

Протокол

годового общего собрания в форме очно-заочного голосования
собственников помещений - членов ТСЖ «АИСТ 2003»

г. Химки

от 30 июня 2023 г.

Годовое общее собрание проводилось в период с **14.06.2023 г. по 25.06.2023г.**
в форме очно-заочного голосования в порядке, предусмотренном статьей 47 ЖК РФ.

Инициатор проведения общего собрания – **правление ТСЖ «АИСТ 2003».**

Общее количество голосов (1 голос = 1 кв.м), принадлежащих
собственникам помещений-членам ТСЖ по состоянию на дату начала
голосования, составило - **36 912,8 кв.м**

Всего в очно-заочной форме голосования приняли участие собственники
помещений-члены ТСЖ, от которых получены бюллетени для голосования
до даты окончания их приема, с общим количеством принадлежащих им
голосов - **20 768,9 кв.м**

Процент голосов членов ТСЖ, принявших участие в очно-заочном
голосовании, от общего количества голосов, принадлежащих членам ТСЖ
по состоянию на дату начала голосования - **56,3%.**

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Председатель собрания – Ловцов Александр Владимирович
Секретарь собрания - Сухарева Татьяна Федоровна

ПОВЕСТКА ДНЯ СОБРАНИЯ:

1. Утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год.
2. Утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ «АИСТ 2003» по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год.
3. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчета о выполнении плана за 2022 год.
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год.
5. Заключение собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договоров с ресурсоснабжающими организациями-поставщиками коммунальных услуг:
 - 5.1 горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления) в срок до 01 марта 2024 года
 - 5.2 электроснабжения в срок до 01 декабря 2023 года
 - 5.3 холодного водоснабжения и водоотведения в срок до 01 мая 2024 года.
6. Определение размера вознаграждения председателю правления ТСЖ «АИСТ 2003» с 1 июля 2023 года в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей в месяц.

Годовое общее собрание собственников помещений - членов ТСЖ в форме совместного присутствия (очное голосование)

Дата проведения собрания - **20.06.2023** года.

Место проведения собрания: **г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1**

В очном обсуждении вопросов повестки дня годового общего собрания, проведенного 20.06.2023 года, приняли участие **25 собственников помещений - членов ТСЖ** с общим количеством принадлежащих им голосов – **1 389**.

По первому вопросу повестки дня «**Утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год**» доложил председатель правления ТСЖ Ловцов А.В.

Докладчик сообщил, что Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в 3-х многоквартирных домах по адресу: г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1, 2, 3, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

Основной задачей правления в 2022 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств и срочности их выполнения. Большое внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общих собраний собственников помещений. Все члены правления принимали активное участие в работе, вносили конструктивные предложения по актуальным вопросам жизнедеятельности Товарищества, проявляли неравнодушие и заинтересованность в процессе принятия решений.

Ревизионная комиссия Товарищества, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом, по завершении финансового года на основе всестороннего анализа провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности правления за период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2022г. (прилагается).

В ходе работы по обслуживанию многоквартирных домов в соответствии с отчетом по выполнению плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса за 2022 год Товариществом выполнена основная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общего имущества членов Товарищества.

Фактические затраты по содержанию и ремонту общего имущества за 2022 год составили 21 108,4 тыс.руб. или 89,3% от планируемых затрат по смете доходов и расходов на 2022 год.

Доход Товарищества от хозяйственной деятельности в 2022 году составил 1 386,4 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год (прилагается).

Основной обязанностью членов Товарищества является своевременная плата за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги и капитальный ремонт.

Начисление коммунальных платежей собственникам помещений в 2022 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2022 год для населения Московской области».

Вопрос задолженности членов Товарищества по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт остается предметом постоянного внимания правления.

Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ на конец 2022 года составил 2,4% от общей суммы начисленных средств. Общий объем просроченной задолженности имеет стабильную тенденцию к уменьшению.

На протяжении нескольких лет в Товариществе имеются собственники, которые не оплачивают в полном объеме коммунальные платежи (за потребленную электроэнергию, воду, тепловую энергию), взносы на содержание и ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт.

В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, правление Товарищества применяет к должникам меры воздействия - ограничение и прекращение предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416 Товарищество имеет сайт в сети Интернет, где можно ознакомиться с информацией Товарищества. Кроме того, ознакомиться с информацией Товарищества возможно в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2023 году провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2022-2023 г.г. , продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт, выполнить объем работ, предусмотренный планом содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества на 2022 год.

Докладчик предложил утвердить годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год (отчет правления прилагается)

Вопросов к докладчику и выступлений нет.

По второму вопросу повестки дня «Утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ «АИСТ 2003» по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год» доложил председатель ревизионной комиссии Кукса А.Д.

Докладчик сообщил, что ревизионная комиссия Товарищества, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, по завершении финансового года на основе всестороннего анализа провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности правления за период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2022г.

Представленные в отчете ревизионной комиссии материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Товарищества, направленную на выполнение уставных целей.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений Товарищества, установленным и введенным в действие распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2022 год для населения Московской области. Размер взноса на содержание и ремонт (техническое обслуживание) соответствует указанному в смете доходов и расходов на 2022 год.

Ревизионной комиссией проанализирована финансово-хозяйственная деятельность Товарищества за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Не целевого использования средств не выявлено. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Ревизионная комиссия считает, что отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов за 2022 год, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности Товарищества в 2022 году и его финансовое положение на 31 декабря 2022 года.

Работа Товарищества по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана в целом успешной. В части просроченной задолженности ревизионная комиссия рекомендует использовать практику объединения выставляемых счетов собственникам помещений, с последующим списанием по видам платежей, исходя из размеров задолженности по видам платежей.

Докладчик предложил утвердить заключение ревизионной комиссии ТСЖ «АИСТ 2003» по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год и дать положительную оценку работе правления Товарищества в 2022 году в части финансовой деятельности (отчет прилагается).

Вопросов к докладчику и выступлений нет.

По третьему вопросу повестки дня «Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчет о выполнении плана за 2022 год» доложил заместитель управляющего жилым комплексом ТСЖ «АИСТ 2003» Плосков С.С.

Докладчик сообщил, что основной задачей правления в 2022 году является выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств.

Фактические затраты по содержанию и ремонту общего имущества за 2022 год составили 21 108,4 тыс.руб. или 89.3 % от планируемых затрат по смете доходов и расходов на 2022 год.

Работы по текущему содержанию выполнены на сумму 18 969,7 тыс.рублей. Выполнены работы по косметическому ремонту холлов корпуса 1, 2, 3, смонтированы силовые конструкции в зоне складирования снега, проведена замена входных дверей корпуса 1, 2, 3, выполнены работы по замене ворот подземного паркинга ТСЖ «АИСТ 2003». На благоустройство территории израсходовано 119,5 тыс. руб.

Не выполнены работы по ремонту крылец входных групп корпусов 1,2, 3., по косметическому ремонту в подземном паркинге. Не произведена модернизация локальной компьютерной сети. Указанные работы будут предусмотрены в смете доходов и расходов на 2023 год.

Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами и с привлечением подрядных организаций.

Перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества за 2022 год (прилагается).

В плане содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год общие расходы предусмотрены в размере 25 907,0 тыс.руб., в том числе на текущее содержание общего имущества жилого комплекса 21 127 ,0 тыс.руб.(план прилагается).

В 2023 году планируется выполнить значительный объем работ по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций в соответствии с требованиями нормативных документов.

Докладчик предложил утвердить годовой план содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчет о выполнении плана за 2022 год (прилагаются).

Вопросов к докладчику и выступлений нет.

По четвертому вопросу повестки дня «Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год» доложил председатель правления ТСЖ Ловцов А.В..

Докладчик сообщил, что в соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ собственники жилья определяют смету доходов и расходов на год, в том числе расходы на содержание и ремонт общего имущества, доходы от хозяйственной деятельности. В смете доходов и расходов на 2023 год определен размер обязательных платежей для собственников помещений жилого комплекса «АИСТ 2003» на содержание и ремонт общего имущества, указаны расходы на оплату коммунальных услуг, рассчитанные исходя из тарифов, утвержденных распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области на 2023 год. Наличие данной сметы позволяет собственникам помещений проанализировать планируемые расходы ТСЖ «АИСТ 2003».

При составлении сметы доходов и расходов на 2023 год правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общего имущества жилого комплекса при экономном и рациональном использовании денежных средств. Тариф на содержание и ремонт общего имущества с 1 кв.м жилой площади составляет 49,94 руб., нежилой площади – 46,63 руб., гаражных боксов – 45,51 руб.

В соответствии с отчетом об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год фактические расходы составили 47 681,9 тыс.руб., из которых расходы на оплату коммунальных услуг – 25 867,7 тыс.руб., утверждено сметой доходов и расходов на 2022 год – 50 131,0 тыс.руб. и 26 153,0 тыс.руб. Расходы на содержание и ремонт соответственно 21 813,5 тыс.руб. и 23 978,0 тыс.руб. Не выполнены работы по ремонту крылец входных групп корпусов 1,2, 3, по косметическому ремонту в подземном паркинге. Не произведена модернизация локальной компьютерной сети. Указанные работы будут предусмотрены в смете доходов и расходов на 2023 год.

По состоянию на 01.01.2022 года резервный фонд составил 4 406,7 тыс. руб., на конец года – 4 312,9 тыс.руб. В 2022 году начислено в резервный фонд 426,4 тыс.руб., на выполнение работ по аварийному ремонту лифтов израсходовано 520,2 тыс. руб.

Товарищество в течение 2022 года своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело просроченной задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Правление ТСЖ в 2022 году уделяло большое внимание улучшению качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению.

В 2022 году ТСЖ неоднократно сообщало ООО «ТСК Мосэнерго» о нарушениях качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению. В августе 2022 года состоялась встреча председателя правления ТСЖ Ловцова А.В. с представителями территориального управления Новогорск и депутатом Совета депутатов г.Химки Болотовой Г.А. по проблемам качества коммунальных услуг, предоставляемых Химкинским филиалом ООО «ТСК Мосэнерго». По результатам сформирована заявка в рамках проекта «Умная коммуникация».

В 2022-2023 годах на 16 собственников помещений ТСЖ, которые практически не платили по выставленным им квитанциям взносы на капитальный ремонт с 2014 года, были подготовлены и направлены в судебный участок № 261 Химкинского судебного района Московской области иски о взыскании задолженности по капитальному ремонту на сумму более 900,0 тыс.руб.

Остатки средств на оплату взносов на капитальный ремонт на начало года составили 13 342,8 тыс.руб., поступило в текущем году 5 118,4 тыс.руб., израсходовано 2 642,5 тыс.руб. (капитальный ремонт крыши корп.2), остатки средств на конец года – 15 800,7 тыс.руб.

Докладчик предложил утвердить смету доходов и расходов на 2023 год и отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год (прилагается).

Вопросов к докладчику и выступлений нет.

По пятому вопросу повестки дня **«Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договоры с ресурсоснабжающими организациями-поставщиками коммунальных услуг» :**

5.1 горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления) в срок до 01 марта 2024 года;

5.2 электроснабжения в срок до 01 декабря 2023 года;

5.3 холодного водоснабжения и водоотведения в срок до 01 мая 2024 года доложил председатель правления ТСЖ Ловцов А.В.

Докладчик сообщил, что Федеральный закон от 03.04.2018 года № 59-ФЗ позволил собственникам помещений в многоквартирных домах и поставщикам ресурсов заключать прямые договоры на поставку коммунальных услуг, исключив из процесса ТСЖ и управляющие организации. Изменения в работе ТСЖ в связи с прямыми договорами между собственниками и РСО могут положительно сказаться на работе ТСЖ.

После реализации жителями домов своего права на переход к прямым отношениям с РСО изменяется зона ответственности ТСЖ, сокращается круг ее обязанностей. После исключения из схемы предоставления и оплаты коммунальной услуги ТСЖ получает возможность сосредоточить внимание на основных направлениях деятельности – на жилищных услугах, содержании и ремонте общего имущества многоквартирных домов.

При переходе на прямые договоры с жителями МКД вместе с платежами без посредников РСО получают и долги потребителей за коммунальные услуги. С момента передачи полномочий по предоставлению коммунальных услуг непосредственно поставщикам услуг ТСЖ перенаправляет работу по взысканию просроченной задолженности в РСО. Роль ТСЖ при взыскании задолженности будет сводиться к предоставлению представителями РСО доступа к общему имуществу жилых домов для введения полного или частичного ограничения подачи коммунальной услуги в помещениях неплательщиков.

Так как в настоящее время с поставщиками ресурсов рассчитывается ТСЖ, а среди жильцов есть те, кто не платит, то в результате плату за них вносит ТСЖ за счет ограничения других статей сметы доходов и расходов и прежде всего за счет статьи «содержание общего имущества жилого комплекса». Это приводит к тому, что за неплательщиков расплачиваются добросовестные жители – их деньги могли бы пойти на благоустройство территории ТСЖ, на установку светильников или укрепление фасадов зданий МКД, но вместо этого оплачиваются счета РСО за потребленные неплательщиками коммунальные услуги. Переход на прямые договоры приведет к контролю собственника многоквартирного дома над объемами и стоимостью предоставляемых ему коммунальных услуг.

1. Годовое общее собрание собственников помещений-членов ТСЖ «АИСТ 2003» в форме заочного голосования.

Дата проведения собрания: с 14.06.2023 года по 25.06.2023 года

Дата окончания приема бюллетеней: 25 июня 2023 года в 18 час. 00 мин.

Дата проведения собрания: 20 июня 2023г.

Время проведения собрания: 19 часов. 00 мин

Место проведения собрания: г.Химки, Юбилейный проспект, д.1.

1. Решения годового общего собрания собственников помещений-членов ТСЖ «АИСТ 2003» в форме очно-заочного голосования

По первому вопросу повестки дня «Утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год» в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало:

за – 19 351,1 голоса или 93,17 % от общего числа собственников помещений - членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против – 305,1 голосов или 1,47%, воздержалось – 603,8 голоса или 2,91%.

Большинством голосов (93,17 %) принято решение: утвердить годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год.

По второму вопросу повестки дня «Утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ «АИСТ 2003» по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022 год» в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало: за – 19 231,2 голоса или 92,6% голосов от общего числа собственников помещений - членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против – 305,1 голоса или 1,47%, воздержалось – 809,7 голоса или 3,9%.

Большинством голосов (92,6%) принято решение: утвердить заключение ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2022г.

По третьему вопросу повестки дня «Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчета о выполнении плана за 2022год» в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало:

за – 19 203,9 голоса или 78,2% голосов от общего числа собственников помещений-членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против – 387,5 голоса или 1,87%, воздержалось – 754,64 голоса или 3,6%.

Большинством голосов (78,2%) принято решение: утвердить годовой план содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчет о выполнении плана за 2022год.

По четвертому вопросу повестки дня «Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год» в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало:

за - 19 277,3 голоса или 92,8 % от общего числа собственников помещений - членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против – 305,1 голоса или 1,47%, воздержалось – 830,8 голоса или 4,0%.

Большинством голосов (92,8 %) принято решение: утвердить смету доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» на 2023 год и отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год.

По пятому вопросу повестки дня «Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало:

5.1 горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления) в срок до 01 марта 2024 года за 15 899,5 голоса или 76,6% от общего числа собственников помещений-членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против 2 700,5 голоса или 13%, воздержалось 1 562,5 голосов или 7,5%.

Большинством голосов (76,6%) принято решение: заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямых

договоров с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления) в срок до 01 марта 2024 года.

5.2 электроснабжения в срок до 01 декабря 2023 года

за 15 987,5 голоса или 77% от общего числа собственников помещений-членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против 2 510,4 голоса или 12,09%, воздержалось 1 708,4 голоса или 8,2%.

Большинством голосов (77%) принято решение: **заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг электроснабжения в срок до 01 декабря 2023 года.**

5.3 холодного водоснабжения и водоотведения в срок до 01 мая 2024 года

за 15987,5 голоса или 77% от общего числа собственников помещений – членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против 2 630,5 голоса или 12,67%, воздержалось 1795,2 голоса или 8,6%

Большинством голосов (77%) принято решение: **заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг холодного водоснабжения и водоотведения в срок до 01 мая 2024 года.**

6. По шестому вопросу повестки дня «**Определение размера вознаграждения председателю правления ТСЖ «АИСТ 2003» в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей в месяц**» в соответствии с протоколом счетной комиссии проголосовало:

за 17 260,7 голоса или 83,1% от общего числа собственников помещений-членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании, против 937,5 голоса или 4,51%, воздержалось 1902,5 голоса или 9,5%.

Большинством голосов (83,1%) принято решение: **определить размер вознаграждения председателю правления ТСЖ «АИСТ 2003» в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей в месяц.**

Председатель собрания

Секретарь правления



А.В.Ловцов

Т.Ф.Сухарева