

Протокол

собрания собственников помещений жилого дома № 21, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, 21

Инициатор собрания: Председатель правления ТСЖ «Чичерина, 21» Журавлев В.А.

Место проведения собрания: г. Челябинск, ул. Чичерина, 21

Дата проведения собрания: **16 июня 2015 г.**

На собрании присутствовало 48 собственников помещений площадью 3875,5 кв.м из 6401,9 кв.м. общей площади или более 60,54%. Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы секретаря собрания и утверждение повестки дня.
2. Финансовое состояние и использование денежных средств при перерасчете отопления за отопительный сезон 2014 - 2015 г.
3. О путях снижения общедомовых расходов по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению.
4. Утверждение тарифов с 1 июля 2015 г. по оплате всех услуг и включении ОДН по электроэнергии в платежи на содержание дома по счетчикам – лифты и освещение подъездное и наружное.
5. Об установке общего счетчика горячей воды
6. О ремонте крыши.
7. О ремонте протечек фасада.
8. О подготовке к зиме бойлерной и тепловых сетей дома.
9. О замене ввода холодной воды в дом, замене всех задвижек и поверке счетчика холодной воды. Замена прогнивших труб пожаротушения в цоколе.
10. Об утверждении штатного расписания ТСЖ «Чичерина, 21» с 01.07.2015 года. О затратах по авто и телефону.
11. О предупреждении правонарушений на лестничной клетке и закрывании ее в вечернее и ночное время.
12. Разное – о борьбе с должниками, о взносах на капитальный ремонт, о начислении пени, парковка автомобилей, забор между домами № 21 и 23 инициирует ТСЖ «Возрождение», о сборе и вывозе ТБО, о насосной станции тепло водоснабжения, об озеленении и благоустройстве дома, облагораживание детской площадки, о регистрационном учете.

1. Предложено избрать председателем собрания Журавлева В.А. (кв. 50), секретарем Капанову И.И. (кв 14).

2.

Проголосовали: за 95,3%.
против 2,7%
воздержался 2%

3. Выступил Журавлев В.А. – Правление ТСЖ «Чичерина, 21» за период с 2014 г. по настоящее время выполнило следующую работу:

а) За счет анализа и сдачи уточненных деклараций по налогу УСН возвращено за 2011 – 14080 руб., 2012 – 22950 руб., 2013 – 31138 руб. Всего 68168 руб. Налог по УСН за 2014 г. составил 71077 руб. – платежи практически не производились, выполнен зачет за счет переплаты с 2011 по 2013 год.

б) Практически решен вопрос по насосной станции тепло-водоснабжения домов, теперь насосы будут обслуживать ЧКТС и ПОВВ, никаких дополнительных сборов на реконструкции оборудования бойлерной нашего дома не будет, все расходы по обслуживанию, электроэнергии и ремонту заложены в тарифах ресурсоснабжающих организаций, предварительные расчеты и расходы на реконструкции в сумме около 500 тыс. руб. отпали.

в) В настоящее время, на текущий день, задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями составляет – 406 831 руб. – в том числе: тепловым сетям 267 218 руб., ПОВВ – 71 703 руб., электроэнергию 4 200 руб., лифты, домофон, вывоз мусора - 22 683 руб. и за забор 41 000 руб.

г) На общем собрании 31.01.2015г, принято решение о перерасчете за отопление за отопительный период 2014 – 2015гг. По расчетам сумма экономии составила около 300 тыс. руб., это в расчете на квартиру 4-5 тыс. руб. До начала отопительного сезона 2015 – 2016 гг. будет выполнен перерасчет всем собственникам. Из-за неплательщиков сделать моментальный перерасчет невозможно, потому что тогда нам нечем будет платить ресурсоснабжающим организациям и зарплату работникам.

Правление предлагает:

1. Выполнить, до начала нового отопительного сезона, перерасчет затрат на отопление - за отопительный сезон 2014 – 2015 год всему дому, постепенно, в течение нескольких месяцев, ежемесячно брать в зачет не более 1 тыс. руб. с квартиры.
2. Неплательщикам выполнить перерасчет после погашения предыдущей задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья.

Ежемесячная задолженность злостных неплательщиков составляет 819 000 руб., это 20 квартир, оплата идет плохо на сегодня сумма уменьшилась всего на 81 000 руб. Списки регулярно вывешиваются и срываются этими же неплательщиками, особенно старается Кузнецов А.Г. Я не могу понять, что хочет этот господин? Мы все собственники, которые своевременно оплачивают коммунальные услуги и услуги по содержанию дома, кредитуем нерадивых плательщиков, иначе бы нас давно отключили от всех ресурсов или значительно понизили проектные параметры энергоресурсов! Сейчас прорабатывается вопрос, в следующем отопительном сезоне, выполнять перерасчет за отопление через месяц, при своевременных платежах собственниками. Рассматривается предложение о кредите в банке для своевременной оплаты ресурсоснабжающим организациям, с

отнесением начисленных процентов неплательщикам. Возможность оформления кредитов ТСЖ оговорена в Уставе ТСЖ.

Проголосовали: за 95,3%
против 2,1%
воздержался 2,6%

3. Ещё раз поднимаем вопрос о начисление повышенных ОДН за электроэнергию. По прежнему плохо передаются данные показаний электрических счетчиков, в результате не переданные данные в учете расхода электроэнергии не присутствуют. Показания общих электрических счетчиков ТСЖ снимаются вместе с представителями ОАО «Челябэнергосбыт» 25 числа каждого месяца. Разница в показаниях уходит на обще домовые начисления и поэтому ОАО «Челябэнергосбыт» выставляет каждой квартире повышенные ОДН. Необходимо каждому собственнику регулярно 25 числа передавать свои показания в ОАО «Челябэнергосбыт» и ТСЖ. ТСЖ направило несколько писем в «Челябэнергосбыт» с предложением по начислению ОДН конкретно за потребленную э/энергию по приборам учета лифтами и освещением мест общего пользования. Направлены такие же письма президенту Путину В.В. на «прямую линию» и премьеру Медведеву Д.А. Пока все без ответа. Сейчас ОАО «Челябэнергосбыт» передаёт на несколько квартир в суд. В то же время, если все будут передавать показания во время, и мы сможем уменьшить ОДН за электроэнергию, то можно будет их оплачивать за счет ТСЖ, так как в оплате за лифты уже включена электроэнергия.

4. Выступил Журавлев В.А. об утверждении тарифов по оплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт помещений по ТСЖ «Чичерина, 21»;
Тарифы ЖКХ с лета 2015 года в Челябинске вырастут на 11%.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом города Челябинска Челябинская городская Дума первого созыва 29 апреля 2015 года решила:

1. Установить плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
2. Признать утратившим силу с 01 июня 2015 года: все тарифы утвержденные ранее.

Предложено по ТСЖ «Чичерина, 21» установить следующую плату: по тарифам с июля – 2015 гг.- оставить тарифы оплаты за отопление, горячее и холодное водоснабжение на 2015 лето 2016 года по ранее утвержденным тарифам, остальные тарифы принять по городским тарифам.

Предлагаемые тарифы по плате за пользование жилыми помещениями и коммунальным платежам по ТСЖ «Чичерина, 21» на 2015 – 2016 гг.

№№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	ТСЖ «ЧИЧЕРИНА, 21»		ГОРОД	
			с 01.10.2014	с 01.07.2015	с 01.07.2014	с 01.06.2015
Плата за жилое помещение						
1.	Содержание и ремонт	руб./кв.м.	12,33	13,56	12,33	13,56
2.	Обслуживание и ремонт лифта	руб./кв.м.	3,73	4,70	3,73	4,70
3.	Сбор и вывоз бытовых отходов	руб./кв.м.	1,70	1,87	1,70	1,87
4.	Обслуживание и поверка домовых приборов учета	руб./кв.м.	0,21	0,23	0,21	0,23
Коммунальные услуги						
1.	Отопление	руб./кв.м.				
	Октябрь		21,20	21,20	31,89	
	Ноябрь декабрь 2015					
	Январь- апрель		30,76	30,74	36,25	
	Май 2016			21,20		
2.	Горячее водоснабжение (подогрев воды)	руб./1 чел.	209,99	209,99	209,99	209,99
		руб./куб.м.	46,26	46,26	46,26	46,26
3.	Водоснабжение и водоотведение	Руб./1 чел.	261,63	261,63	261,63	261,63
		руб./куб.м.	28,75	28,75	28,75	28,75

Проголосовали: за 95,3%
 против 4,7%
 воздержался - 0

5. Предлагается установить водяной счетчик для учета горячей воды, для того чтобы можно было делать перерасчет по горячей воде. Правда анализ начислений собственникам и предъявленных от МУП ЧКТС показывает, что начисления за потребленную горячую воду (нагрев) значительно ниже чем прошло через счетчик потребленного тепла на подогрев (30000 руб. от МУП ЧКТС и начислено только 20 – 21000 руб.). Где теряются данные цифры пока не понятно, но скоро найдется ответ.

Проголосовали: за 95,3%
 против 4,7%
 воздержался - 0

6. О ремонте крыши и фасада. Выступил Журавлев В.А. – По решению общего собрания собственников помещений открыт счет в ВТБ банке для перечисления

средств на капитальный ремонт, с уплатой взносов в сумме предложенной Правительством РФ и правительством Челябинской области в минимальном размере 6,4 руб./кв.м., с марта 2015 года.

Сейчас на счете всего 30 тыс.руб., если всем оплатить начисленные суммы за капремонт, то попытаемся отремонтировать крышу за счет капремонта.

7. О подготовке к зиме бойлерной и тепловых сетей дома. В настоящее время необходимо выполнить работы по нормальному теплоснабжению дома, для чего запланировать средства: на поверку теплового счетчика, проверку работоспособности двигателя теплового циркуляционного насоса, на закупку общедомового счетчика горячей воды, замену манометров, задвижек вышедших из строя и резерв на ремонт и замену пластинчатого подогревателя, для чего собрать необходимые средства или зачесть из переплаченных и сэкономленных денежных средств за отопительный период 2014 – 2015 года в сумме до 125000,00 рублей. Правлению просчитать необходимую сумму.

Проголосовали: за 95,3%
 против 2,1%
 воздержался 2,6%

8. О замене ввода холодной воды в дом, замене всех задвижек и поверке счетчика холодной воды. Замена прогнивших труб пожаротушения в цоколе. С ПОВВ намечены сроки замены ввода холодной воды. Счетчик холодной воды поступающей на дом будет поверен в июле.

Проголосовали: за 95,3%
 против 2,7
 воздержался 2%

9. Об утверждении штатного расписание ТСЖ «Чичерина, 21» с 01.07.2015 года. О затратах по авто и телефону. В настоящее время в области проводится компания об увеличении заработной платы всем работникам. Предлагается увеличить фонд з/платы примерно на 10%, председателю дополнительно в зарплату включить сложившиеся ежемесячные затраты на бензин и телефон, а консьержам установить оплату 750 руб./час. Фонд оплаты возрастет на 12 % сейчас составляет 80000 руб., будет 92000 руб.

Проголосовали: за 92,51
 против 7,49%
 воздержался – 0

10. О предупреждении правонарушений на лестничной клетке и закрывании ее в вечернее и ночное время. У нас участились случаи «загаживания» мест общего пользования неизвестными лицами, попадающими в подъезд в вечернее и ночное время на незадымляемую лестницу. По просьбе жильцов верхних этажей предлагается дверь закрывать на задвижку на ночь и ранним утром открывать.

Проголосовали: за 97,33%
 против 2,67%
 воздержался – 0

11. Разное – о борьбе с должниками, о начислении пени, парковка автомобилей, забор между домами № 21 и 23 инициирует ТСЖ «Возрождение», о сборе и вывозе ТБО, об озеленении и благоустройстве дома, облагораживание детской площадки, о регистрационном учете.

В настоящее время в судах разных инстанций находятся исковые заявления на 8 квартир. По 2 квартирам: 37 и 49 - выиграны, но ими поданы апелляции. В апелляции кв. 37 снова говорится, что в этой квартире никто не проживал и не проживает, поэтому они перестали платить вообще с нового года. А это просто оттягивание срока погашения задолженности. По кв. 49 мотивируют, отсутствием проживания квартирантов и отсутствия в течении года отопления. Деньги у всех есть, только они выжидают когда к ним придет судoisполнитель. По всем задолжникам сразу же судом оформляются постановления на арест имущества, движимого и не движимого, арест на счета и выезд за границу. По 7 квартирам назначены слушания на 24.06.2015г. Сейчас поданы исковые заявления на квартиры с задолженностью выше 20 тыс.руб., юристы готовят иски с задолженностью свыше 10 тыс. руб., я предлагаю подавать иски также на собственников у кого задолженность выше 5 тыс. руб., потому что, иначе у нас не будет хватать средств для расчета с ресурсоснабжающими организациями и мы, жители, добросовестные плательщики, будем по прежнему кредитовать не плательщиков.

Начислять пени, пора переходить так как требует закон, после 10 числа следующего месяца за расчетным.

На нашей парковке необходимо придерживаться разметки, на короткое время Вы оставляете авто или на продолжительное. Необходимо смотреть на авто, которые бывает паркуются у нас с других дворов, т.к. вокруг закрываются все парковки, и это дело всех на собственников. Убирали мы красную машину владельца, проживающего в доме № 25А по ул. Чичерина очень долго. Спасибо Хакимову Рустаму, он помог автолюбителю убрать свое авто в свой двор.

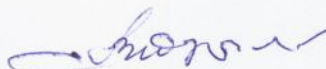
Мы активно начали озеленение двора, спасибо всем кто принял активное участие в посадках и сейчас помогает с поливом.

Об облагораживание детской площадки. На облагораживание детской площадки нужны средства, а их нет. Сбирать с собственников нельзя, поскольку когда собирали на огораживание, то договаривались, что это и на детскую площадку. В то же время задолженность по спецсчету 56 тыс.руб., если бы все сдали, то можно было бы начинать благоустройство детской площадки, зачем доводить до суда выполнение решения собственников. У нас многие семьи имеют авто, маленьких детей и рядом Прииск.

ТСЖ «Возрождение» инициирует снова установку забора между домами № 21 и 23, поэтому придется переносить контейнер для сбора ТБО.

Регистрационный учет жильцов необходимо оформлять в установленные государством сроки. – Своевременно и без штрафов.

Председатель собрания

 Журавлев В.А.

Секретарь



Копанова И.И.