

**Протокол
общего собрания собственников жилья ТСЖ «Солнечный берег»**

г. Москва

30 марта 2006 года

Присутствовало членов ТСЖ «Солнечный берег», владеющих на праве собственности 15 576,50 кв.м, что соответствует 50, 78 % от общего числа собственников жилья ТСЖ «Солнечный берег».

По предложению Сысоевой Т.С. (кв. 40) председателем собрания избран Кехриниотис К. (кв. 32), секретарем собрания избрана Сысоева Т.С. (кв. 40), счетная комиссия избрана в составе: Шкандюка А.П. (кв. 127), Шкловера (кв. 176), Гинзбург Л.П. (кв. 45).

Повестка дня:

1. Отчет Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2005 год и его утверждение.
2. Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год и его утверждение.
3. Утверждение плана работ по проведению текущего и капитального ремонта и благоустройства территории ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год.
4. Утверждение финансового плана, договоров и штатного расписания ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год.
5. Упорядочение движения автотранспорта на территории ТСЖ «Солнечный берег».
6. Выборы Правления.
7. Выборы Ревизионной комиссии.

Вопрос 1. Отчет Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2005 год и его утверждение.

Выступил: Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег».

Уважаемые члены ТСЖ «Солнечный берег»!

Вот и прошел уже год со дня последнего отчетно-перевыборного собрания. И сегодня мы с радостью готовы представить вам наш отчет о проделанной за этот период работе.

Но перед тем, как представить на ваше рассмотрение сухие цифры и наметить дальнейшие планы по улучшению качества нашего жилья, хотелось бы поделиться с вами некоторыми соображениями и ощущениями, касающимися управления нашим домом.

Нам кажется, что:

- во-первых, сломаны стереотипы о том, что никто, кроме определенных людей, не может управлять домом. Это не так. Большинство из нас, имея желание и находя немного свободного времени, могут с успехом встать у руля нашей с вами общей жизни.
- Во-вторых, поставлены первые камни будущего фундамента, позволяющего построить прочный барьер для тех, кто думает, что наш дом может стать источником их дохода и пространством для личного бизнеса.
- В-третьих, мы убедились в том, что подавляющее большинство членов ТСЖ выступают за постоянное улучшение условий проживания в нашем доме.
- В-четвертых, мы обнаружили огромный потенциал среди наших с вами соседей, которые готовы нам помочь в реализации крупных планов.

- В-пятых мы убедились в том, что почти с каждым жителем дома можно найти общий язык и решить любой вопрос. Главное и единственное условие – человеческий подход, желание понять любого человека и ему помочь.

Изучая вопросы и проблемы, волнующие всех нас, мы постепенно пришли к глубокому убеждению, что можем и должны пойти дальше и дальше в направлении улучшения качества нашей общей жизни в доме.

Прошедший год стал для нас совсем не легким и во многом очень непривычным, но мы рады и счастливы, что в процессе работы приобрели намного больше друзей и единомышленников, чем врагов. И это для нас – самая большая благодарность.

На основе нашей работы в течение года, мы хотели бы поделиться своими соображениями по поводу социального портрета и активности членов ТСЖ.

подавляющее большинство проживающих в доме – около 80% - интересуются реальными проблемами и искренне желают их решения. Из них около 60% проявляют высокую активность, а половина от этого количества готова принимать участие конкретной помощью.

Около 10% жильцов – эта та часть людей, которая очень далека от проблем дома и ведения совместного хозяйства. Но более половины из них готовы откликнуться в том случае, если какой-либо вопрос касается лично их.

К сожалению, есть еще 10% жильцов, которым не просто все равно, а абсолютно наплевать на своих соседей, на проблемы дома и все, что с этим связано. Главный принцип их жизни – чтобы мне лично было хорошо, а остальные пусть провалятся. Главное условие любой созидательной деятельности – наличие единой команды. Это обязательно приведет нас к победе над общими трудностями. Мы стремились оживить участие людей в жизни нашего дома, хотели, чтобы каждый из нас был вовремя проинформирован о текущих планах и расходах.

Цифры, которые мы получаем в руки перед отчетным собранием, обсуждаются и анализируются членами ТСЖ, как правило, перед собранием и максимум месяц после него. А дальше все забывается, и мы помним только одну цифру – стоимость 1 м²

Поэтому мы очень хотим построить принципиально новую систему оплаты наших расходов в соответствии с реальностью и текущими задачами. Кроме этого, мы хотим, чтобы каждый член ТСЖ имел доступ и мог контролировать бюджет и расходы дома в режиме on-line, не выходя из собственной квартиры.

Естественно, за прошедший год нам удалось сделать не все, что мы наметили. Конечно, были ошибки и упущения. Уверяем вас, что ни одно из наших действий не было сознательно или намеренно направлено против кого-либо из наших жильцов. Мы стремились добросовестно делать свое дело, быть честными перед собой и другими людьми, уважать каждого из вас.

Отчетный период в работе правления можно условно разделить на две части: первая – до 13 мая 2005 года, когда председателем правления был Дубровин Ю.Н. и на заседаниях обсуждались, такие текущие вопросы, как:

- повышение стоимости аренды центра досуга;
- финансовое положение ТСЖ;
- утверждение плана подготовки здания и придомовой территории к весенне-летней эксплуатации;
- подготовка документов для регистрации третьей редакции Устава ТСЖ;
- о ходе судебных дел;

Один из наболевших вопросов реорганизация эксплуатации дома:

- выбор эксплуатационной организации;
- утверждение проекта договора ТСЖ «Солнечный берег» с ООО «Аварийная служба – М».

И вторая – с 15 мая 2005 года по настоящее время, когда правление возглавил Кехриниотис Константинос и, по существу, текущей работой занимались только 4 человека: Кехриниотис К., Ковальская Г.С., Кунельская Н.Л. и Сысоева Т.С. Дубровин Ю.Н. ни разу не появился на заседаниях правления.*

Правлению пришлось заниматься решением многих самых разнообразных вопросов: от простых текущих до сложных технических. Пришлось столкнуться и с делами, которые не вписываются в этику добрососедских взаимоотношений.

Новое правление попыталось перекрыть утечку серьезных денежных потоков от аренды помещения зимнего сада. Новый состав правления предложил субарендаторам платить напрямую в кассу ТСЖ 380\$ за m^2 , минуя наших арендаторов, которые платили нам только 200\$, передавая помещение за 380\$. Сотрудничество продлилось очень недолго. Субарендаторам, по нашей информации, пригрозили и они съехали. Одновременно исчезли и наши арендаторы, оставив в задолженности месячную аренду. До сих пор мы ведем их безрезультатный поиск. В настоящее время зимний сад сдан напрямую с арендой 390\$/ m^2 /год и с правом ежегодного увеличения аренды в размере до 5%.

С 1 июня 2005 года мы перешли на новую систему обслуживания дома. После знакомства с работой более 15-ти аналогичных фирм мы подписали договор с компанией «Аварийная служба – М» по эксплуатации нашего дома. В штате ТСЖ остались диспетчерская служба, бухгалтерия и комендант дома. Кроме того, были пролонгированы почти все договора, связанные с обслуживанием нашего дома.

Летом прошлого года была асфальтирована придомовая территория и сделана разметка на 21 машиноместо. На основе заочного голосования, одобдившего создание организованной парковки, была проведена лотерея по распределению этих мест среди всех желающих. К сожалению, нам не удалось пока реализовать задуманное в связи с тем, что проживающая в нашем доме г-жа Железняк М.Д. подала судебный иск о неправомерности данного решения.

Иск основывался на том, что председатель правления Кехриниотис К. не являлся собственником квартиры, в которой проживал. В ходе судебных разбирательств возникли подозрения, что подпись г-жи Железняк на иске, возможно, была подделана, но для доказательства этого нам необходимо было оплатить дорогостоящую экспертизу. Ее результаты мы могли получить не ранее, чем через 5 – 6 месяцев. Судья предложил заключить мировое соглашение и мы согласились, чтобы выиграть время и сэкономить деньги.

Жаль, что мы недополучили в бюджет дома 651500 рублей за 7 месяцев: (94500 руб. в месяц), которые мы планировали направить на нужды ремонта дома. Продолжает сохраняться анархичность движения и парковки машин на придомовой территории, а также процветают наглость и хамство отдельных жильцов.

Осенью прошлого года мы начали ремонт наших подъездов: положили на пол качественный керамогранит и облицевали им стены; прошпатлевали и покрасили стены и почтовые ящики; привели в порядок всю электрику; поменяли старые потолки на новые, натяжные; заменили устаревшие светильники современными и более экономичными. Приобрели репродукции картин известных художников. Проведенный ремонт, по оценке многих жильцов, не только сделал наши подъезды более аккуратными, чистыми, представительными и светлыми, но и повысил капитализацию дома.

* Дубровин Ю.Н. после 15/05/2005 г. ни разу не появился на заседаниях Правления и в середине февраля 2006 г. написал заявление о выходе из состава Правления, предложив вместо себя кандидатуру г-жи Майзель Р.

В зимний период в нашем доме произошли три очень крупных аварии:

- Квартира №113. Лопнул фильтр холодной воды и залил всю квартиру, коридор, часть соседей снизу.
- Квартира № 58. Лопнул шаровой кран и батарея. Квартира и коридор 14-го этажа заполнило водой.
- Квартира № 30. Вырвало крышку воздухоотводчика. Квартиру залило, и находившиеся под ней квартиры тоже понесли ущерб.
- Две квартиры были залиты из-за протечки крыши.

Считаем что, реакция служб была оперативной и, в принципе, надлежащей, а также считаем, что все это произошло не по вине ТСЖ и службы эксплуатации.

С помощью целевых средств этой зимой мы демонтировали старые, находившиеся в аварийном состоянии, ворота и установили новые, более современные и мощные, с промышленными моторами. Это нам очень помогло избежать переохлаждения гаража при низких температурах (ниже -30°C), держать температуру в гараже в самое холодное время на уровне $+8^{\circ}\text{C}$, не используя активно тепловые пушки, а также избежать замораживания системы гаража.

Целевые средства на 22 марта 2006 года внесли владельцы 148 машиномест. Не сдали только 10 собственников – 19 машиномест. В целом, по гаражу остается еще группа злостных неплательщиков, однако, их осталось значительно меньше после личных переговоров с собственниками машиномест, которые после этого внесли денежные средства в кассу ТСЖ.

Наши старания решить раз и навсегда острый вопрос юридического статуса гаража были, к сожалению, безуспешными по вине самих владельцев машиномест. Мы организовали собрание, на которое пришли только 10 человек.

С июня 2005 года была поднята плата за парковку на дополнительных местах в подземном гараже от 3000 рублей до 6000 рублей в месяц.

Осенью прошлого года мы перешли на банковское обслуживание в ОАО «МБС» (филиал в нашем доме) и установили программное обеспечение «Клиент-банк». Таким образом, инкассация денежных средств происходит более безопасно и оперативно.

Приобрели новые современные контейнеры для мусора. Остается докупить еще 3 контейнера по $0,8\text{ м}^3$ и 4-е по $0,24\text{ м}^3$ для гаража.

С апреля предлагается обслуживание наших жильцов по кредитным картам:

- Visa International
- Master Card International
- Union Card
- STB
- Diners Club International

По статистике, за прошлый отчетный период на 20% уменьшилось количество жалоб жителей на работу службы эксплуатации дома по сравнению с аналогичным периодом предыдущего отчетного года, хотя нынешняя зима была одной из самых тяжелых и сложных за последние 10 лет. За 1-й квартал 2006 года жалоб со стороны жителей практически не было. Обнаружилось и множество умышленных препятствий. Были перепутаны бирки на стояках. Неизвестными лицами периодически перекрывались вентиля отопления. На сегодня этот вопрос решен, и маркировка приведена в порядок. Частично, по мере возможности, своими силами были установлены воздухоотводчики в проблемных квартирах.

В период с декабря 2005 года по февраль 2006 года был проведен заочный опрос жителей нашего дома по вопросам, касающимся способов оплаты за 1 м² и изменений в уставе ТСЖ.

В опросе приняли участие 18134,70 м² или 59,2 % голосов.

Результаты опроса следующие:

Выбор и утверждение способа оплаты собственниками дома обязательных и дополнительных платежей в 2006г.:

- по фактическим затратам	9588,20 м ²	что составляет	52,85 %
- по расчетному бюджету	7779,20 м ²	что составляет	42,90 %
- воздержались	771,60 м ²	что составляет	4,25 %

Изменения в Устав ТСЖ «Солнечный берег»:

по пункту 7.4

➤ За	13316,60 м ²	что составляет	73,43 %
➤ Против	2665,40 м ²	что составляет	14,60 %
➤ Воздержались	2154,30 м ²	что составляет	11,80 %

по пункту 9.4

➤ За	15296,60 м ²	что составляет	84,34 %
➤ Против	470,10 м ²	что составляет	2,60 %
➤ Воздержались	2369,60 м ²	что составляет	13,10 %

по пункту 10.1

➤ За	14234,20 м ²	что составляет	78,50 %
➤ Против	1473,90 м ²	что составляет	8,10 %
➤ Воздержались	2428,20 м ²	что составляет	13,30 %

по пункту 10.3

➤ За	15243,20 м ²	что составляет	84,00 %
➤ Против	1200,60 м ²	что составляет	6,60 %
➤ Воздержались	1692,50 м ²	что составляет	9,30 %

по пункту 10.5

➤ За	16662,60 м ²	что составляет	91,80 %
➤ Против	500,00 м ²	что составляет	2,70 %
➤ Воздержались	973,70 м ²	что составляет	5,40 %

по пункту 10.8

➤ За	15718,00 м ²	что составляет	86,70 %
➤ Против	283,40 м ²	что составляет	1,56 %
➤ Воздержались	2134,90 м ²	что составляет	11,80 %

Дополнительно к обязательным платежам за коммунальные и эксплуатационные услуги предлагается установить дополнительный платеж в размере 10% от

обязательного платежа для ежемесячного внесения в кассу ТСЖ на непредвиденные и экстренные расходы.

В заключении, хотелось бы наметить наиболее важные проблемы и задачи на ближайшую перспективу, без которых дом не сможет пережить еще одну зиму и решение которых сможет значительно повысить качество нашего жилья и нашей жизни:

➤ Замена автоматики отопления дома.

При строительстве дома была установлена болгарская электроника, которая не работает как минимум с 2001 года. Осенью прошлого года мы получили очередное предписание от "Мосгортепло" о необходимости ее полной замены.

Только после гарантийного письма от правления ТСЖ нашему дому дали тепло на зимний период.

Установка приборов учета теплоносителей (горячая вода и центральное отопление). Наши приборы давно уже исключены из реестра, и их показания не принимаются фирмами – поставщиками энергии (стоимость 1 500 000 рублей).

➤ Замена запорной арматуры тепло- и водоснабжения дома (стоимость примерно 420 000 рублей).

D 50 – 18 шт. 1/2" – 320 шт.

D 80 – 16 шт. 3/4" – 300 шт.

D 100 – 18 шт. 1" – 148 шт.

➤ Замена диспетчерского пульта для лифтов, есть предписание инстанции (стоимость 200 000 рублей).

➤ Охрана. Необходимо поменять пропускную систему на реально охранную систему. Техника устарела и морально, и технически, и не играет уже никакую защитную роль (стоимость от 600 000 до 800 000 рублей).

➤ Гидроизоляция подвала 1-го и 3-го подъездов.

➤ Ремонт и замена дверей подъездов.

➤ Перевод всех наших служб на технический этаж: комната правления, диспетчерская, охрана, начальник службы эксплуатации, бухгалтерия, зал для проведения собраний.

Сдача в аренду освободившихся площадей на 1-ом этаже может дать дополнительный доход дому в размере 7916,66 долл. в месяц (из расчета $500 \$ \times 190 \text{ m}^2 = 95000 \$$ в год).

➤ Частичный ремонт крыши.

➤ Ремонт и покраска фасада дома (стоимость от 30\$ до 100\$/ m^2).

Надо искать способы найти деньги, иначе дом будет разрушаться снаружи.

➤ Гидроизоляция шахт грузовых лифтов в гараже.

➤ Комплексная разработка проекта детской площадки.

➤ Покраска вентиляционных труб на техническом этаже в связи с предписанием пожарной охраны.

Все виды ремонтных работ предлагается осуществить за счет целевых взносов после того, как будут проинформированы жильцы дома в течение 20-ти дней.

По состоянию на 01.01.2006 года остаток денежных средств в ТСЖ составил 1 972 998 рублей, в том числе - на расчетном счете 765 915 рублей, в кассе 207 083 рубля.

Кроме того, депозитные средства на специальном счете в ОАО АКБ «Пробизнесбанк» составили 1 000 000 рублей.

В отчетном году поступление денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений составило 13 844 тыс. рублей, что на 1 484 тыс. рублей больше, чем в 2004 году.

Поступление средств от собственников машиномест составило 1 470 тыс. рублей, что на 167 тыс. рублей больше, чем в предшествующем году.

Значительно улучшилась собираемость обязательных платежей.

Целевые сборы составили в 2005 году 527 тыс. рублей и использованы на установку гаражных ворот.

При этом из 169 собственников машиномест не внесли целевой взнос 12.

Поступления от сдачи в аренду нежилых помещений возросли по сравнению с 2004 годом на 405 тыс. рублей и составили 848 тыс. рублей. При этом в течение 6 месяцев арендаторы отсутствовали, и только с 1 марта текущего года начали поступать платежи по новому долгосрочному договору с Представительством Компании «Амика Интернешнл ГмбХ» в соответствии с которым стоимость арендных платежей составляет 390 долларов за 1 кв. метр. Всего от сдачи в аренду нежилых помещений в текущем году планируется получить около 2 млн. рублей.

Финансовый год для ТСЖ был очень непростым, так как были внесены изменения в порядок работы обслуживания дома. Привлечение обслуживающей организации потребовало освобождения ранее числившихся в штате ТСЖ сантехников, электриков, рабочих.

Договор с ООО «Аварийная служба – М» был заключен с 1 июня 2005 года, ежемесячные платежи по этому договору составили 400 тыс. рублей. В то же время затраты на содержание Правления и обслуживающего персонала сократились с 435 тыс. рублей до 107 тыс. рублей в месяц.

Всего расходы по содержанию дома составили в 2005 году 15 957 тыс. рублей, что на 4 114 тыс. рублей больше, чем в 2004 году. Увеличение расходов связано с ростом тарифов на потребление тепла и электроэнергии.

Так, расходы по тепловой энергии увеличились на 485 тыс. рублей, электроэнергии – на 247 тыс. рублей.

В истекшем году за счет бюджета ТСЖ проведены значительные работы по ремонту и благоустройству территории:

- устройство дорожного покрытия и разметка 291,4 тыс. рублей;
- ремонт фасада и кровли 103 тыс. рублей;
- ремонт и обустройство подъездов 1126,5 тыс. рублей;
- приобретение контейнеров для мусора 94 465 тыс. рублей.

Перешли на упрощенную систему налогообложения, экономия на налогах 820 тыс. рублей.

На этом завершаю свой отчет. Большое спасибо всем за поддержку и понимание.

Решили:

Утвердить отчет Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2005 год.

Голосование:

«За» - 99% (15 416 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,5 кв.м)

Вопрос 2. Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год и его утверждение.

Выступил Шкандюк А.П. (кв. 127) с отчетом Ревизионной комиссии о проверке работы Правления ТСЖ «Солнечный берег» за период с 25 марта 2005 года по 30 марта 2006 года.

В соответствии с решением собрания собственников жилья ревизионная комиссия ТСЖ избрана в составе трех человек: Шкандюк А.П., Котова Е.М., Сандлер М.Г.

Я, как председатель комиссии неоднократно принимал участие в заседаниях правления ТСЖ, ставил отдельные вопросы, интересующие жильцов перед председателем и членами правления, исполнительным директором и охраной.

Отдельные поручения выполняли за этот период и другие члены ревизионной комиссии.

В ходе подготовки к сегодняшнему собранию членами ревизионной комиссии была проведена проверка работы правления ТСЖ по организации эксплуатации дома и гаража, а также финансового состояния и соответствия расходования средств бюджета ТСЖ, утвержденному общим собранием собственников жилья.

Новым правлением ТСЖ в марте 2005 года было принято очень важное решение о передаче функций по обеспечению эксплуатации дома специализированной организации. После проведенного тендера договор на техническое обслуживание был заключен с ООО «Аварийная служба-М». В соответствии с договором ежемесячная оплата за услуги указанной фирмы составляет 400 тысяч рублей. Договором также предусмотрены штрафные санкции за некачественное исполнение работ.

За период с июля 2005 года по февраль 2006 года правлением ТСЖ предъявлено штрафных санкций к обслуживающей компании на сумму 18 тысяч 350 рублей.

Ревизионная комиссия отмечает, что переход к привлечению для обеспечения эксплуатации дома обслуживающей компании, безусловно, обеспечивает большую стабильность и дает гарантию работы всех коммуникаций, так как компания обладает всеми необходимыми специалистами и техническими средствами. Однако переходной период был достаточно сложным, что привело к увеличению жалоб собственников жилья на некачественную уборку подъездов и лестничных клеток, несвоевременный вывоз мусора, наличие запахов от мусоропровода и др.

В настоящее время количество таких жалоб снизилось.

Ревизионная комиссия отмечает, что все жалобы, поступающие от собственников жилья, через диспетчерскую службу и личные заявления являются предметом рассмотрения правления ТСЖ и по каждому заявлению принимаются меры.

Основными статьями расходов по прежнему является оплата договоров, заключенных с «МОЭК», «Мосводосбыт» и «Мосэнерго», которые обеспечивают поставку тепла, воды и электроэнергии. Оплата производится в соответствии с показаниями счетчиков и тарифами, установленными Правительством Москвы. За текущий год продлен договор с охранной фирмой «Комбат», ежемесячная сумма платежей составляет 310 тысяч рублей, по этому договору также действует система штрафов за некачественное исполнение обязанностей по охране объекта.

Проведенной проверкой организации бухгалтерского учета и проведения кассовых операций установлено, что в отчетном периоде ТСЖ «Солнечный берег» аннулирован расчетный счет в КБ «Русский банк делового сотрудничества «Глобэкс», имеющиеся на нем средства были переведены на новый расчетный счет в ОАО КБ «Оргбанк». Отделение КБ «Оргбанк» располагается в нашем доме, и открытие в этом банке расчетного счета позволило сдавать наличные денежные средства значительно чаще. В результате остаток

денежных средств в кассе ТСЖ резко сократился и не превышает установленного лимита кассы в размере 200 тысяч рублей.

Кроме того, у ТСЖ имеется также несколько счетов в АКБ «Пробизнесбанк», на которых размещены депозитные вклады на общую сумму 1 млн. рублей (200 т.р., 300 т.р., 500 т.р.) под 7% годовых.

Ревизионная комиссия отмечает, что в отчетном периоде неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ составлял от 1 до 1,5 млн. рублей.

Правлению ТСЖ следует более внимательно отнестись к эффективному использованию имеющихся средств. Фактически за 2005 год в кассу ТСЖ поступило 16 млн. 761 тысяча 163 рубля при плане 18 млн. 872 тысячи 779 рублей, в том числе:

от собственников жилых помещений	13 млн. 338 тысяч 768 рублей
от собственников машиномест	1 млн. 470 тысяч 649 рублей
проценты по депозиту	71 тысяча 869 рублей
целевые взносы	527 тысяч 300 рублей
от собственников нежилых помещений	505 тысяч 359 рублей
платежи за аренду нежилых помещений	847 тысяч 718 рублей

В то же время считаем, что правление ТСЖ не проявило достаточной настойчивости в поиске арендаторов на освободившееся в июле 2005 года помещение «Зимнего сада», и, в результате, ТСЖ недополучило ежемесячно доходы в сумме 192 тысячи 500 рублей.

Ревизионная комиссия отмечает, что в отчетном периоде правление не обеспечило 100% поступление ежемесячных обязательных платежей от собственников жилых и нежилых помещений и машиномест, а также не информировало жителей дома на досках объявлений в подъездах о принимаемых на заседаниях решений, затянулись сроки ремонта подъездов дома (по объективным и необъективным причинам), протоколы заседаний правления оформляются очень кратко, в них не отражаются позиции и мнения членов правления.

При проверке соблюдения порядка ведения кассовых операций, нарушений не установлено. Кассовая книга ведется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета. Оплата по заключенным договорам осуществляется своевременно и в полном объеме.

Проверка ревизионной комиссией работы правления ТСЖ «Солнечный берег» в 2005 году позволяет сделать выводы:

решения правления ТСЖ в отчетном периоде соответствовали задачам улучшения деятельности ТСЖ и направлены на повышение качества содержания здания, технических средств и прилегающей к зданию территории.

Ревизионная комиссия предлагает собранию членов ТСЖ «Солнечный берег» принять к сведению результаты проверки ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год.

Решили:

Утвердить отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год.

Голосование:

«За» - 99% (15 416 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,5 кв. м)

Вопрос 3. Утверждение плана работ по проведению текущего и капитального ремонта и благоустройства территории ТСЖ «Солнечный берег».

Выступил: Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег».
На рассмотрение общего собрания ТСЖ «Солнечный берег» представлен план работ по проведению текущего и капитального ремонта и благоустройства территории ТСЖ «Солнечный берег», прилагаемый к настоящему протоколу.

Решили:

Утвердить план работ по проведению текущего и капитального ремонта и благоустройства территории ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год.

Голосование:

«За» - 97% (15 082,60 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 3% (493,9 кв. м)

Вопрос 4. Утверждение финансового плана, договоров и штатного расписания ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год.

Выступила Ковальская Г.С. (кв. 90), член Правления ТСЖ «Солнечный берег».
На рассмотрение общего собрания ТСЖ «Солнечный берег» представлен план финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на 2006 год и доходная часть бюджета ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год, прилагаемые к настоящему протоколу.

Решили:

Утвердить план финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на 2006 год и доходную часть бюджета ТСЖ «Солнечный берег» за 2005 год.

Голосование:

«За» - 97% (15 082,60 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 3% (493,9 кв. м)

Выступила Сысоева Т.С. (кв. 40), член Правления ТСЖ «Солнечный берег».
На 2006 год были заключены правлением следующие договора:

1. «Аварийная служба – М» (техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт и благоустройство)
в 2005 г. – 400 000 рублей (включая 18 000 рублей на расходные материалы)
в 2006 г. – запрашивали 480 000 рублей
сумма предложенная правлением 430 000 рублей.
2. ЧОП «Комбат» (охрана имущества, обеспечение контрольно – пропускного режима)
в 2005 г. – 310 000 рублей
в 2006 г. – предлагается к утверждению 350 000 рублей.
3. ООО «Траст – Лифт» (техническое обслуживание лифтов)
в 2005 г. – 42 854 рублей
в 2006 г. – 54 502 рублей в месяц.
4. ООО «Инженерный центр «НЭТЭЭЛ»

- периодическое техническое освидетельствование лифтов
- электроизмерительные работы
- 55 000 в год

5. Пролонгируются договора

- с «Мосэнергосбыт» - тариф увеличен (электроэнергия) с 1,08 руб /квт до 1,3 руб / квт (для физ. лиц) с 1,53 руб /квт до 1,84 руб / квт (для юр. лиц)
- ГУП «Мосгортепло» - тариф увеличен с 2005г. 421 руб. до 485 руб / гкал 2006г. (январь – 547 руб / гкал) (март – 525 руб / гкал – утвержден тариф)
- Мосводоканал (холодная вода и канализация) 2005г. вода 6,12 руб / куб.м 2006г. вода – 8,08 руб / куб. м.
канализация 5,27 руб / куб.м канализация 6,75 руб / куб.м
- ООО «ЭСПП» - техническое обслуживание автоматических систем пожаротушения и пожарной сигнализации. 11 887 рублей в месяц (продлен на прежних условиях)
- ЗАО «ШЕЛЛ» - обслуживание телевизионного оборудования. 8 300 рублей в месяц (продлен на прежних условиях)
- ОАО «Ростелеком» - услуги междугородней связи (по тарифам)
- Филевский ТУ – телефонная связь (по тарифам)
- ООО «Санитарно – экологическая станция 1500 рублей в квартал.
- НПФ «Гриф» - вывоз крупно – габаритного мусора (1 бункер – 1700 рублей)
- ЗАО «Эко Сити» - вывоз ТБО (твердых бытовых отходов) 1 контейнер – 185 руб., было 135 рублей.
- НПК «НЭЛСИ» - сервисное обслуживание систем видеонаблюдения 6018 рублей в квартал (без изменений)
- ИП Мокринский С.Н. – сервисное обслуживание автоматических дверей 2577 рублей (без изменений)
- ООО «Диакон – групп» - обслуживание локальной сети интернет.

6. Заключен новый договор на обслуживание с ОАО «МБС» + услуга « Клиент – банк»
45 \$ в месяц. Предлагается внедрение кредитных карт. 1.85%

7. Услуги адвоката.

Общему собранию предлагается также одобрить штатное расписание ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год.

Выступил Бондаренко В.Г. (кв. 118). Предлагаю решить вопрос с бухгалтером, который недостаточное количество часов находится на рабочем месте.

Выступила Клячко Л.Т. (кв. 22). Я также не могла несколько раз заплатить за квартиру - не было на месте бухгалтера и секретаря, предлагаю решить этот вопрос.

Выступил Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег». Правление обязательно рассмотрит этот вопрос, однако бухгалтер у нас работает не на полную ставку, а по совместительству.

Решили:

Утвердить штатное расписание ТСЖ «Солнечный берег» на 2006 год (приложение №)

Голосование:

«За» - 97% (15 082,60 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 3% (493,9 кв.м)

Вопрос 5. Упорядочение движения автотранспорта на территории ТСЖ «Солнечный берег».

Выступил Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег». Как уже говорилось ранее, летом прошлого года была асфальтирована придомовая территория и сделана разметка на 21 машиноместо. На основе заочного голосования, одобрявшего создание организованной парковки, была проведена лотерея по распределению этих мест среди всех желающих. К сожалению, нам не удалось пока реализовать задуманное в связи с тем, что проживающая в нашем доме г-жа Железняк М.Д. подала судебный иск о неправомерности данного решения.

Мы недополучили в бюджет дома 651500 рублей за 7 месяцев: (94500 руб. в месяц), которые мы планировали направить на нужды ремонта дома. Продолжает сохраняться анархичность движения и парковки машин на придомовой территории, а также процветают наглость и хамство отдельных жильцов.

Предлагаю общему собранию разрешить сдачу в аренду машиномест.

Решили:

Разрешить сдачу собственникам помещений в многоквартирном доме в аренду парковочных мест на придомовой территории многоквартирного дома ТСЖ «Солнечный берег» для парковки личного транспорта, а также разрешить Правлению ТСЖ «Солнечный берег» определять размер арендной платы по договорам аренды парковочных мест. Жеребьевка среди собственников помещений в многоквартирном доме для определения арендаторов парковочных мест производится в порядке, установленном Правлением ТСЖ «Солнечный берег».

Голосование:

«За» - 96% (15 024,10 кв. м)

«Против» - 2% (269,6 кв.м)

«Воздержался» - 2% (282,8 кв.м)

Вопрос 6. Выборы Правления.

Для голосования по данному вопросу повестки дня были предложены следующие кандидатуры в члены Правления ТСЖ «Солнечный берег»:

Кехриниотис Константинос, Сысоева Татьяна Семеновна, Кунельская Наталья Леонидовна, Ковальская Галина Степановна, Майзель Роза Михайловна, Бондаренко Валерий Григорьевич, Орлов Алексей Николаевич, Киселева Полина Александровна, Клячко Людмила Тимофеевна.

Выступил Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег». Пояснил, что необходимо избрать семь членов Правления.

Решили:

Избрать в члены Правления ТСЖ «Солнечный берег»:

Голосование:

Кехриниотис Константинос

«За» - 100% (15 576,50 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 0

Сысоева Татьяна Семеновна

«За» - 99% (15 416 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,5 кв.м)

Кунельская Наталья Леонидовна

«За» - 98% (15 217,50 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 2% (359 кв.м)

Ковальская Галина Степановна

«За» - 96% (15 000,90 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 4% (575,60 кв.м)

Майзель Роза Михайловна

«За» - 63% (9 833,10 кв. м)

«Против» - 13% (1560 кв. м)

«Воздержался» - 2% (241,90 кв.м)

Не голосовало – 22% (3941,5 кв. м)

Бондаренко Валерий Григорьевич

«За» - 93% (14 410,30 кв. м)

«Против» - 3% (460 кв. м)

«Воздержался» - 3% (425,40 кв.м)

Не голосовало – 1% (280,8 кв. м)

Орлов Алексей Николаевич

«За» - 63% (9 776 кв. м)

«Против» - 11% (1661,8 кв. м)

«Воздержался» - 5% (759,20 кв.м)

Не голосовало – 21% (3379,5 кв. м)

Киселева Полина Александровна («За» - 60%, 9412,7 кв.м) и Клячко Людмила Тимофеевна («За» - 16%, 2 418,7 кв.м) не избраны в состав Правления ТСЖ «Солнечный берег».

Вопрос 7. Выборы Ревизионной комиссии.

Для голосования по данному вопросу повестки дня были предложены следующие кандидатуры в члены Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег»:

Шкандюк Анатолий Петрович, Котова Елена Михайловна, Григорьев Аркадий Иванович.

Решили:

Избрать в члены Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег»:

Шкандюк Анатолий Петрович

«За» - 96% (14 890,90 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,50 кв.м)

Не голосовало – 3% (525,1 кв. м)

Котова Елена Михайловна

«За» - 96% (14 890,90 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,50 кв.м)

Не голосовало – 3% (525,1 кв. м)

Григорьев Аркадий Иванович

«За» - 87% (13477,10 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 1% (160,50 кв.м)

Не голосовало – 12% (1938,9 кв. м)

Вопрос 8. Изменение размера платежей для собственников машиномест в подземном гараже.

Выступил Кехриниотис К. – председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег».

Предложил увеличить плату для собственников машиномест в подземном гараже в связи с ростом расходов на гараж в результате повышения цен и других факторов.

Решили:

Утвердить размер обязательных платежей с 1 апреля 2006 года для собственников машиномест в подземном гараже по адресу: г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 29, стр. 1. 72 руб. за 1 кв. м площади машиноместа.

«За» - 85% (1002,90 кв. м в гараже)

«Против» - 13% (154,5 кв. м в гараже)

«Воздержался» - 2% (27,3 кв. м в гараже)

Вопрос 9. Разное.

Выступил Григорьев А.И. (кв. 167) по вопросам вложения денежных средств ТСЖ в инвестиционно-паевые фонды.

Решили:

Поручить Правлению ТСЖ «Солнечный берег» более детально изучить данный вопрос.

Голосование:

«За» - 100% (15 576,50 кв. м)

«Против» - 0

«Воздержался» - 0

Председатель собрания

Секретарь собрания



Кехриниотис К.

Сысоева Т.С.