

Протокол
общего собрания членов ТСЖ «Дворянское гнездо»
Нарьян-Мар 27 ноября 2013 года

Присутствовали : 27 член ТСЖ,
квартиры 1, 5, 7, 8, 18, 24, 33, 34, 39, 40, 42, 44, 45, 49, 54, 58, 60, 68,
72, 74, 75, 83, 85, 87, список прилагается.
Председатель собрания – Недосветей В.В.
Секретарь – Федотова С.Р.

Повестка дня :

1. Отчёт председателя ТСЖ «Дворянское гнездо».
2. Отчёт бухгалтера ТСЖ Лютовой Н.Р. и отчёт ревизора Климовой Е.М.
3. О возможности проведения капремонта системы ГВС и ХВС за счёт средств, выделенных на капремонт крыши.
4. О переводе помещения на первом этаже подъезда 4 из жилого в нежилое.
5. О внесении изменений в Устав ТСЖ в связи с новыми требованиями законодательства.
6. Разное.

По первому вопросу с отчетом выступил председатель правления ТСЖ «Дворянское гнездо» Недосветей В.В. :

- О значимых новостях я расскажу по 3,4 и 5 вопросам, остальное как обычно.

По второму вопросу выступила Лютова Н.Р.

Климова Е.М. находится в командировке, она передала мне свой отчёт, проверяла меня в ноябре.

Лютова Н.Р. оглашает отчёт, составленный Климовой Е.М.

Соколова : У нас один ревизор??

Лютова : Да, один ревизор, Климова всё время была единственным ревизором.

Соколова : Как-то непривычно, обычно комиссия из трёх человек.

Недосветей : Мы выбрали ревизора одного, как решило большинство, так и есть.

Лютова Н.Р. : - В течение года изменилась система учёта по общедомовым приборам учёта. По ГВС у нас перерасхода нет, по ХВС

есть перерасход в размере 500 кубов, по электроэнергии в январе 2013 года был перерасход, удалось его провести по текущим платежам, уложились в собранные средства.

Небольшое расхождение бывает по электроэнергии, так как я раздаю счета за месяц 1 числа, а организации предоставляют мне сведения только 10, разницу отношу на общедомовые расходы.

Проверки нас замотали, проверяют и проверяют, при этом мы так и остаемся единственной УК, у которой нет долгов и перед которой нет долгов. У нас крайне редко возникает задолженность по квартплате, даже у отпускной период все уплачивают вовремя или вперед.

Поэтому отношение к нам со стороны проверяющих органов нормальное, но времени отнимают много.

В этом году установлен теплосчетчик на дом, сейчас его проверяют, с января 2014 года будем за отопление платить по счетчику. Надо иметь в виду, что счета в январе будут существенно больше, чем счета весной или осенью.

Соколова, квартира 42, : Где установлен счетчик?

Лютова : В подвале у первого подъезда.

Соколова: Я не понимаю, как будет тепло распределяться? Как будет определяться, кто и сколько будет платить за тепло?

Смирнов : Теплосчетчик установлен на границе сетей, то есть сразу после котельной на вводе теплосети в дом, граница – стена дома у котельной. Оплата тепла делится пропорционально квадратным метрам.

Соколова : У меня батареи вообще отключены, как мне платить за тепло?

Лютова : В нашем доме нет возможности установить индивидуальные счетчики тепла, кроме того, есть места общего пользования – подъезды, поэтому оплата производится пропорционально квадратным метрам в собственности.

Недосветей : Установка теплосчетчиков – это не наша задумка, это требование государства, мы и так протянули с установкой.

Лютова : За всё время я ни разу копейки лишней не начислила.

Соколова : Вот когда выставят счёт за ремонт на 70000 рублей, так задумаешься!

Лютова : В квартире 7 не установлены ИПУ, выставлю счета по нормативу. С 1 января 2014 года пойдут повышающие коэффициенты: с 01.0114 – 1,1, потом 1,4, 1,5.

Со следующего года правительство РФ планирует создание фонда капремонтов, не знаю точно, с какого числа.

Ефремова : Фонд образован, будет действовать с 1 апреля 2014 года.

Лютова : С 1 апреля нам будут выставлять размер взносов за капремонт, это не моя инициатива, я буду по квартирам распределять пропорционально квадратным метрам. Мы можем аккумулировать собранные средства на специальном счёте, но за год мы насобираем, я посчитала, около 300000 рублей, сколько лет нам на ремонт крыши собирать надо? Второй вариант мы вносим собранные средства в общий фонд, который будет финансировать капремонт по очереди. В какой год мы попадём? В общем фонде будут финансирование из окружного бюджета, будут заимствования с других домов. Способ накопления средств на капремонт за собственниками помещений. Если мы не проводим голосования, молчим, то наши средства пойдут в общий фонд.

Ефремова : Все средства поступают в общий фонд, потом разрабатывается программа капремонта жилых домов.

Лютова : На свои деньги мы ничего не отремонтируем. С собственного счёта эти деньги мы сможем снять только на капремонт с разрешения администрации. Голосовать за способ сбора средств на капремонт мы должны были до 1 октября 2013 года.

Напоминаю льготникам, что показания счётчиков вы должны передать мне до 15 декабря 2013 года, так как до 18 декабря я должна передать информацию по льготникам для получения субсидии.

Некоторые забывают передавать мне показания счётчиков, до 3 месяцев я могу выставить среднее месячное по ранее переданным показаниям, потом буду выставить по нормативам.

В этом году ремонтов не было. С капремонтом затянули.

Со вчерашнего дня я анализирую предоставляемую мне информацию по теплосчётчику, но пока не могу сказать, сколько выйдет в месяц.

Соколова : Всё равно я не понимаю .как я буду платить??

Ефремова : До 2013 года мы платили по 1/12 от общегодового норматива, в 2013 году платили 10 месяцев по 1/10 от годового норматива, два месяца не платили за отопление. Платили независимо от того, какова погода на улице, топят на самом деле или нет, сейчас будем платить только за фактически полученное тепло.

Лютова : Например : в январе – 4000, в мае – 1000, летом – ничего.
Установку теплосчётчика оплатила администрация города.

Недосветей : Насколько израсходованы средства на текущие расходы? Из 100000 рублей?

Лютова : У нас есть небольшая экономия за 10 месяцев, но год ещё не закончился, и надо планировать на следующий год. Я не могу сказать, сколько у нас осталось средств свободных.

Недосветей В.В. : предлагаю утвердить отчет

Проголосовали : ЗА – единогласно, ПРОТИВ и воздержавшихся нет.

Решение : Отчет бухгалтера и отчет ревизора ТСЖ «Дворянское гнездо» - утвердить.

По третьему вопросу выступил Недосветей В.В.

- Выяснилось, что помещение окружной администрации в четвёртом подъезде на первом этаже было переведено из жилых в нежилое с нарушением установленного порядка. Это выяснилось в ходе проверки прокуратуры. Они это признали. В суд прокуратура не пошла, так как не было обращений от жильцов четвёртого подъезда. Сейчас помещение передано в оперативное управление СМТО, его директор обращается к нам с просьбой дать согласие на перевод этого помещения из жилого в нежилое. Они планируют сделать отдельный выход в сторону палисадника. Схему перепланировки не представили, думаю, что сделают выход с балкона. Сейчас нам надо в принципе дать своё согласие. Способ перепланировки будет отдельно согласовываться с правлением.

Недосветей В.В. : Предлагаю дать согласие.

Проголосовали : ЗА – 24 члена ТСЖ,

Против – квартира 33, воздержались квартиры 18 и 42.

Решение : Дать согласие на перевод помещения на первом этаже подъезда 4 из жилых в нежилое.

По четвёртому вопросу выступил Недосветей:

- Деньги на капремонт из бюджета пришли в октябре под конец навигации, аукцион проводился два раза, не появилось ни одного участника, аукционы не состоялись. Проблемы основные две : уже зима, навигация закончилась, зимник не начался, завезти стройматериалы возможности нет, ни у кого из имеющихся организаций достаточного количества стройматериалов нет. Кроме

того, крыша сложная, пятый этаж, повышенная опасность особенно в зимнее время, опасаются браться. Я объездил всех строителей, никто не согласился выйти на аукцион. Администрация города обращается к нам : просит средства для ремонта крыши потратить на капремонт систем ГВС и ХВС. Вопрос надо решить в кратчайшие сроки. Либо отказаться от субсидии, но больше её нам не дадут, так как в следующем году будут ремонтировать дома только до 1991 года постройки, до нашего очереди дойдёт через 11 лет.

Если соглашаемся отдать деньги на капремонт ГВС-ХВС, крышу будем ремонтировать за своё счёт.

Сегодня Саутина и Вытовтов проводили совещание. Я просил на все вопросы дать письменный ответ. Саутина на удивление была спокойна, не скандалила, сказала, что всю жизнь крыши зимой ремонтировали и предложила провести ещё один аукцион в ближайшее. Был на совещании зам директора НарьянМарстроя, сказал, что впервые слышит о нашем ремонте. Мы с Сан Санычем залезали на крышу. Где ступишь, там шифер проваливается, даже без шторма куски шифера с крыши нашей слетают, так что крышу нам надо ремонтировать! Прошу проголосовать против предложения администрации города.

Паршев: На всех аукционах была одна и та же сумма?

Недосветей: Конечно одна. Жильцам дома надо собрать 900 тыс.руб, пока всего 15% стоимости всего ремонта.

Соколова : Сколько человек проголосовало за ремонт крыши?

Лютлова : Большинство проголосовало, только не человек. А квадратных метров.

Соколова : Сколько человек проголосовало? При чём тут квадратные метры?

Лютлова : В ТСЖ голосуют квадратными метрами.

Недосветей : Я не помню точно, но большинство. Если хотите, придите в правление и ознакомьтесь с протоколом голосования, любой член ТСЖ вправе это сделать.

Недосветей : Воробьёв сказал: Весной я с удовольствием, у Кошеля нет СРО на 5-й этаж лезть.

Смирнов : Есть схема: на аукцион выходит организация с СРО, а потом берётся субподряд.

Лютова : Заочным голосованием нами было принято решение о том, что собственники жилых помещений финансируют 15% стоимости капитального ремонта крыши, что составляет при стоимости ремонта в 6444472,06 рублей, 966670,81 рублей. Не определён порядок сбора денег на капремонт крыши, если аукцион состоится, то над определить порядок сбора средств собственников. Предлагаю собрать свою долю за шесть месяцев, кто частями, кто сразу всю сумму, по возможности, индивидуально будем определять. Сумма, пропорционально метражу квартиры, будет включаться в общий счёт за месяц с последующим зачислением на спецсчёт по капремонту.

Недосветей: Предлагаю настаивать на капремонте крыши, это нам нужнее, в случае, если аукцион состоится, собственникам внести свои средства в течение шести месяцев.

Проголосовали : против предложения Администрации города Нарьян-Мара и за проведение капремонта крыши с внесением в течение шести месяцев собственниками доли в размере 15%, что составляет 966670,81 рублей, от общей стоимости капремонта крыши в размере 6444472,06 рубля – 25 членов ТСЖ, воздержались квартиры 18, 42.

За предложение администрации города Нарьян-Мара о проведении капремонта системы снабжения ГВС-ХВС за счёт средств ,выделенных на капремонт крыши – голосов нет.

Принято решение : Не соглашаться на проведение за счёт средств на капитальный ремонт крыши капитального ремонта систем ГВС и ХВС, долю в размере 15%, что составляет 966670,81 рублей, от стоимости капремонта крыши в размере 6444472,06 рубля внести собственниками жилых помещений в течение шести месяцев.

По пятому вопросу.

Недосветей : Этот вопрос обсуждался весной, довожу до сведения членов ТСЖ, что внесённые в связи с изменениями в законодательство изменения в Устав ТСЖ зарегистрированы. Изменения касались несущественных вопросов, статьи были отредактированы в соответствии с ныне действующим законодательством.

В Разном.

Ефремова : Тариф на содержание остаётся прежним?

Лютова : Да, мы пока укладываемся. На коммунальные услуги тарифы изменились с июля 2013 года.

Ефремова : Двухставочные счётчики на электроэнергию не думаете установить?

Лютова: Нет в Нарьян-Маре двухставочного тарифа на ЭЭ, электростанция не предоставляет таких услуг.

Недосветей: На следующий год ищите себе нового председателя ТСЖ, управдома, паспортиста. Устал я, хочу заняться другим делом. Выборы будут в марте 2014 года.

Председатель собрания –

Секретарь собрания –

