

Протокол общего собрания членов ТСЖ « Янтарный берег-1»
196128, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская д. 23 кор.1

г. Санкт-Петербург

02 августа 2013 г

В голосовании приняло участие 92 жилых помещения и 17 нежилых помещений.
Итого 109 квартир и нежилых помещений. Бюллетеней, признанных недействительными, нет.

Число голосов, принявших участие в общем голосовании по вопросам повестки дня, 9 517,31, что соответствует 56,1 % от общего списочного состава членов ТСЖ « Янтарный берег-1» (16965).

Согласно п. 3 ст. 146 ЖК РФ и положениями Устава Товарищества кворум соблюден (51%).
Собрание правомочно.

Подсчет голосов по каждому вопросу повестки дня произведен в срок до 02 августа 2013 г.

Повестка дня собрания:

1. Отчет правления ТСЖ « Янтарный берег-1» о проделанной работе.
2. Отчет ревизионной комиссии, проводившей проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
3. Утверждение бюджета ТСЖ « Янтарный берег-1» на 2013-15 гг
4. Выборы правления ТСЖ « Янтарный берег-1»
5. Выборы ревизионной комиссии .
6. Разное.

Голосовали по утверждению повестки дня в данной редакции:
за 9071,16 против 123,7 воздержалось 0

Постановили: утвердить повестку дня .

2.Избрание секретаря собрания

ФИО кандидата	за	против	воздержался
Сметанина Т. В (бухгалтер)	9563,5	0	68,8

Постановили : избрать секретарем собрания Сметанину Т. В.

3.Избрание счетной комиссии.

ФИО кандидата	за	против	воздержался
Яхно Наталья Викторовна	8407,85	301,1	985,05
Горанов Виктор Сергеевич	8342,15	265,7	985,05
Волковский Анатолий Николаевич	8245,15	142	985,05

Постановили : избрать счетную комиссию в следующем составе:

Яхно Наталья Виктровна, Волковский Анатолий Николаевич , Горанов Виктор Сергеевич

4. Утвердить общегородские тарифы и ставки на коммунальные и жилищные услуги, применяемые в 2013-2015 гг при расчете жилищных и коммунальных услуг.

за	против	воздержался
9511,6	0	182,4

Постановили : Утвердить общегородские тарифы и ставки на коммунальные и жилищные услуги, применяемые при расчете квартплаты на 2013-2015 гг.

5. Взыскать с неплательщиков сумму задолженности с НАЧИСЛЕНИЕМ ПЕНЕЙ согласно Жилищного кодекса РФ.

за	против	воздержался
9155,1	157,5	381,4

Постановили : Взыскать с неплательщиков сумму задолженности и целевого взноса с НАЧИСЛЕНИЕМ ПЕНЕЙ согласно Жилищного кодекса РФ

6. Признать работу правления за 2011-2012 г:

	удовлетворительной	неудовлетворительной
	9464,6	123,7

Постановили : признать работу правления в 2011-2012 гг удовлетворительной.

7. Утвердить отчет правления за 2011-2012 гг (выложен на сайте ТСЖ)

за	против	воздержался
9452,6	123,7	151,1

Постановили: утвердить отчет правления за 2011-2012 гг

8. Утвердить отчет ревизионной комиссии за 2011-2012 гг (выложен на сайте ТСЖ)

за	против	воздержался
9369,8	137,7	151,1

Постановили: утвердить отчет ревизионной комиссии за 2011-2012 гг

9. Утвердить бюджет ТСЖ на 2013-2015 г исходя из общегородских тарифов и ставок на коммунальные услуги и ресурсы. Перерасход по одним статьям покрывается экономией по другим статьям.

за	против	воздержался
9469,2	0	189,4

Постановили: Утвердить бюджет ТСЖ на 2013-2015 г исходя из общегородских тарифов и ставок на коммунальные услуги и ресурсы. Перерасход по одним статьям покрывается экономией по другим статьям.

10. Избрать в ревизионную комиссию следующих кандидатов:

10-а

ФИО кандидата	за	против	воздержался
Кандидатур не поступило.	602,7	638,5	739,9

Постановили: ревизионную комиссию не избирать

10-б

Не избирать ревизионную комиссию, а заключить договор с аудиторской компанией. (предложение в данной формулировке поступило , тк не было выдвинуто кандидатур в ревизионную комиссию)

за	против	воздержался
8437,1	487,3	488,1

Постановили: для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ заключить договор с аудиторской компанией.

11. Утвердить фонд расходов на проведение ревизионной проверки (аудита) по итогам работы в размере..... (включая все налоги с фонда оплаты труда и НДФЛ)

	за	против	воздержался
48 000 руб 00 коп за 2 года проверки	7424,8	381,3	520,2
36 000 руб 00 коп за 2 года проверки	2075,9	0	313,3

Постановили: утвердить фонд оплаты труда аудиторской компании из расчета 48 000 руб. 00 коп за 1 год проверки.

12. Утвердить статью Административно-хозяйственные расходы в размере...

Премирование штатных сотрудников по решению правления из экономии по статье АХР либо из резервного фонда.

Расшифровка статьи « административно-хозяйственные расходы»: вознаграждение председателя 35000 (за минусом подоходного 30450)

Вознаграждение бухгалтера 28000 (за минусом подоходного 24 360)

налоги с фонда оплаты труда 30,2%

Ежемесячная оплата тревожной кнопки 4800

Канцелярия , оплата моб. связи в диспетчерской, абонентская плата 2 тел городских номеров, обслуживание бух. программ 4700

Оплата банку за обслуживание расчетного счета 1000

Юридическое сопровождение по договору с юридической фирмой 8000

	за	против	воздержался
2 руб 40 коп с метра (без изменений)	9239,9	209,7	209

Постановили : Утвердить статью Административно-хозяйственные расходы в размере 2 руб 40 коп с квадратного метра при исчислении квартплаты.

Премирование штатных сотрудников по решению правления из экономии по статье АХР либо из резервного фонда.

13. Утвердить статью « дежурный администратор» в размере

	за	против	воздержался
1 руб 80 коп с метра (без изменений)	9302,2	229,7	44,7

Постановили: утвердить статью « дежурный администратор» в размере 1 руб 80 коп с кв. метра при исчислении квартплаты.

14. Утверждение ставок арендной платы подвалов , мусороприемных камер

	за	против	воздержался
450 руб за кв метр (действующая ставка)	3653,4	381,3	134,5
550 руб за кв. метр	3425,9	381,3	169,9
450 руб за метр со стороны двора, 550 руб с кв метра со стороны ул. Кузнецовской	2082	107,5	134,5
1000 руб. кв. м.	445,1	273,8	134,5

Постановили : утвердить ставку на аренду подвалов в размере 450 руб за кв. метр

15. Утверждение ставок арендной платы чердаков под некоммерческой цели.

	за	против	воздержался
70 РУБ С МЕТРА	8931,9	249,1	122,1

Постановили : утвердить ставку на аренду чердаков в размере 70 руб. с кв. метра

16. Утверждение ставок арендной платы за использование фасада (размещение рекламы)

	за	против	воздержался
500руб за кв метр(как сейчас)	6059,3	249,3	447,7
550 руб	3664,85	107,5	110,4

Постановили : утвердить ставку арендной платы за использование фасада (размещение рекламы) 500 руб с кв. метра занимаемого рекламой фасада.

17. Утверждение ставок арендной платы на кровле паркинга под летнюю террасу

	за	против	воздержался
200руб за кв метр(как сейчас) с01.05 по 01.10	4728,2	225,2	447,7
220 руб за кв. м. с01.05 по 01.10	4229,35	107,5	447,7

Постановили : утвердить ставку арендной платы на кровле паркинга под летнюю террасу 200 руб. с кв. метра

18. Применение дисконта по отношению к ставке аренды: если арендатор разово оплачивает арендную плату за 2 года вперед, ему предоставляется скидка к ставке арендной платы:

	за	против	воздержался
В размере 16% от всей суммы	4415,4	546,9	158,9
В размере 40% от всей суммы	536,7	546,9	158,9
Скидку предоставлять не нужно	4476,4	24,1	134,8

Постановили: не применять дисконтную скидку по отношению к ставке аренды , если арендатор разово оплачивает арендную плату за 2 года вперед.

19. Открыть мусоропроводы для использования по назначению. Мусоропровод открывается, если 51% от площадей парадной проголосовал за его открытие. После открытия мусоропровода в квитанции начисляется строка «очистка мусоропровода» по тарифу, утвержденному Комитетом по тарифам СПб.

за	против	воздержался
459	7058,3	1367

Постановили: не открывать мусоропроводы для использования по назначению.

20. Утвердить график проведения шумных работ в доме (выбрать):

По будням с 10.00 до 13.00 и с 16.00 до 18.00. В выходные и праздники производить шумные работы запрещено.

за	против	воздержался
6098,7	1003,8	1918,4

Запрещено производить шумные работы с 23.00 до 7.00.

за	против	воздержался
4346,5	324	1834,7

Постановили: Утвердить график проведения шумных работ в доме :

По будням с 10.00 до 13.00 и с 16.00 до 18.00. В выходные и праздники производить шумные работы запрещено.

21. Финансовый результат деятельности ТСЖ (экономия) за квартал, полугодие, 9 месяцев, год, который не распределен решением общего собрания, образует «фонд накопления» до момента созыва очередного общего собрания членов ТСЖ и распределения указанных средств.

за	против	воздержался
9154	81	124,1

Постановили: Финансовый результат деятельности ТСЖ (экономия) за квартал, полугодие, 9 месяцев, год, который не распределен решением общего собрания, образует «фонд накопления» до момента созыва очередного общего собрания членов ТСЖ и распределения указанных средств.

22. Заключить договора аренды с собственниками дома, которые установили отсечки на этажах и используют общедоленое имущество на этажах в личных целях. (предложение собственника кв.№ 300)

Заключить договора	Не заключать договора	воздержался
2593,3	5844,15	1036,55

Постановили: не заключать договора аренды с собственниками дома, которые установили отсечки на этажах и используют общедоленое имущество на этажах в личных целях.

23. Установить ставку аренды на использование мест общего пользования жильцами в личных целях (см. пункт 22)

	за	против	воздержался
70 руб с кв. метра	2042,2	3433,15	743,8
100 руб с кв. метра	1004,1	2062,1	577,95

Решение не принято.

24. Утвердить порядок взимания разового целевого взноса на мытье фасадного остекления

Пояснение: **не все квартиры** в доме имеют фасадное остекление(зеленое), которое ТСЖ через подрядчика моет методом промышленного альпинизма, собирая целевой взнос с тех квартир, которые имеют остекление, т к тарифа на содержание дома не хватает. Жильцы высказывают мнение, что остекление-это общее имущество в доме, и платить за его мытье должны все собственники, хотя вопрос спорный.

Предлагается:

24-а . Утвердить целевой взнос на мытье фасадного остекления (1 раз в год) и взимать его с тех квартир, у которых есть это остекление. Сумму сбора утверждает правление по рыночным ценам на основе конкурса подрядчиков.(как сейчас)

за	против	воздержался
8397,8	505,5	272,1

24-б Утвердить целевой взнос на мытье фасадного остекления (1 раз в год) и взимать его со всех квартир в доме по принципу: сумма договора на мытье остекления делется на общий метраж в доме и начисляется пропорционально площади помещения. Сумму сбора утверждает правление по рыночным ценам на основе конкурса подрядчиков.

за	против	воздержался
535,2	3976,5	516,9

Постановили: Утвердить целевой взнос на мытье фасадного остекления (1 раз в год) и взимать его с тех квартир, у которых есть это остекление. Сумму сбора утверждает правление по рыночным ценам на основе конкурса подрядчиков.(как сейчас)

25. На голосование поставлено предложение председателя ревизионной комиссии Волковского А.Н.: « Для получения прибыли и пополнения счета ТСЖ « Янтарный берег-1» оформить в аренду на длительный срок земельный участок на пересечении ул. Кузнецовской и Варшавской(на углу дома со стороны Варшавской) для создания платной стоянки на 39 мест»

Пояснение: ТСЖ заканчивает процедуру оформления земельного участка в общедолевую собственность. Указанная стоянка в границы не вошла. Это государственная земля. Стихийная стоянка на ней в мае была ликвидирована КУГИ (забор, шлагбаум демонтированы). На информационном собрании поступили предложения не включать предложение Волковского А.Н. в лист голосования, т.к. ТСЖ никакого отношения к указанному земельному участку не имеет, кроме того, деление 39 мест на 500 квартир приведет к конфликтам. Волковский А.Н. после собрания написал заявление о необходимости включить вопрос в бюллетень.

за	против	воздержался
1374,1	4613,5	3586,9

Постановили: не оформлять в аренду на длительный срок земельный участок на пересечении ул. Кузнецовской и Варшавской(на углу дома со стороны Варшавской) для создания платной стоянки на 39 мест

26. Количественный состав правления:

	за	против	воздержался
5 человек (как сейчас)	7365,3	107,5	79,6
11 человек	741,2	185,8	214,9

Постановили: утвердить количественный состав правления 5 человек.

27. Выборы правления ТСЖ « Янтарный берег-2» на 2013-2015 г

		за	против	воздержался
1	Корнилова Алевтина Афанасьевна (член ревизионной комиссии 2011-2012гг)	8795,05	312,2	230,5
2	Кошкин Василий Алексеевич	2105,6	550,3	1598,15
3	Соловьева Елена Юрьевна (председатель правления 2011-2012 гг)	9251,35	141,5	24,1
4	Лалаев Аркадий Георгиевич (член правления 2011-2012 гг)	8811,55	271,4	230,5
5	Мясоедова Маргарита Павловна	2103,4	441,6	1610,05
6	Плотников Игорь Викторович (член правления 2011-2012 гг)	8623,85	312,2	350,3
7	Зубарев Сергей Борисович (член правления 2011-2012 гг)	8830,65	231,2	383,7

Кандидаты в члены правления Волковский Анатолий Николаевич, Янковский Вячеслав Михайлович, Звариг Андрей Викторович, Кузнецова Марина Федоровна сняли свои кандидатуры на основании заявлений

Постановили: избрать в члены правления ТСЖ « Янтарный берег-1» на 2013-2015 гг

следующих кандидатов : Корнилова Алевтина Афанасьевна,
Соловьева Елена Юрьевна
Лалаев Аркадий Георгиевич
Плотников Игорь Викторович
Зубарев Сергей Борисович

Часть 2. Утверждение бюджета ТСЖ « Янтарный берег-1» на 2013-2015 гг.

ДОХОДЫ (руб)

Чистый доход на 31.12.2012 по данным бухгалтерского учета 1 461 422 руб.

Средства по статье « текущий ремонт» с 01.01.2013 по 01.05.2015 (1 387 865* 2 года+1 387 865/12 мес*4 мес=) , где 1 387 865 руб- начисления по статье « текущий ремонт» по тарифам 2012 г за минусом оплаты текущего обслуживания. 3 237 992 руб

Предполагаемый доход от аренды, рекламы (01.01.2013 по 01.05.2015) 1090649 руб* 2 года+1090649/12 мес* 4 мес=2 544 848 руб 2 544 848 руб

ИТОГО 7 244262 руб

РАСХОДЫ (руб)

Раздел I.

Расходы, которые были утверждены общим собранием от 28.05.2011, но не были выполнены по причине большого количества должников. Данные работы будут выполнены в 2013-2015 г.

1. Установка отсечек (дверей-решеток) на верхних этажах лестниц от бомжей
11 шт по 13 000 143 000
2. Установка решеток с замками и козырьков над приялками-входами в подвал 11 шт по 34 000. Спуски в подвал нужно закрыть, т к они превратились в общественные туалеты 374 000
3. Утверждена доплата бухгалтеру в размере 7000 руб (6090 на руки+910 подоходный налог)+ 30,2% налоги с ФОТа 2114 . Итого $9\ 114 * 28 \text{ мес} = 256\ 032$ в связи с тем, что добавилась работа (учет коммерческой деятельности (реклама, аренда)). «На руки» сбухгалтер получала 19140 до 28.05.2011 (заложено в статью « АХР») После повышения на руки бухгалтер получает 25230 руб . Заложить в бюджет 256 032 руб

ИТОГО по разделу I

773 032 руб

Раздел II.

Работы, которые необходимо выполнить на основании Правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации зданий и сооружений, предписаний проверяющих органов :

1. Испытание пожарных лестниц на кровле и мансардных ограждений 1 раз в 5 лет, предыдущие в 2008 г. 100 000 руб
- 2.
3. Окраска теплоцентров и водомерных узлов (полы и стены) 80 000.
4. Перемотка пожарных рукавов 134 шт. 1 раз в год* 2 года и 2 раза в год испытание пожарного водопровода (перемотка 18000 в год, испытание 55610 в год. Итого $73610 * 2 \text{ года} = 147220$.
5. Ремонт провалившейся вокруг дома отмостки 1 058 150

ИТОГО по разделу II

1 385 370 руб

В случае, если я проголосовал против проведения работ по разделу II , я предупрежден о штрафных санкциях за неисполнение перечисленных работ со стороны проверяющих органов МЧС и т д. и готов уплатить штраф пропорционально своей площади.

за	против	воздержался
6264,1	0	294,2

Постановили: утвердить следующие виды работ:

1. Установка отсечек (дверей-решеток) на верхних этажах лестниц от бомжей
11 шт по 13 000 143 000
2. Установка решеток с замками и козырьков над приялками-входами в подвал 11 шт по 34 000. Спуски в подвал нужно закрыть, т к они превратились в общественные туалеты 374 000
3. Утверждена доплата бухгалтеру в размере 7000 руб (6090 на руки+910 подоходный налог)+ 30,2% налоги с ФОТа 2114 . Итого $9\ 114 * 28 \text{ мес} = 256\ 032$ в связи с тем, что

добавилась работа (учет коммерческой деятельности (реклама, аренда)). «На руки» бухгалтер получала 19140 до 28.05.2011 (заложено в статью « АХР») После повышения на руки бухгалтер получает 25230 руб . Заложить в бюджет 256 032 руб

ИТОГО по разделу I 773 032 руб

Раздел II.

Работы, которые необходимо выполнить на основании Правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации зданий и сооружений, предписаний проверяющих органов :

1. Испытание пожарных лестниц на кровле и мансардных ограждений 1 раз в 5 лет, предыдущие в 2008 г. 100 000 руб
- 2.
3. Окраска теплоцентров и водомерных узлов (полы и стены) 80 000.
4. Перемотка пожарных рукавов 134 шт. 1 раз в год* 2 года и 2 раза в год испытание пожарного водопровода (перемотка 18000 в год, испытание 55610 в год. Итого 73610*2 года=147220.
5. Ремонт провалившейся вокруг дома отмостки 1 058 150

ИТОГО по разделу II 1 385 370 руб

Раздел III.

Утверждение работ по благоустройству и содержанию дома.

7 244 262 руб- 773 032руб-1 385 370= 5 085 860 руб. к расходованию.

1. Асфальтирование: расширение парковочной зоны (ликвидация островков-газонов во дворе перед 8 парадной, перед 4 парадной и разделительный газон у 11 парадной между въездом и дворовой территорией. Деревья и кустарники будут пересажены) Всего 252 кв. м по 2600 руб= 655 200 руб.

655 200

за	против	воздержался
8150,7	310,2	399,4

Постановили: утвердить асфальтирование во дворе дома для расширения парковочной зоны 252 кв. м. на сумму 655 200 руб. 00 коп.

2.Повышение заработной платы дежурным администраторам с 10 000 до 12 100 (не повышалась с 2008 г. Средняя инфляция 8% в год) Без повышения квартплаты. Необходимо заложить в бюджет увеличение ФОТа на 12418 руб 00 коп в месяц*28 мес=347 704 руб. 00 коп. выплата разовой премии в размере 6300руб за период с октября 2012 по декабрь 2012 в связи с увеличением объема работы (шлагбаумы) 12418(ФОТ)* 3 мес=37254 руб. ИТОГО 374 704+37254= 384958

384 958

за	против	воздержался
9177,8	241,4	160,8

Постановили: утвердить в бюджете расходование денежных средств в размере 384 958 руб. 00 коп на повышение заработной платы дежурным администраторам с 01 .10. 2012 г по 01.05.2015 г

3.Замена почтовых ящиков

170 000

за	против	воздержался
4468,95	1949,1	2902,35

Постановили : приобрести и установить новые почтовые ящики на сумму 170 000 руб. 00 коп.

4.Формирование резервного фонда, который расходуется по решению правления (текущий ремонт аварийного и внепланового характера).

1 000 000

за	против	воздержался
8660,65	331,9	490,55

Постановили: утвердить резервный фонд, который расходуется по решению правления (текущий ремонт аварийного и внепланового характера) в размере 1 000 000 руб. 00 коп.

5.Окраска и частичный ремонт ограждений 993 метра (летом 2013, летом 2014, весной 2015) 240 000

за	против	воздержался
8698,9	123,7	644,4

Постановили: утвердить расходование денежных средств в размере 240 000 руб. 00 коп. на окраску газонных ограждений.

6. Замена полов в лифтах на алюминиевые (14 лифтов* 10 000)

140 000

за	против	воздержался
7099,5	377,4	2034,5

Постановили: заменить полы в лифтах на сумму 140 000 руб. 00 коп.

7 закупка и установка 2 клапанов подпора по 128 000 руб (парадные с 5 по 11) Один уже установлен на парадные с 1 по 4. Для нормализации напора горячей воды

256 000

За	Против	Воздержался
8033,4	106,3	812,8

Постановили: закупить и установить 2 клапана подпора по 128 000 руб (парадные с 5 по 11) для нормализации напора горячей воды на сумму 256 000 руб. 00 коп.

8.Замена пускателей на лифтах 8 из 16 (много подгоревших, что приводит к застреваниям)

80 000

за	против	воздержался
8432,9	0	1142,7

Постановили: заменить пускатели на лифтах 8 из 16 на сумму 80 000 руб. 00 коп.

8-2 . Ямочный ремонт асфальта в пределах земельного участка ТСЖ

300 000

за	против	воздержался
8807	232,6	440,9

Постановили: произвести ямочный ремонт в пределах земельного участка ТСЖ на сумму 300 000 руб. 00 коп.

9. Ремонт фасада (328 вывесов альпиниста) и устройство частичной защиты парапетов балконов

717 262

за	против	воздержался
8294	795,6	464,8

Постановили: произвести ремонт фасада и устройство частичной защиты парапетов балконов на сумму 717 262 руб. 00 коп.

10. Компьютеризация процесса сдачи показаний счетчиков воды и подачи заявок на сантехнику и электрику (через интернет).

Пояснение: заключается договор с компанией, которая ставит программное обеспечение с присвоением все желающим « личного кабинета», через который житель сможет отправлять заявки и показания счетчиков воды. Затратная часть проекта: программное обеспечение- бесплатно, оплата с дома в месяц 8050 руб, разовая покупка компьютера дежурному 30 000 руб. 00 коп . Итого $30\ 000+8050*28\text{ мес} = 255\ 400\text{ руб}\ 00\text{ коп.}$

225 400 руб

за	против	воздержался
3653,3	2560,1	3130,4

Постановили: реализовать проект компьютеризации процесса сдачи показаний счетчиков воды и подачи заявок на обслуживание через интернет на сумму 225 400 руб. 00 коп.

10-2. Ремонт первых этажей (стены,потолок).

Метраж потолков 360 кв. м, стен 1068 кв. м.+ 61 кв. м в 1 парадной (только покраска)

При формировании бюджета за основу взяты металлокассетные двухуровневые потолки во 2 корпусе, 1 кв.метр которых (работа+ материалы+ светильники) 2800 руб (1300 руб. за кв. м стоимость самого материала) $2800*360=1\ 008\ 000\text{ руб}$

Стены : снятие шагрени, штробление , чтобы убрать коммуникации, выравнивание, шпатлевание, окраска. Работа+ материалы 2100 за кв. метр. (цена взята из сметы аналогичных работ во 2 корпусе) $2100\text{ руб}*1068= 2\ 242\ 800\text{ руб.}$

Итого $2\ 242\ 800+ 1\ 008\ 000=3\ 250\ 800\text{ руб.}$

В бюджет на ремонт стен и потолков 1 этажей предлагается заложить 917 040 руб . В каких парадных начать ремонт, какой именно ремонт произвести поручить решить правлению.

917 040

за	против	воздержался
4977,75	534,9	3740,65

Постановили: выделить на ремонт первых этажей (лифтхоллов) 917 040 руб. 00 коп. Какой именно ремонт производить, поручить решить правлению.

Председатель собрания:
Секретарь собрания:



Е. Ю. Соловьева
Т. В. Сметанина