

ПРОТОКОЛ №2

ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Воронеж

«04» августа 2016 г.

С 04 августа по 12 августа 2016 г. по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, дом 179А было проведено в форме очно-заочного голосования внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу:

Город	Район	Улица, проспект, переулок	Номер дома	Строение	Корпус
Воронеж	Коминтерновский	Московский проспект	179	А	

Инициатором проведения общего собрания выступил председатель правления товарищества собственников жилья «Дон» Елизаров Вадим Викторович.

Общая полезная площадь дома (площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц) составляет 6137 кв. м.

В голосовании приняли участие 105 собственников жилых и нежилых помещений, обладающих 4744 кв. м, что составляет 77.33 % голосов всех собственников помещений. Кворум имеется. Собрание признано правомочным.

Слушали: Председателя правления ТСЖ «Дон» Елизарова Вадима Викторовича, который огласил повестку дня общего собрания.

Повестка дня общего собрания

1. Утверждение кандидатур секретаря собрания и членов счетной комиссии.
2. О второй очереди капитального ремонта дома в 2016 г.
3. Избрание членов правления ТСЖ.
4. О включении домофона и коллективной телевизионной антенны в состав общего имущества дома.
5. Утверждение штатного расписания.

1. Утверждение кандидатур секретаря собрания и счетной комиссии

Слушали:

- Трубецкого Виктора Александровича, который пояснил, что согласно уставу ТСЖ ведет собрание Председатель ТСЖ, а секретарём собрания предложил избрать:

Белецкую Светлану Юрьевну, кв. 58;

состав счетной комиссии предлагается избрать в количестве 5 человек:

Андреева Игоря Владимировича, кв. 30;

Семений Ирину Николаевну, кв. 74;

Муконина Александра Константиновича, кв. 31;

Полякова Александра Владимировича, кв. 80;

Маслова Виктора Васильевича, кв. 15.

Голосование поименное, итоги голосования представлены в таблице:

ВОПРОСЫ ГОЛОСОВАНИЯ	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	ИТОГ ГОЛОСОВАНИЯ: ЗА от ОБЩЕГО ЧИСЛА ПРОГОЛОСОВАВШИХ
Секретарь:				
Белецкая Светлана Юрьевна, кв. 58	4478	42	224	94,39%
Счетная комиссия:				
Андреев Игорь Викторович, кв. 30	4290	42	412	90,43%
Семений Ирина Николаевна, кв. 74	4210	173	316	89,59%
Муконин Александр Константинович, кв. 31	4382	42	320	92,37%
Поляков Александр Владимирович, кв. 80	4475	42	227	94,33%
Маслов Виктор Васильевич, кв. 15	3947	436	316	84,00%

Количество голосов по решению данного вопроса по всем кандидатурам составляет не менее 50 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании. Решение принято по всем персоналиям.

Постановили: Избрать секретарём собрания:

Белецкую Светлану Юрьевну, кв. 58.

Состав счетной комиссии:

Андреева Игоря Владимировича, кв. 30;

Семений Ирину Николаевну, кв. 74;

Муконина Александра Константиновича, кв. 31;

Полякова Александра Владимировича, кв. 80;

Маслова Виктора Васильевича, кв. 15.

2. О второй очереди капитального ремонта дома в 2016 г.

Слушали:

- председателя правления ТСЖ «Дон» Елизарова Вадима Викторовича, который рассказал об итогах первой очереди капитального ремонта: произведена замена труб отопления на верхнем тех. этаже, к стоякам в холодных квартирах подключены новые радиаторы. При этом выяснилось, что состояние стояков отопления прекрасное, их замена не требуется. Обозначены перспективные направления по ремонту в следующем году – замена комплектующих лифтов, утепление фасада дома, замена труб отопления в подвале. Обозначены текущие задачи этого года:

- а. замена трубы 4-го вывода канализации до колодца. Установка дополнительных обратных клапанов, ремонт уличных колодцев для предотвращения затопления дворовой территории.
- б. установка современного узла коммерческого учета горячего водоснабжения, с электронными датчиками и регистратором для непрерывного контроля и фиксации данных по температуре, давлению и объему.
- в. замена труб отопления в подвале на входе в дом, с заменой запорных кранов входной группы.
- г. установка регулирующих кранов в квартирах верхних этажей, для устранения перегрева и перераспределения теплоносителя в общедомовой системе отопления.

Елизаров В.В. доложил о проведенном конкурсном отборе подрядчиков по принципам лучшего соотношения цена/качество в работах и материалах. Предоставлены сметы по предложенным ремонтным работам, на эти работы запланировано затратить не более 420.000 рублей. Обоснован выбор подрядчиков - ООО «Альфа-Гарант» как хорошо зарекомендовавшая себя организация при проведении первой очереди капитального ремонта; ООО «Теплоавтоматика» и ООО «Теплоком-сервис» как конкурирующие специализированные организации. Сроки капитального ремонта предложено установить с 05.08.2016 г. по 10.10.2016 года. Доведены до сведения собственников требования к процедуре оплаты работ по капитальному ремонту со спецсчета ТСЖ в ПАО «Сбербанк России». Предложены кандидатуры, которые должны быть уполномочены в подписании документов и приемке работ: председателя правления ТСЖ Елизарова В.В., бухгалтера ТСЖ Мукониной Н.М.

Предлагается проголосовать за принятие решений собрания по проведению капитального ремонта нашего дома.

Итоги голосования представлены в таблице:

ВОПРОСЫ ГОЛОСОВАНИЯ	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	ИТОГ ГОЛОСОВАНИЯ: ЗА от ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ
а. Утвердить предложенный перечень работ и услуг по капитальному ремонту:				
§ Ремонт внутридомовой инженерной системы канализации с заменой труб нижнего технического этажа до первого внешнего колодца	4701	0	43	76,63%
§ Проектирование, монтаж и сдача в эксплуатацию общедомового узла коммерческого учета потребления ресурсов горячего водоснабжения и отопления	4486	131	127	73,12%
§ Ремонт внутридомовой инженерной системы отопления с заменой труб нижнего технического этажа (лежаков)	4709	0	35	76,76%

§ Установка дополнительных регулирующих вентилей во внутридомовую инженерную систему отопления	4489	131	124	73,17%
б. Утвердить предложенную смету расходов на капитальный ремонт в объеме 420.000 рублей	4228	0	516	68,92%
в. Утвердить выбор организаций-подрядчиков – ООО «Альфа-Гарант», ООО «Теплоавтоматика», ООО «Теплоком-сервис»	4192	87	465	68,33%
г. Уполномочить ТСЖ «Дон» выступить Заказчиком работ по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.	4709	0	35	76,76%
д. Поручить ТСЖ «Дон» заключить договор на проведение работ по капитальному ремонту.	4709	0	35	76,76%
е. Утвердить сроки капитального ремонта с 05.08.2016 г. по 10.10.2016 года	4615	0	129	75,22%
ж. Утвердить источник финансирования капитального ремонта – спецсчет ТСЖ на капитальный ремонт в ПАО «Сбербанк России»	4615	0	129	75,22%
з. Утвердить лиц, которые от имени всех собственников помещений уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты:				
Елизаров Вадим Викторович	4709	0	35	76,76%
Муконина Наталья Михайловна	4521	96	127	73,69%

Количество голосов по решению данного вопроса составляет не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 46, п.1 ч.2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ).
Решение принято по всем пунктам.

Постановили:

1. Утвердить предложенный перечень работ и услуг по капитальному ремонту:
 - 1.1 Ремонт внутридомовой инженерной системы канализации с заменой труб нижнего технического этажа до первого внешнего колодца.
 - 1.2. Проектирование, монтаж и сдача в эксплуатацию общедомового узла коммерческого учета потребления ресурсов горячего водоснабжения и отопления.
 - 1.3. Ремонт внутридомовой инженерной системы отопления с заменой труб нижнего технического этажа (лежаков).
 - 1.4. Установка дополнительных регулирующих вентилей во внутридомовую инженерную систему отопления.
2. Утвердить предложенную смету расходов на капитальный ремонт в объеме 420.000 рублей.
3. Утвердить выбор организаций-подрядчиков – ООО «Альфа-Гарант», ООО «Теплоавтоматика», ООО «Теплоком-сервис».
4. Уполномочить ТСЖ «Дон» выступить Заказчиком работ по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.
5. Поручить председателю ТСЖ «Дон» заключить договор на проведение работ по капитальному ремонту.
6. Утвердить сроки капитального ремонта с 05.08.2016 г. по 10.10.2016 года.
7. Утвердить источник финансирования капитального ремонта – спецсчет ТСЖ на капитальный ремонт в ПАО «Сбербанк России».
8. Утвердить лиц, которые от имени всех собственников помещений уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты:
Елизаров Вадим Викторович;
Муконина Наталья Михайловна.

3. Избрание членов правления ТСЖ.

Слушали:

- председателя правления ТСЖ Елизарова Вадима Викторовича, который проинформировал собрание о проводимой правлением работе по взысканию задолженностей, по снижению расходов, определению источников финансовых потерь. Это, например, принятие различных мер по утеплению мест общего

пользования к зимнему сезону, в том числе с привлечением жильцов; контроль расходов на ОДН, плановые проверки квартирных счетчиков. Также он рассказал о планах и направлениях расширения деятельности правления ТСЖ в кризисный период. Отмечено, что для быстрого и качественного функционирования правления в новых условиях требуется равномерно распределять нагрузку членов правления с учетом дефицита свободного личного времени. Решением может быть увеличение числа членов правления для формирования рабочих комиссий в порядке очередности.

В члены правления предлагается выбрать следующих кандидатов:

- Поляков Александр Владимирович, кв. 80
- Баранов Павел Вячеславович, кв. 46
- Глотова Валентина Васильевна, кв. 62.

ВОПРОСЫ ГОЛОСОВАНИЯ	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	ИТОГ ГОЛОСОВАНИЯ: ЗА от ОБЩЕГО ЧИСЛА ПРОГОЛОСОВАВШИХ
Избрать в состав правления ТСЖ «Дон» следующих собственников помещений:				
Поляков Александр Владимирович, кв. 80	4478	0	266	94,39%
Баранов Павел Вячеславович, кв. 46	3997	263	484	84,25%
Глотова Валентина Васильевна, кв. 62	4162	316	266	87,73%

Количество голосов по решению данного вопроса составляет не менее 50% от числа голосов членов ТСЖ «Дон», принявших участие в голосовании. Решение принято по всем персоналиям.

Постановили: Ввести в состав правления следующие кандидатуры:

- Поляков Александр Владимирович, кв. 80
- Баранов Павел Вячеславович, кв. 46
- Глотова Валентина Васильевна, кв. 62.

4. О включении домофона и коллективной телевизионной антенны в состав общего имущества дома.

Слушали:

- председателя правления ТСЖ «Дон» Елизарова Вадима Викторовича, который разъяснил, что в соответствии с законодательством обслуживание общего имущества дома является прямой обязанностью ТСЖ. При этом домофон и коллективная телевизионная антенна обладают всеми признаками общего имущества. Но для корректного выполнения обязанностей ТСЖ юридически верным будет внести данные устройства в состав общего имущества собственников помещений нашего МКД решением собрания. После этого ТСЖ сможет расторгнуть или перезаключить договоры обслуживания с внешними организациями, устанавливать тарифы и полностью контролировать расходы на ремонт этого оборудования. Издержки значительно снизятся за счет прекращения ежемесячной абонентской платы сторонним организациям и редкости случаев выхода из строя аппаратуры.

Предлагается включить домофон и коллективную телевизионную антенну в состав общего имущества собственников помещений нашего дома.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За - 4208, Против – 321, Воздержался – 215.

Итог голосования: ЗА – 88,70%, что составляет не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 46, ч.2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ).

Постановили: Включить домофон и коллективную телевизионную антенну в состав общего имущества собственников помещений нашего дома.

5. Утверждение штатного расписания.

Слушали:

- председателя правления ТСЖ «Дон» Елизарова Вадима Викторовича, который сообщил, что в связи с увеличением МРОТ и увольнением Маслова В.В. возникла необходимость обновления штатного расписания сотрудников ТСЖ «Дон». Для организации поиска новых сотрудников требуется более точное, подробное и понятное определение состава работ для нашего дома, а возможно, и перераспределение обязанностей и соответствующего вознаграждения. Правление предлагает переработанный вариант штатного расписания.

Основные условия, ограничения и принципы, учтенные при его разработке:

- ✓ МРОТ в Воронеже равен 8787 р. – это нижний предел должностной ставки.

- ✓ фонд зарплаты не должен быть ниже и заметно выше существующего, так как для этого нет средств.
- ✓ следует учесть минимальный психологический порог заработной платы, ниже которого люди не будут работать в принципе.
- ✓ уточнен перечень необходимых для дома работ в пределах необходимого минимума в соответствии с законодательством и реальными потребностями дома.
- ✓ выявлены фактически существующие и выполняемые функции по сегодняшней ситуации.
- ✓ определены должности персонала соответственно необходимой работе-функции. По сравнению с предыдущим штатным расписанием добавлены должности электромеханика по лифтам и инженера по организации эксплуатации и ремонта, работающего с жильцами и РСО по техническим вопросам.
- ✓ заложен запас надежности по людям и средствам. В проекте применена гибкая схема распределения работы с резервированием или совмещением.
- ✓ в условиях неполного рабочего дня итоговые зарплаты отрегулированы кратностью от базовой ставки и остались близки к существующим. В данном проекте увеличение ФОТ от существующего составило всего 5%.
- ✓ внедрена начальная система мотивации и контроля выполнения обязанностей. Для некоторых должностей используются премиальные надбавки, которые включены в состав зарплаты, но могут сокращаться при некачественной работе решением правления.

Предлагается утвердить штатное расписание сотрудников ТСЖ «Дон».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За - 4432, Против – 96, Воздержался – 216.

Итог голосования: ЗА – 93,42% от общего числа проголосовавших членов ТСЖ «Дон».

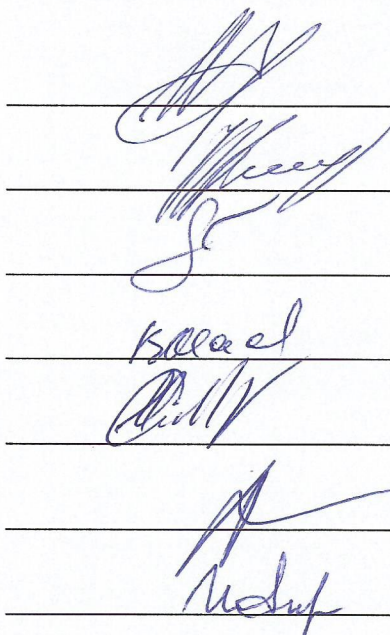
Количество голосов по решению данного вопроса составляет не менее 50% от числа голосов членов ТСЖ «Дон», принявших участие в голосовании. Решение принято (ч.4 ст. 146, п.10 ч.2 ст. 145 Жилищного Кодекса РФ).

Постановили: Штатное расписание обслуживающего персонала ТСЖ согласно приложению 1 утвердить.

Председатель правления ТСЖ «Дон»:

Секретарь собрания:

Члены счетной комиссии:



Елизаров В.В.

Белецкая С. Ю.

Поляков А. В.

Маслов В. В.

Семений И. Н.

Муконин А.К.

Андреев И.В.