденко Алексея Васильевича, Секретарём Общего собрания членов ТСЖ Кабардину Елену Николаевну - представителя Мыльниковой Марины Борисовны (собственник квартиры 43), в состав Счётной комиссии по подсчёту голосов при голосовании на Общем собрании членов ТСЖ – представителя Медведевой Натальи Юрьевны (собственник квартир №115) Гиманову Юлию Борисовну и представителя Мельниченко Сергея Порфирьевича (собственник квартир №58,59) Кочневу Екатерину Александровну, соответственно, в качестве Председателя и Секретаря Счётной комиссии.

Других предложений от участников Общего собрания членов ТСЖ не поступало.

Предложено провести голосование по предложенным кандидатурам списком.

Решение: избрать Председателем Общего собрания членов ТСЖ Руденко А.В., Секретарём Общего собрания членов ТСЖ – Кабардину Е.Н., в состав Счётной комиссии Гиманову Ю.Б. – Председателем Счётной комиссии, и Кочневу Е.А. – Секретарём Счётной комиссии.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по второму вопросу Повестки дня принято единогласно.

3. По третьему вопросу Повестки дня Председателем Общего собрания Руденко А.В. предложен регламент проведения Общего собрания, утверждающий процедуру регистрации участников собрания, регламентное время для выступления, алгоритм подсчета голосов (Приложение №б к настоящему Протоколу).

Иных предложений от участников собрания не поступало.

Решение: утвердить предложенный Председателем Общего собрания членов ТСЖ регламент проведения собрания (Приложение №б).

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по третьему вопросу Повестки дня принято единогласно.

4. По четвертому вопросу Повестки дня слово предоставлено Генеральному директору Управляющей компании ООО «ПИРС ФМ» Хасанзановой С.В. с отчётом по выполнению Бюджета 2015 года (Приложение №7).

Хасанзанова С.В. напомнила, что управление осуществляется в соответствии с Договором №01/10-У от 04.05.2010 на основании ежегодно утверждаемого Общим собранием Бюджета. Плановая ставка технического обслуживания составляла в 2015 г. – 44,23 руб./кв.м.

В Отчете Управляющей компании отражен состав доходов и расходов по каждой статье Бюджета 2015 г., реестр договоров, обоснование экономии и/или перерасхода средств по конкретной статье Бюджета, данные по неплательщикам и должникам по оплате коммунальных ресурсов, перечень работ, которые не входили в договор управления и были выполнены Управляющей компанией за свой счёт.

В частности, кроме выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД в соответствии с Перечнем согласно Приложению №2 к Договору управления в 2015 г. управляющая компания выполняла следующие работы, не включенные в Договор управления МКД:

- 1. Косметический ремонт лифтовых холлов в паркинге, входных и лифтовых холлов 1 этажа и вход в мусорокамеру.*
- 2. Ремонт автоматических ворот въезда в паркинг.*
- 3. Ремонт электросчётчиков в количестве 14 шт.*
- 4. Протяжка линий для видеокамер, установленных напротив дверей выхода на кровлю.*
- 5. Установка квартирных видеодомофонов.*
- 6. Ремонт сервера СКУД. Замена вышедших из строя деталей.*
- 7. Ремонтные работы в квартирах (сантехника, электрика).*
- 8. Устройство цветников в вазонах.*

В 2015 году проводилась плановая проверка Мосжилинспекции, которую прошли успешно.

При этом работы по ремонту установки повышения давления и вентиляционной установки проводились с заменой деталей и компонентов, что позволило собственникам ЖСК сэкономить более 60 000 рублей. За счёт Застройщика были установлены новые двери выхода на кровлю. Затраты застройщика составили 90 000 рублей.

Кроме того, представлен новый директор ООО «ПИРС ФМ» Жегалина Лина Владимировна, которая рассказала собственникам о направлениях улучшения работы Управляющей компании.

Председатель собрания А.В. Руденко рассказал о развитии инфраструктуры. В частности, об исполнении обещания застройщика о ремонте фасада общежития МАР-ХИ. Активно выполняются работы по утеплению фасада. Фасад общежития после утепления будет выполнен в едином стиле с МКД. Работы планируется завершить к концу мая 2016 года.

В связи со строительством нового дома перенесен вход на территорию МКД. Частично завершены работы по устройству парка «Бульвар Архитекторов» на прилегающей к МКД территории. Застройщиком ведется работа по ограничению входа на территорию МКД посторонними лицами не для целей прогулок по Бульвару. Работы по устройству Бульвара будут завершены после ввода нового дома в эксплуатацию (конец 2017 года).

Кроме того, А.В. Руденко рассказал о переносе срока застройки арки на 2016 год по независящим от Застройщика обстоятельствам (согласование документации в органах государственной власти). Ремонт входных групп будет выполнен после застройки арки вместе с отделкой.

Так как вопросов к Генеральному директору Управляющей компании ООО «ПИРС ФМ» не поступало было принято решение утвердить его Отчёт по выполнению Бюджета 2015 года (Приложение №7).

Решение: утвердить Отчёт Управляющей организации ООО «ПИРС ФМ» по выполнению Бюджета 2015 года (Приложение №7).

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по четвертому вопросу Повестки дня принято единогласно.

5. По пятому вопросу Повестки дня заслушали Председателя собрания А.В. Руденко по вопросу утверждения отчета ревизионной комиссии «О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ Нескучный Сад в 2014 году». Отчет ревизионной комиссии не был готов к прошедшему в 2015г. заочному собранию как это было утверждено на прошлом отчетном Общем собрании.

На основании анализа предоставленных документов ревизионной комиссией сделаны следующие выводы, а так же сформированы рекомендации Правлению и Управляющей компании:

- *Делопроизводство ТСЖ велось в соответствии с требованиями законодательства. Проведено два собрания членов ТСЖ (одно очное, одно заочное), проведено шесть заседаний Правления ТСЖ.*

- *Нецелевого расходования денежных средств не выявлено.*

- *Признать финансовую деятельность ТСЖ удовлетворительной.*

- *Бюджет на новый календарный год, прогноз исполнения бюджета за отчетный год; пояснительную записку с обоснованием выбора основных подрядчиков; сравнительный анализ стоимости услуг управляющих организаций рассылать всем членам ТСЖ на ознакомление до 15 декабря текущего года.*

- *Обеспечить проведение ежегодного очного собрания не позже 30 января, и рассмотреть целесообразность проведения 2-х очных собраний в год.*

- *Обеспечить до конца первого месяца квартала, следующего за отчетным, пере-*

числение на счет ТСЖ со стороны Управляющего накоплений на текущий и капитальный ремонт за предыдущий квартал.

- Обеспечить до конца I квартала каждого года перечисление на счет ТСЖ со стороны управляющей накопленной суммы пени за прошлый календарный год.

- Обеспечить перечисление средств экономии по смете расходов по итогам соответствующего календарного года на счет ТСЖ в срок до конца I квартала года, следующего за отчетным.

- Обеспечить контроль (выборочный мониторинг) за качеством оказания услуг субподрядными организациями и штатным персоналом управляющей компании ООО «ПИРС ФМ».

- В части предоставления информации членам Ревизионной комиссии от ТСЖ и УК: обеспечить предоставление информации со стороны ТСЖ и УК для проверки Ревизионной комиссией ТСЖ в надлежаще оформленном виде – с подписями должностных лиц управляющей компании ООО «ПИРС ФМ», фамилиями исполнителей, печатями.

Возражений и вопросов от членов ТСЖ не поступило, вопрос вынесен на голосование.

Решение: утвердить отчет ревизионной комиссии о своей деятельности в 2014 году, в том числе заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ (Приложение №8).

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по пятому вопросу Повестки дня принято единогласно.

6. По шестому вопросу Повестки дня председатель Правления ТСЖ «Нескучный Сад» предложила в связи с завершением срока полномочий членов ревизионной комиссии избрать новый состав. В связи с тем, что для подготовки заключения о финансовой деятельности ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности требуются специальные знания, избрать в состав ревизионной комиссии предложено лиц, имеющих соответствующее образование и стаж работы. Такими лицами являются: Великоклад Ю.М., Шидловская Е.В., Трофимова Н.В.

Других предложений и кандидатур от участников Общего собрания членов ТСЖ не поступало.

Предложено провести голосование по предложенным кандидатурам списком.

Решение: Избрать в состав ревизионной комиссии: Великоклад Ю.М., Шидловскую Е.В., Трофимову Н.В.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по шестому вопросу Повестки дня принято единогласно.

7. По седьмому вопросу Повестки дня слушали председателя Правления ТСЖ «Нескучный Сад» Ситникову О.В. с отчетом по результатам деятельности ТСЖ в 2015 году.

Председатель Правления О.В. Ситникова напомнила, что собственниками помещений в МКД был выбран способ управления МКД – управление товариществом соб-

ственников жилья, причём данное решение является обязательным для всех собственников помещений в МКД. На основании этого решения собственников 20 апреля 2010 г. было зарегистрировано ТСЖ «Нескучный сад», принят Устав.

На дату проведения настоящего собрания членами ТСЖ «Нескучный Сад» являются 143 человек, владеющие 16 567,80 кв.м. помещений в МКД, доля которых составляет более 92% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД.

Председатель Правления рассказала о проведенных в 2015 году Общих собраниях членов ТСЖ, собраниях Правления ТСЖ и принятых на этих собраниях решениях.

В частности, Правление на своих заседаниях в 2015 году приняло решение инициировать Общее собрание собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в кредитной организации для сохранения уже накопленных средств и контроля за использованием накоплений жителей нашего дома. Выбрана кредитная организация для открытия специального счета для хранения накоплений. В противном случае деньги необходимо было бы перевести в государственный Фонд. Был предложен алгоритм использования наземных машиномест в качестве гостевой парковки. Принято решение выбрать подрядчиков по обслуживанию системы пожаротушения и для выполнения работ по автоматической пожарной сигнализации. Принято решение подготовить ТЗ на выполнение работ по ремонту переходных балконов, а также подготовить предложение по альтернативным, более дешевым материалам для покраски пола в паркинге. Дано поручение Управляющей компании подготовить отчет о проделанной работе по улучшению взаимодействия с ООО «РусСтиль», с предоставлением информации по количеству обращений, сроку устранения поломок и с предоставлением копий протоколов совещаний и письменных обращений. Инициировано проведение очередного ежегодного Общего собрания; рассмотрен перечень необходимых затрат в 2016 году.

ТСЖ провело также ряд мероприятий в 2015 году:

- субботник 18 апреля 2015 года с привлечением артистов и организацией ланча.
- совместно с детским садом ПупСан новогодний праздник 27 декабря 2015 года для детей нашего дома.

Ситникова О.В. также доложила по структуре доходов и расходов ТСЖ «Нескучный сад» за период январь-декабрь 2015 года.

Кроме того, в 2015 году ТСЖ инициировало обращение в суд по решению вопроса о возмещении задолженности собственником по коммунальным платежам с 2008 года. По решению Суда на квартиру собственника был наложен арест до полного погашения задолженности. Собственник был вынужден продать квартиру и погасить долг.

К сожалению, в МКД есть должники с суммой - 421 699 рублей, что вынуждает ТСЖ реагировать и пользоваться своим правом обращения в судебные инстанции. На сегодняшний день общая сумма долга за коммунальные платежи составляет – 633 949,57 рублей.

О.В. Ситникова отметила, что Правление ТСЖ «Нескучный Сад» осуществляет постоянный контроль за деятельностью Управляющей компании, качеством оказываемых услуг и расходованием денежных средств в рамках Договора управления. Регулярно проводятся встречи с руководством Управляющей компании, а также с членами ТСЖ по интересующим их вопросам.

Так как иных вопросов к Правлению ТСЖ не поступило было принято решение утвердить Отчёт Правления ТСЖ (Приложение №9).

Решение: утвердить Отчёт Правления ТСЖ по результатам деятельности в 2015 году (Приложение №9).

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по седьмому вопросу Повестки дня принято единогласно.

8. По восьмому вопросу Повестки дня О.В. Ситникова в связи с завершением срока полномочий предложила избрать новых членов Правления ТСЖ. Свои кандидатуры в члены Правления ТСЖ «Нескучный Сад» выставили на голосование Корниенко Г.Н., Лебедев М.А., Шнейдерова Г.И., Минюшин Б.Т., Руденко А.В.

Других кандидатур и предложений не поступило. Предложено голосовать списком.

Решение: избрать в состав Правления ТСЖ «Нескучный Сад» Корниенко Г.Н., Лебедева М.А., Шнейдерова Г.И., Минюшина Б.Т., Руденко А.В.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по восьмому вопросу Повестки дня принято единогласно.

9. По девятому вопросу Повестки дня слушали председателя собрания о продлении срока действия договора управления №01/10-У от 04.05.2010 с ООО «ПИРС ФМ».

Председатель собрания напомнил, что в мае 2015 г. закончился срок действия договора управления, заключенного ТСЖ «Нескучный Сад» с ООО «ПИРС ФМ» (№01/10-У от 04.05.2010) на 5 лет. На прошлом отчетном Общем собрании (Протокол №11 от 27.02.2015 года) обсуждался вопрос о смене способа управления МКД или продлении договора управления.

В итоге было принято решение продлить срок действия договора управления №01/10-У от 04.05.2010 на один календарный год, по истечении которого вынести на голосование вопрос о заключении нового договора управления или передачи управления домом полностью в ТСЖ.

Правление ТСЖ проанализировало затраты при передаче управления МКД Правлению и пришли к выводу о целесообразности продления договора управления на три года. Указанное решение было поддержано.

Корниенко Г.Н. (собственник квартир 82-83) предложил внести в договор управления ряд изменений. В частности, разделить ставку на постоянную и премиальную части для реализации механизма штрафов.

Судо Р.М (собственник квартиры 148) спросил, когда подписываются акты выполненных работ по договору управления (между УК и собственниками) и есть ли система штрафов?

Ответ: В настоящее время система штрафов отсутствует. Рекомендовано Правлению ТСЖ разработать и ввести в действие систему контроля и материального стимулирования сотрудников УК.

Великокклад Ю.М. (собственник квартиры 56) предложил ввести квартальную отчетность по договору управления.

Мысак Н.Я. (собственник 143 кв.) предложил подавать активнее в суд на собственников, если период просрочки коммунальных платежей составил более 3-х месяцев. Кроме того, предложил поменять лифты на новые, «раз так много вопросов к обслуживающей их компании и качеству».

Так как других вопросов к председателю собрания не поступило было принято вынести решение на голосование.

Решение: продлить срок действия договора управления №01/10-У от 04.05.2010 г., заключенного с ООО «ПИРС ФМ», на три года. Поручить Правлению внести необходимые правки в договор управления, в частности детально проработать механизм отчетности по договору, систему штрафов и механизм премирования, в срок до конца действия прежнего договора. Поручить Председателю Правления подписать договор управления на новый срок с учетом указанных дополнений и изменений.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по девятому вопросу Повестки дня принято единогласно.

10. По десятому вопросу Повестки дня слушали Генерального директора Управляющей компании. О.В. Хасанзанова предложила присутствующим ознакомиться с Бюджетом Управляющей компании на 2016 год (Приложение №10), который был разослан всем членам ТСЖ до собрания.

Генеральный директор доложила, что ООО «ПИРС ФМ» был проработан вопрос по оптимизации расходов на работы и услуги третьих лиц. Запрошены альтернативные коммерческие предложения от компаний по обслуживанию лифтов, ПС и вывоза бытовых отходов.

По результатам анализа получено предложение по обслуживанию лифтового оборудования от компании ООО "Авант Лифт Сервис". Стоимость обслуживания 7 лифтов остается на уровне 2015 года и составит: 78 723,17 руб. с учётом НДС.

По техническому обслуживанию системы пожаротушения предоставлены коммерческие предложения от компаний ООО «Энергоэффективность и энергосбережения», стоимость обслуживания 72 216руб/мес, и ООО «ТехноСпецМонтаж», стоимость обслуживания 50 000 руб. в месяц. Остановились на ООО «ТехноСпецМонтаж». У этой фирмы КП по самой низкой цене. Это на 10 000 в месяц дороже, чем в 2015 году, но есть своя аварийная служба, т.е. выезд в выходные и праздничные дни круглосуточно.

По вывозу бытовых отходов получены коммерческие предложения от компаний ООО «Олеорон+», ООО «Управление отходами» и «С-ТРАНС». Предложенная стоимость вывоза 1 контейнера 0,36 куба составит 300 руб. А это на 120 руб. больше, чем оплачивается компании «Экопром» на данный момент. У компании «ВейстТек» стоимость такой же услуги составляет 280 руб., но это все равно на 100 руб. больше, чем у «Экопром».

*Ежемесячные расходы Управляющего в 2016 год запланированы в сумме – **819 284 руб. 84 копейки** при ставке ТО в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению МКД (Приложение №2 к Договору №01/10-У от 04.05.10 г.) – **45,89 руб./кв.м.** (что на 1 руб. 66 копеек больше, чем в 2015 году).*

Увеличение ставки произойдет за счет введения новых статей, а именно «Проверка трансформаторов тока» (связано это с подошедшим сроком проверки), расходы по этой статье составят 3 000 рублей/месяц. Также новыми статьями будут «Аттестация и обучение персонала» - 2 083,33 рублей/месяц; «Проверка и испытание индивидуальных средств защиты» - 1 666,67 рублей/месяц. Данные расходы не были выведены отдельной статьёй и по ним был перерасход.

Из статьи «Приобретение инвентаря, спецодежды, расходных материалов для содержания мест общего пользования» выделено отдельной статьёй «приобретение спецодежды», расходы по которой составят 2 083,33 руб. в месяц, а расходы по статье «Приобретение расходных материалов для содержания мест общего пользования» уменьшатся на 1000 руб. в месяц. Разница в статьях составит 1083 руб. Связано это с перерасходом по этой статье.

Также произойдет увеличение затрат на услуги третьих лиц (Техническое обслуживание систем Пожарной сигнализации). Увеличение произойдет на 10 000 рублей в месяц. Уменьшаются расходы по утилизации люминисцентных ламп на 1 000 руб. в год, так

как часть светильников заменена на светодиодные. В месяц расходы будут составлять 2000 рублей.

Далее генеральный директор остановилась отдельно на каждой статье запланированных расходов на 2016 г. (Приложение №10).

Предложено также ввести статью «премиального фонда Управляющей Компании» - 10 000 рублей/месяц.

Председатель собрания А.В. Руденко предложил премиальный фонд Управляющей компании увеличить до 60 000 рублей/месяц, в связи с чем предложенный к утверждению Бюджет увеличить до 1 200 000 рублей в месяц.

Минюшин Б.Т. предложил разделить зарплату работников УК по группам, чтобы видеть, сколько денег уходит на ту или иную группу; а также сменить подрядчика по утилизации ламп, так как есть более дешевые предложения. Генеральный директор Управляющей компании обещал рассмотреть предложения.

Стамбровская Е.А. спросила о том, какая компания проводит освидетельствование лифтов и предложила пригласить независимую компанию по оценке работы наших лифтов.

Представитель Лебедевой Л.М. Егизарян Ш.П. предложил экономию по статьям передавать в премиальный фонд УК. Предложение не было поддержано. В частности, Шидловская Е.В. (собственник квартиры 12, 124) сказала, что это не целесообразно.

Других вопросов по Бюджету 2016 года у членов ТСЖ не было. Председатель собрания предложил проголосовать за утверждение Бюджета на 2016 год, так как предложений и возражений по нему нет.

Решение: утвердить Бюджет расходов Управляющей организации на выполнение работ и оказание услуг на 2016 год (Приложение №10) в сумме 1 200 000 рублей/месяц. Утвержденный Бюджет на 2016 г. приложить к Договору управления путем подписания необходимых документов.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по десятому вопросу Повестки дня принято единогласно.

11. По одиннадцатому вопросу Повестки дня выступил главный инженер Управляющей компании Кольцов А.Г. с вопросом об утверждении Отчета о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2015 год.

Отчет о выполнении плана (Приложение №11) был подготовлен Управляющей компанией и Правлением ТСЖ, отправлен всем членам ТСЖ до собрания на ознакомление.

В 2015 году ТСЖ «Нескучный сад», по сообщению Кольцова А.Г., на мероприятия по управлению, ремонту, содержанию общего имущества МКД из резервного фонда выделена сумма в размере 1 253 006,00 рублей. Из них было израсходовано 216 000 руб. на покупку поломочной машины; 667 526 руб. – на ремонт лифтового оборудования; 329 480 руб. - испытание сопротивления изоляции электросети здания и сети защитного заземления электрооборудования по требованию МЧС России. Текущий ремонт на сумму в размере 40 000 руб. не проводился и выделенные деньги перенесены на следующий год.

Кроме того, за счет целевого сбора собственников завершены работы по установке системы видеонаблюдения в паркинге (на общую сумму 355 295 руб.). Практически

завершена работа по подключению индивидуальных счетчиков автоматического сбора показаний и учета объемов потребления холодной и горячей воды. Завершение работ запланировано на август 2016 г.

Коровкин В.Ю. (собственник квартиры 45) спросил, почему до сих пор не убраны покрышки в паркинге? Кольцов А.Г. ответил, что работа с собственниками ведется, но своими силами убирать покрышки Управляющая компания не может, так как это частная собственность.

Минюшин Б.Т. (собственник квартиры 25) предложил все-таки волевым решением убирать покрышки на склад УК на основании принятого на настоящем Общем собрании решения. Предложение не было поддержано, так как не соответствует законодательству.

Других вопросов и предложений от участников собрания не поступило. Вопрос вынесен на голосование.

Решение: утвердить Отчет о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2015 год. (Приложение №11).

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по одиннадцатому вопросу Повестки дня принято единогласно.

12. По двенадцатому вопросу Повестки дня выступил главный инженер Управляющей компании Кольцов А.Г. и предложил на утверждение План содержания и ремонта общего имущества МКД на 2016 год (Приложение №12).

В 2016 году на средства резервного фонда запланировано: завершить установку системы автоматического сбора показаний и учета объемов потребления холодной и горячей воды, установить пожарные извещатели на техническом этаже, провести благоустройство внутридворовой территории МКД. Кроме того, собрать деньги на покраску дверей и стен на переходных балконах.

Перешли к вопросам.

Стребков М. (собственник квартиры 121) спросил, когда будут устранены протечки на переходных балконах?

Ответ: В процессе производства работ на переходных балконах.

Стрельченко А.А. (собственник квартир 102,103) спросил, сколько будут идти по времени работы по покраске переходных балконов?

Ответ: Около 2- месяцев.

Калмыкова Е.С. (собственник квартиры 16) сообщила, что «если УК планирует на 300 000 рублей сажать однолетники, то деньги будут выброшены на ветер», так как в следующем году вопрос заново будет вынесен на голосование.

Корниенко Г.Н. (собственник квартир 82,83) предложил общий бюджет на 2016 год утвердить, а предложение по благоустройству территории поручить детально проработать Правлению ТСЖ в рамках утвержденного бюджета.

Тарасевич Н.И. (представитель собственника квартиры 61 по доверенности) попросила принять меры в связи с неудобствами, создаваемыми работой детской танцевальной студией.

Лебедев М.А. (собственник квартиры 144) выступил против покраски дверей на переходных балконах.

Председатель собрания резюмировал поступившие предложения. Поручить Правлению изучить смету на покраску дверей и стен на переходных балконах с целью ее оптимизации. Размер обязательных платежей собственников помещений в МКД на возмещение указанных расходов определять исходя из их стоимости пропорционально доле в общем имуществе МКД каждого собственника помещений. Такие обязательные платежи собственников взимать на основании выставляемых Управляющей компанией квитанций на оплату коммунальных услуг и ресурсов с апреля 2016 года по август 2016, начиная с выставляемых в мае 2016 г. квитанций и счетов на оплату коммунальных услуг и ресурсов за апрель 2016 г.

Кроме того, подготовить смету на выполнение работ по благоустройству внутридворовой территории, выбрать подрядчика. Учесть в смете, что собственники высказались против высадки однолетних растений за счет собственников. Вопрос о покраске паркинга не рассматривать. Обязать Управляющую компанию помыть его и завершить работу по его освобождению от запрещенных к хранению посторонних предметов.

Возражений и других предложений от участников собрания не поступило. Вопрос вынесен на голосование.

Решение: утвердить План содержания и ремонта общего имущества МКД на 2016 год (Приложение №12). Поручить Правлению ТСЖ выбирать соответствующих подрядчиков для выполнения работ, в своих протоколах по результатам выбора соответствующих подрядчиков утверждать уточненные суммы запланированных в Плане расходов.

Выполнить работы по покраске дверей и стен на переходных балконах. Поручить Правлению ТСЖ оптимизировать и по результатам утвердить смету на выполнение работ и утвердить подрядчика. Размер обязательных платежей собственников помещений в МКД на возмещение указанных расходов определять исходя из их стоимости пропорционально доле в общем имуществе МКД каждого собственника помещений. Такие обязательные платежи собственников взимать на основании выставляемых Управляющей компанией квитанций на оплату коммунальных услуг и ресурсов с апреля 2016 года по август 2016, начиная с выставляемых в мае 2016 г. квитанций и счетов на оплату коммунальных услуг и ресурсов за апрель 2016 г.

Поручить Правлению подготовить и утвердить смету на выполнение работ по благоустройству внутридворовой территории, выбрать подрядчика.

Результаты голосования:

за 98,6% голосов, против 1,4% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по двенадцатому вопросу Повестки дня принято.

13. По тринадцатому вопросу Повестки дня о накоплении денег на капитальный ремонт доложил председатель собрания.

*А.В. Руденко напомнил, что с 01.07.2015 года Москва перешла на новую систему накопления средств на капитальный ремонт за счет отчислений собственников. Ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта дома. Размер взносов на капремонт определяется для каждого региона индивидуально. В Москве установлен минимальный размер взноса на капремонт - **15 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.** Сроки проведения работ регламентируются Региональной программой капитального ремонта, которую утверждает субъект РФ. В срок **до 30.05.2015** собственники обязаны были выбрать на Общем собрании*

способ накоплений в фонд капитального ремонта (специальный счет в банке или государственный фонд капитального ремонта).

А.В. Руденко поблагодарил всех собственников за активное участие в Общем собрании, на котором было принято решение накапливать деньги на капитальный ремонт на специальном счете в банке. Что позволило сохранить уже накопленные средства и продолжать накопления под контролем ТСЖ.

Счет открыт в АО «АЛЬФА БАНК». В настоящее время на специальном счете накоплено 1 148 058 рублей 22 копейки. А.В. Руденко остановился на перечне работ, которые можно выполнять за счет накоплений на капитальный ремонт (Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП):

- 1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.*
- 2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.*
- 3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.*
- 4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячее и холодное водоснабжение).*
- 5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализация).*
- 6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.*
- 7. Ремонт крыши.*
- 8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.*
- 9. Ремонт фасада.*
- 10. Ремонт фундамента.*
- 11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.*
- 12. Ремонт или замена мусоропровода.*
- 13. Ремонт или замена внутреннего водостока.*
- 14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011).*

Предложено на следующем собрании обсудить виды работ, на которые направить накопленные средства. Кроме того, председатель собрания обратил внимание, что в случае образования задолженности по оплате накоплений на капитальный ремонт, есть механизм передачи указанных накоплений в государственный Фонд. На основании изложенного, призвал собственников добросовестно исполнять введенную законом обязанность по оплате.

Информация принята, голосование не проводилось.

14. По четырнадцатому вопросу Повестки дня выступил председатель собрания с информацией об оспаривании кадастровой стоимости недвижимого имущества. Он напомнил, что в соответствии с Законом г. Москвы от 19.11.2014 №51 «О налоге на имущество физических лиц» в г. Москве ставка налога на имущество физических лиц с 01.01.2015 г. определяется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости по данным кадастрового учета. При этом кадастровую стоимость объекта недвижимости возможно оспорить в судебном порядке путем заказа отчета независимого оценщика. Но переоценка кадастровой стоимости происходит каждые 2 года. Поэтому предложил вернуться к вопросу о подготовке отчета независимого оценщика для целей оспаривания кадастровой стоимости через два года.

Информация принята, голосование не проводилось.

15. По пятнадцатому вопросу Повестки дня слово предоставлено Председателю собрания, который сообщил, что Протоколы собрания и Счётной комиссии будут подготовлены секретарями собрания и Счетной комиссии в течение 10 рабочих дней со дня проведения собрания и принятия решений по вопросам Повестки дня. Протокол Счётной комиссии будет утверждён Председателем Правления ТСЖ «Нескучный Сад» и Председателем счётной комиссии на основании Протокола настоящего собрания.

Ознакомиться с Протоколами можно в порядке, утверждённом Протоколом Первого общего собрания ТСЖ от 23.03.2010, в помещении Правления Товарищества по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д.2, по будням с 16⁰⁰ до 20⁰⁰, кроме праздничных дней. С приложениями к Протоколу можно ознакомиться в помещении Правления ТСЖ.

Председатель общего собрания членов ТСЖ сообщил, что все вопросы Повестки дня рассмотрены и по ним приняты решения.

Общее собрание членов ТСЖ предложено закрыть.

Решение: подготовить протоколы собрания в течение 10 рабочих дней со дня проведения собрания и принятия решений по Повестке дня, дать поручение Председателю Правления ТСЖ утвердить Протокол Счётной комиссии.

Результаты голосования:

за 100% голосов, против 0% голосов, воздержались 0% голосов.

Решение по пятнадцатому вопросу Повестки дня принято единогласно.

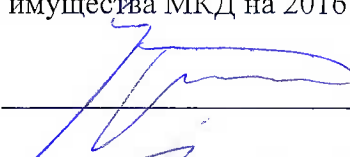
Общее собрание членов ТСЖ завершено в 21³⁰ по московскому времени.

Настоящий Протокол составлен в двух подлинных экземплярах – первый экземпляр для ТСЖ, а второй – для Управляющей организации.

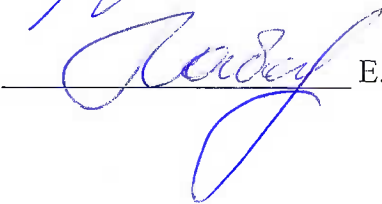
Приложения:

1. Протокол Счётной комиссии от 02.03.2016 №12;
2. Реестр членов ТСЖ «Нескучный Сад» по состоянию на 19.02.2016;
3. Реестр собственников и членов ТСЖ «Нескучный Сад» по состоянию на 02.03.2016;
4. Лист регистрации членов ТСЖ «Нескучный Сад» по состоянию на 02.03.2016;
5. Реестр присутствующих членов ТСЖ «Нескучный Сад» по состоянию на 02.03.2016;
6. Регламент проведения общего собрания членов ТСЖ 02.03.2016 г.;
7. Отчёт Управляющей организации ООО «ПИРС ФМ» по выполнению Бюджета 2015 года;
8. Отчет ревизионной комиссии за 2014 год;
9. Отчет Председателя Правления ТСЖ за 2015 год;
10. Бюджет расходов Управляющей организации на 2016 год;
11. Отчет о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2015 год;
12. План содержания и ремонта общего имущества МКД на 2016 год.

Председатель собрания


_____ А.В. Руденко

Секретарь собрания


_____ Е.Н. Кабардина