

ПРОТОКОЛ № 6

Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Комсомолка»

г. Уссурийск

25 декабря 2011 год

Место проведения собрания: ул. Комсомольская, дом 30, 1 этаж.

Время проведения: 10 декабря 2011 г. 19.00 – 20.00

Собрание проводила председатель правления ТСЖ – Бобкова С.А.

В собрании приняли участие **6** членов ТСЖ.

Кворум не достигнут. Собрание неправомочно.

Поэтому согласно п. 13.4 Устава товарищества правление ТСЖ приняло решение провести собрание в форме письменного опроса по вопросам повестки дня. Опрос проводился с 20-го по 25 декабря 2011 года.

В письменном опросе приняли участие **52** члена ТСЖ, владеющих **55,97%** голосов (**3422,4 кв.м.**) от общего числа голосов членов ТСЖ (**6114,6 кв.м.** по состоянию на дату голосования).

Кворум достигнут. Собрание в форме заочного голосования правомочно.

Повестка дня:

1. Организационные вопросы.
2. Передача двух помещений на техническом этаже общей площадью 383,6 кв. м. в собственность ТСЖ «Комсомолка». Сбор средств для обеспечения сделки.
3. Выбор новой лифтовой компании – ООО «СК «ДАЛЬЛИФТ» для технического обслуживания лифтового оборудования дома.
4. Борьба с накоплением строительного и бытового мусора на этажах и на лестничной клетке.

По первому вопросу.

- 1.1. Голосовали за кандидатуру Бобковой С.А. как председателя собрания и Аева А.Ю. как секретаря собрания.

«за» - 100 % (3422,4 кв. м.)

«против» - 0 % (0 кв.м.)

«воздержалось» - 0 % (0 кв.м.)

Решили избрать Бобкову С.А. как председателя собрания и Аева А.Ю., как секретаря собрания.

По второму вопросу.

Пояснение: В связи с тем, что технический этаж не может быть в собственности в силу закона, собственник двух помещений на техническом этаже, ранее принадлежавших ООО «Уссурийской строительной компании», общей площадью 383,6 кв.м. (110,6 кв.м. + 273 кв.м.) готов на определенных условиях передать эти помещения в собственность ТСЖ «Комсомолка».

Условия следующие: Товарищество собственников жилья «Комсомолка» заключает договор купли продажи двух помещений общей стоимостью 40 000 рублей. В договоре указывается, что покупатель (ТСЖ) берет на себя задолженность, образовавшуюся за данными помещениями с 1 января 2011 года.

На данный момент общая сумма долга за этими помещениями составляет:

- По статье «Содержание и ремонт» - 96667,20 руб.
 - «На ремонт ГВС и Отопления» – 41440,32 руб.
 - «Отопление» – 98088,43 руб.
- Итого – 236195,95 руб.

В случае положительного решения общего собрания членов ТСЖ по передаче помещений потребуется сделать перерасчет для всех собственников жилых и нежилых помещений дома из расчета того, что площадь распределения расходов по статьям уменьшится на площадь принимаемых помещений.

Разовый перерасчет за отопление составит **13,95** руб./кв. м. (сумма будет больше, так как будет учтен еще и декабрь 2011 г.), что по квартирам составит:

- 1 комнатная – примерно 700 руб.
- 2-х комнатная – примерно 980 руб.
- 3-х комнатная – примерно 1395 руб.

Разовый перерасчет за ремонт труб ГВС и Отопления составит **5,57** руб./кв.м., что по квартирам составит:

- 1 комнатная – примерно 280 руб.
- 2-х комнатная – примерно 390 руб.
- 3-х комнатная – примерно 560 руб.

Статья Содержание и ремонт по данным помещениям спишется на дефицит бюджета.

Для сбора необходимой суммы в 40000 руб. для обеспечения сделки понадобится по **5,38** руб./кв. м., что составит:

- 1 комнатная – примерно 270 руб.
- 2-х комнатная – примерно 377 руб.
- 3-х комнатная – примерно 540 руб.

Итого **общие расходы (разовые)** с квартир составят **24,9** руб./кв.м.:

- 1 комнатная – примерно 1250 руб.
- 2-х комнатная – примерно 1750 руб.
- 3-х комнатная – примерно 2500 руб.

Для нежилых помещений 1-го этажа тариф составит **10,95** руб./кв.м.:

- 70 кв.м. – 770 руб.
- 119 кв.м. – 1300 руб.

Что мы получим?

Восстановление законного владения техническими помещениями на техническом этаже, которыми ТСЖ сможет распоряжаться на свое усмотрение. Несомненно, факт передачи помещений окажет влияние на стоимость содержания и ремонта, а также и отопления. В среднем она возрастет на 5 %. То есть, если отталкиваться от текущего тарифа за Содержание и ремонт 27 руб./кв.м., то он бы повысился до 28,35 руб./кв.м.

Что мы получим в случае отрицательного решения?

Данные помещения могут попасть в руки недобросовестных собственников. Проблема с долгом растянется из-за судебных тяжб. Кстати на судебные издержки в арбитражном и мировом суде придется опять же собирать средства. Понадобится оспаривать право собственности опять же через арбитражный суд (еще дополнительный сбор средств). Все это время вся система естественной и принудительной вентиляции, противопожарная система аварийного дымоудаления, запорная арматура ГВС окажутся на частной площади и не известно насколько охотно новый собственник захочет давать нам доступ к нашему общему имуществу. Безусловно, всё это оформляется, опять же через суд. Нынешний состав правления ТСЖ считает такой ход событий неприемлемым.

Голосовали за то, чтобы принять два помещения на техническом этаже общей площадью 383,6 кв.м. в собственность ТСЖ «Комсомолка». Осуществить сбор средств для обеспечения сделки и произвести доначисления всем собственникам по статьям «Отопление», «Замена труб ГВС и Отопления». Списывать статью «Содержание и ремонт» по данным помещениям на дефицит бюджета.

«за» - 50,58 % (1756,80 кв.м.)
«против» - 27,45 % (953,6 кв.м.)
«воздержалось» - 21,97 % (763,1 кв.м.)

Решили принять два помещения на техническом этаже общей площадью 383,6 кв.м. в собственности ТСЖ «Комсомолка». Осуществить сбор средств для обеспечения сделки и произвести доначисления всем собственникам по статьям «Отопление», «Замена труб ГВС и Отопления». Списывать статью «Содержание и ремонт» по данным помещениям на дефицит бюджета.

По третьему вопросу.

Пояснение: К правлению ТСЖ обратилась лифтовая компания ООО «СК «ДАЛЬЛИФТ» с предложением заключить договор на обслуживание лифтового хозяйства нашего дома.

Стоимость договора с СК ДАЛЬЛИФТ составляет 29862 руб. Однако обязательным условием является монтаж лифтовой диспетчерской связи и сигнализации (ЛДСС) стоимостью 56741 руб. При распределении общих расходов на обслуживание лифтов на первый год получим сумму 34590 руб. Однако Товариществу придется взять уборку лифтовых кабин и наружных дверей на себя, а это дополнительные расходы на услуги уборщицы.

В данный момент лифтовая компания ООО «Уссури-Лифт» обслуживает лифты за 39000 руб. в месяц, самостоятельно убирая лифтовые кабины и самостоятельно установив систему диспетчерской связи в кабинах. Уссури-лифт не намерена снижать тариф на обслуживание лифтов в следующем году.

То есть, при смене лифтовой компании в первый год сумма расходов на обслуживание лифтов практически не поменяется. Стоимость обслуживания можно будет считать сниженной только после того, как окупится стоимость установленного оборудования. Может измениться только качество обслуживания лифтов.

Голосовали за выбор новой лифтовой компании – ООО «СК «ДАЛЬЛИФТ» для технического обслуживания лифтового оборудования дома.

«за» - 62,94 % (2186,3 кв.м.)
«против» - 21,99 % (763,9 кв.м.)
«воздержалось» - 15,07 % (523,3 кв.м.)

Решили выбрать новую лифтовую компанию – ООО «СК «ДАЛЬЛИФТ» для технического обслуживания лифтового оборудования дома..

По четвертому вопросу

Пояснение: На многих этажах недобросовестные собственники позволяют себе накопление строительного, а порой и бытового мусора в тамбурах и на лестничной клетке. Зачастую этот мусор состоит из легковоспламеняющихся материалов, поэтому его хранение создает опасность для жизни и здоровья других собственников.

Правление ТСЖ считает такую ситуацию неприемлемой и предлагает свой способ борьбы с этим:

В случае обнаружения факта хранения строительного и бытового мусора на этаже Правление ТСЖ составляет по данному случаю акт, который подписывается членами правления и одним или несколькими собственниками квартир на этаже, где обнаружен мусор. Копия акта вывешивается на видном месте на этаже для обозрения всех собственников. По

истечении одной недели с момента составления акта, в случае если ни один собственник не удосужится убрать свой мусор, правление ТСЖ на основании составленного акта вызывает специальную бригаду по вывозу мусора. Документы, акт выполненных работ и счет составляются на ТСЖ. ТСЖ включает оплату дополнительных услуг по вывозу мусора в счета собственников всех квартир на указанном этаже, исходя из квадратуры жилых помещений.

Голосовали за новый способ борьбы с накоплением строительного и бытового мусора на этажах и на лестничной клетке.

«за» - 77,16 % (2680 кв.м.)
«против» - 10,7 % (371,55 кв.м.)
«воздержалось» - 12,15% (421,95 кв.м.)

Решили принять новый способ борьбы с накоплением строительного и бытового мусора на этажах и на лестничной клетке.

На этом вопросы повестки дня были исчерпаны.

Приложения:

1. Лист регистрации участников очного собрания членов ТСЖ 10 декабря 2011 г.
2. Решения членов ТСЖ по вопросам повестки дня на 52 листах.

Председатель правления ТСЖ Бобкова С.А. / _____ /

Член правления ТСЖ Аев А.Ю. / _____ / М.П.