ПРОТОКОЛ №01/13

общего собрания членов товарищества собственников жилья «Просвещения 53-1, литер Д», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д.53, корп. 1, литер Д.
Собрание проводится 29 апреля 2013 г., в 1-й парадной, 2-й(тех)этаж

г. Санкт-Петербург

29 апреля 2013 г.

Форма проведения собрания: очное собрание.
Время проведения собрания: с 20 ч 00 мин по 22 ч 00 мин.
Общее количество голосов членов ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» составляет 76140. Приняло участие в общем собрании 46736 или 61,38 % от всех голосов. Кворум для проведения голосования имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня общего собрания:

1. **Утвердить** Акт Ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ООО «Жилищная управляющая компания «Свой дом» и ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» в 2012 году(Приложение 1 к бюллетеню 1)
2. Утвердить отчёт Правления ТСЖ о проделанной работе в 2012 году (Приложение 2 к бюллетеню 1)
3. **Утвердить** тарифы по эксплуатации общего имущества дома ТСЖ на 2013 г (Приложение 3 к бюллетеню 1)
4. **Утвердить** плановую смету доходов и расходов на 2013 г, а также перечень работ, финансируемых из фонда «текущий ремонт» в 2013 г (Приложение 4 к бюллетеню 1).
5. **Избрать** в члены Ревизионной комиссии ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» Кального Е.В.(кв.109)
6. По федеральному закону № 271-ФЗ от 25.12.2012 г, обязывающего собственников платить «капитальный ремонт», собранные денежные средства оставлять в распоряжении **ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д».**

Тезисы доклада председателя Правления ТСЖ Шевцов О.Г. по пунктам повестки собрания.

Подтвердив в суде своё право на управление домом, Правление нашего ТСЖ получило возможность в 2012 г приступить к взысканию задолженности с собственников, плативших рейдерам, также защищать в Арбитраже ТСЖ от притязаний монополиста - ГУП «ТЭК» по долгам рейдеров.

В 2012 Правление продолжало заниматься обслуживанием нашего дома. Проделана большая работа по следующим направлениям:

- Проведена замена целиком 13-ти стояков и частично 10-ти холодной воды, 2-х стояков горячей воды.
- Проведена в подвале замена магистралей холодного и горячего водоснабжения, что позволило улучшить качество питьевой воды, а также отопления.
- В лифтах проведена диспетчерская связь. Теперь из любой кабины нашего лифта можно связаться с диспетчером при возникновении любой ситуации.
- Установлены металлические столбы ограждения для организации парковки автомобилей собственников у нашего дома.
- По предписанию Жилищной инспекции был повторно проведён косметический ремонт фасада.

С 01.09.2012 квартплата начисляется по Новым Правилам предоставления коммунальных услуг. По новым Правилам отопление теперь начисляется за фактическое тепло, т. е. платить за отопление в летние месяцы мы не будем и по коммунальным услугам кроме личного потребления собственники теперь будут оплачивать ещё общедомовые нужды. Начисления по ОДН в нашем ТСЖ производились по утверждённой формуле. Новые Правила являются для нас законом и мы обязаны их выполнять. По расчётам, переход на оплату отопления только по факту выгоден для собственников. К примеру, за прошлый год по показаниям узла учёта теплопотребление нашего дома составило 1700 Гкал, а начисления собственникам за отопление составили 2000 Гкал, т.е. новый порядок выгоден для нас.

В конце 2012 г принят закон, обязывающий собственников делать начисления на капитальный ремонт многоквартирных домов. По этому закону, члены ТСЖ обязаны на собрании выбрать способ управления начислениями капитального ремонта. Вариантов два — платить свои деньги региональному оператору или оставлять в распоряжении ТСЖ. Правление ТСЖ предлагает оставлять свои деньги в распоряжении нашего ТСЖ. Правление ТСЖ предлагает утвердить наш отчёт за 2012 г, а также в связи с ростом объёмов бухгалтерской документации избрать в члены Ревизионной комиссии ТСЖ третьего члена — Кального Евгений Витальевича, грамотного бухгалтера, собственника кв-ры № 109.
(Полный текст доклада прилагается к протоколу).

ВОПРОСЫ:

1. Сколько квартир без счетчиков воды? **Ответ:** примерно у 50% квартир нет счётчиков учёта воды.
Предложение: У кого нет счетчиков – обязать жильцов установить их. **Ответ:** Принять такое решени по установке счетчиков можно только решением общего собрания ТСЖ. Но дождемся решени Правительства РФ, где предусмотрена повышенная плата за воду для квартир, не имеющих счётчиков.
2. Как рассчитывается площадь мест общего пользования, ведь у нас есть личные помещения и ест общее имущество? **Ответ:** В расчёт площади мест общего пользования включается только площад лестниц, что составляет 2233,7 кв.м, 2-й технический этаж в этот расчёт не входит.
3. Почему в разных квартирах по-разному топят? **Ответ:** Всё зависит от засоренности общих труб радиаторов в конкретных квартирах. Для общей экономии рекомендую собственникам на радиатора устанавливать регулировочный кран, который позволяет регулировать температуру батареи в квартире.
4. Юридические услуги указаны в смете. Как долго будем платить за них? **Ответ:** Пока идут суды.
5. На что идут доходы от рекламы? **Ответ:** Доходы от рекламы идут на ремонтные работы.
6. За счёт чего выросла смета по текущему ремонту? **Ответ:** Идет индексация из-за инфляции.
7. Сколько и когда будем платить начисления на капитальный ремонт? **Ответ:** Как тольк Правительство Санкт-Петербурга определит величину тарифа на капремонт, так и начнём платить. П ФЗ №271-ФЗ от 25.12.12г, собственникам жилья нужно определиться с вариантом уплаты этого тарифа Закон предлагает 2 варианта:

- плату осуществлять отдельной квитанцией региональному оператору. Тогда деньги собственнико будут направляться на выполнение ремонтных работ других домов.
- оставлять в распоряжение ТСЖ. В этом случае наши деньги будут использоваться на ремон нашего дома. Этот вариант предлагаем утвердить общему собранию. Также наш дом включен адресную программу по замене лифтов, но деньги выделят только при условии, что собственник приняли решение начислять плату на капитальный ремонт.

8. Будем ли ещё ремонтировать крышу? **Ответ:** Кровельные работы практически все выполнены Остался один участок на половине 3-й парадной. Фото этих работ можно увидеть на сайте — www.cvdom.ru.
9. Магазину «Строитель» начисляется плата по текущему ремонту?**Ответ:** Да. Все деньги идут в ТСЖ.
10. Какие работы делаются за счёт капремонта? Ответ: На этот вопрос дан ответ в законе Постановлении Правительства РФ № 170 от 23.09.2003 г.
11. Замена стояков в нашем доме это расходы по текущему ремонту или по кап.ремонту? **Ответ:** П текущему ремонту.
12. Почему стояки ГВС подлежат замене в подвале, а не в квартирах? **Ответ:** В квартирах нет доступа стоякам горячей воды, т.к. почти у всех они зашиты.
Предложение: заслушать на следующем собрании анализ смет членами Ревизионной комиссии ТСЖ Работу Правления ТСЖ и УК «Свой дом» признать хорошей.

На основании Протокола счетной комиссии №01/13 от 01.05.2013 г. приняты следующие решения

1. **Утвердить** Акт Ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ООО «Жилищная управляющая компания «Свой дом» и ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» в 201 году(Приложение 1 к бюллетеню 1)
2. **Утвердить** отчёт Правления ТСЖ о проделанной работе в 2012 году (Приложение 2 к бюллетеню 1)
3. **Утвердить** тарифы по эксплуатации общего имущества дома ТСЖ на 2013 г (Приложение 3 бюллетеню 1)
4. **Утвердить** плановую смету доходов и расходов на 2013 г, а также перечень работ финансируемых из фонда «текущий ремонт» в 2013 г (Приложение 4 к бюллетеню 1).
5. **Избрать** в члены Ревизионной комиссии ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» Кального Е.В.(кв.109)
6. По федеральному закону № 271-ФЗ от 25.12.2012 г, обязывающего собственников платит «капитальный ремонт», собранные денежные средства **оставлять в** распоряжении **ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д».**

Приложение: Доклад Председателя Правления, Протокол счетной комиссии № 01/13 от 01.05.2013 г.

Председатель собрания: **Шевцов О.Г., кв.158** (_____)

Секретарь собрания: **Лихобабина Н.В., кв.41** (_____)