

**ТСЖ «Каштан»****410012, г. Саратов, ул. им. Рахова В.Г., 131**

т./ф. (8452) 57-79-29

e-mail: kashtan-ts@nextmail.ru

ОГРН 1086455001335 | ИНН 6455047860 | КПП 645501001 | БИК 046311751

р./с. 40703810900000005066 | к./с. 30101810100000000751 в ОАО «НВКбанк»

ПРОТОКОЛ**Общего собрания собственников ТСЖ «Каштан»**

г. Саратов

«22» апреля 2016г.

Дата 22.04.2016г., время начала собрания 19ч00м.

Место проведения собрания г. Саратов, ул. Рахова, 129 (двор).

Инициатор общего собрания – правление ТСЖ.

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника квартиры (нежилого помещения) пропорционально общей площади этой квартиры (нежилого помещения) или её доли в отношении 1 голос равен 1м².

Количество голосов собственников, присутствующих на собрании:

от дома №131 – 8697,1 из 11649,9 (74,65%)

от дома №129 – 5611 из 6879,5 (81,56%)

всего по двум домам 14308,1 из 18529,4 (77,22%)

из собственников, присутствующих на собрании, являются членами ТСЖ

8741,7 из 10158,0 что составляет 86,06% от общего числа голосов членов ТСЖ

Кворум имеется собрание правомочно.

Повестка собрания:

№	Рассматриваемое	Представительствующие	Регламент времени
1	Выбор председателя и секретаря собрания	Правление	1 мин
2	Утверждение повестки собрания	Правление	1 мин
3	Утверждение места хранения протокола	Правление	1 мин
4	Отчет ревизионной комиссии	Ревизионная комиссия	20 мин
5	Отчет правления	Правление	5 мин
6	Предписание ОНД МЧС об устранении нарушений пожарной безопасности	Правление	20 мин
7	Установка квартирных приборов учета тепла	Правление	10 мин
8	Утверждение коэффициента потерь тепла при установленных квартирных ПУ тепла	Правление	10 мин
9	Прокладка обвода полотенцесушителей для подачи ГВС	Правление	10 мин.
10	Рассмотрение (утверждение) проекта пристройки медицинского центра дома 131	Князева Т.А.	10 мин
11	Размещение рекламных конструкций	Правление	5 мин
12	Перепланировка квартир	Правление	10 мин
13	Утверждение финансового плана ТСЖ на 2016-2017г.г.	Правление	55мин
Всего пунктов к рассмотрению 13, общий регламент времени 2часа 38мин.			

Приложение к протоколу:

1. Расчет потерь тепла на 2 листах.
2. Эскиз пристройки на 1 листе
3. Финансовый план на 2 листах

По вопросу 1 повестки предложено избрать председателем собрания Осипова Дениса Александровича, секретарем собрания Бахтееву Данию Аюповну.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: избрать Осипова Д.А. председателем собрания, Бахтееву Данию Аюповну секретарем собрания.

По вопросу 2 повестки предложено утвердить повестку собрания.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: утвердить повестку собрания.

По вопросу 3 повестки Осипов Д.А. предложил место хранения протокола определить в правлении ТСЖ.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: место хранения протокола определить в правлении ТСЖ.

По вопросу 4 повестки Белянин Л.Ю. – член ревизионной комиссии доложил о проведенной проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. Нарушений со стороны руководства ТСЖ и правления не выявлено. Рекомендовано руководству ТСЖ вести журнал списания товарно-материальных ценностей. Было обращено внимание на то, что по дому 131 идет большой неучтенный расход по электроснабжению, который ложится в ОДН, а сверх норматива компенсируется из средств, полученных от аренды. Было предложено установить в этажных щитах контрольные приборы учета электроснабжения на квартиры, которые не подают показания приборов учета, не поставили их на коммерческий учет, либо есть подозрения на несанкционированное подключение.

Голосовали: утверждение отчета РК «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Голосовали: установку контрольных приборов учета «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: Отчет ревизионной комиссии утвердить. Выборочно установить контрольные приборы учета электроснабжения на квартиры которые не подают показания приборов учета, не поставили их на коммерческий учет, либо есть подозрения на несанкционированное подключение.

По вопросу 5 повестки Осипов Д.А. доложил собранию о выполненных работах за 2015г. (ремонт крыши д.131 после пожара, замена участка канализации 2под. Д.131, ремонт венчающего элемента д.131). Предложено признать работу правления удовлетворительной.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: признать работу правления удовлетворительной.

По вопросу 6 повестки Осипов Д.А. зачитал предписания ОНД МЧС по д.д. 129, 131, оповестив собственников о том, что допущенные нарушения необходимо устранить до 01.06.2016г. В противном случае ТСЖ обратится в суд для принудительного исправления данных нарушений.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: Установить срок для устранения нарушений по пожарной безопасности, допущенных собственниками, до 01.06.2016г. В случае не устранения обратиться в суд для обязательства принудительного устранения данных нарушений.

По вопросу 7 повестки было рассказано собственникам о том, что система отопления имеет возможность установки индивидуальных приборов учета тепла на квартиры.

Предложено желающим установку данных приборов проводить коллективно, выбрав одну подрядную организацию.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: желающим установить индивидуальные приборы учета тепла на квартиры обратиться в ТСЖ. Правлению ТСЖ оказать содействие по поиску подрядной организации.

По вопросу 8 повестки предложено пересмотреть процент потерь тепла при установленных квартирных приборах учета тепла. Прежде было заложено на потери 7,5%, которые рассчитывались по средним значениям из методических пособий. Rogozinoy N.Yu. на основе фактических данных был произведен расчет потерь тепла, который составил 4,95%. (расчет - приложение №1).

Расчет данных потерь предложено производить от общего потребления, а именно:

$$Q_o * (1 - K_n) = Q_{o1}$$

$$Q_o - Q_{o1} = Q_n$$

$$Q_n / S_o = \sum_{п/м}^2$$

Где Q_o - общее кол-во Гкал, израсходованных за месяц

K_n - коэффициент потерь 4,95%

Q_{o1} - общее кол-во Гкал, израсходованных за месяц за вычетом потерь

Q_n - кол-во Гкал потерь

S_o - общая площадь для расчета отопления

$\sum_{п/м}^2$ - сумма потерь на 1 м² площади помещения

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: утвердить расчет и коэффициент потерь 4,95%. Применять данный коэффициент с отопительного сезона 2016-2017 г.г.

По вопросу 9 повестки в связи с невозможностью произвести пуск второго контура прогрева ГВС из-за того, что собственники отрезали трубы полотенцесушителей, а некоторые из собственников закрыли места резьбовых стыков полотенцесушителей за декоративными коробами, из-за чего нет возможности определить места течи воды при опрессовке, было предложено провести в коридорах вдоль стояков отопления отдельные стояки обвода полотенцесушителей, тем самым создав циркуляцию для второго контура ГВС.

Голосовали: «ЗА» 13846,4 голосов, «ПРОТИВ» 461,7 голосов.

Решили: провести в коридорах вдоль стояков отопления отдельные стояки обвода полотенцесушителей. Внести изменения в проект данного переустройства. Сбор с собственников производить с квадратного метра пропорционально площади в квитанции отдельной строкой. Расчет производить для каждого дома по отдельности.

По вопросу 10 повестки Князева Т.А. собственник нежилого помещения обратилась с просьбой разрешить сделать холодную пристройку к дому №131 к входу в свое помещение согласно эскизу (приложение №2).

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: согласовать холодную пристройку к дому №131 к входу в помещение Князевой Т.А., при условии что данная пристройка не будет являться объектом капитального строительства, будет использоваться исключительно для нужд ООО ЛДЦ «Врачебная династия» без права: продажи, отчуждения, передачи третьим лицам, в т.ч. по договору субаренды. Также после оформления земельного участка д. №131, Князева Т.А. берет на себя обязательства по оплате аренды (субаренды) занимаемого земельного участка под данную пристройку. Договор аренды (субаренды) земельного участка будет заключен между Князевой Т.А. или ООО ЛДЦ «Врачебная династия» и ТСЖ «Каштан».

По вопросу 11 повестки предложено ранее сданные ПАО «НВКбанк», Князевой Т.А., ООО ЛДЦ «Врачебная династия» в аренду места на стене дома 131 и заборе разрешить использовать под размещение собственной рекламы.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: ранее сданные ПАО «НВКбанк», Князевой Т.А., ООО ЛДЦ «Врачебная династия» в аренду места на стене дома 131 и заборе разрешить использовать под размещение собственной рекламы.

По вопросу 12 повестки в связи с тем, что многие собственники квартир произвели перепланировку, не оформив на то соответствующих документов, а именно: были присоединены лоджии и балконы к общей отапливаемой площади, и, как следствие, из-за этого увеличилось количество потребленного тепла на отопление, предложено лицам которые незаконно произвели перепланировку квартир, узаконить данные перепланировки до 01 сентября 2016г. После данного срока ТСЖ обратится в ГЖИ и суд для принудительного оформления перепланировок либо приведения квартир в исходное состояние.

Голосовали: «ЗА» все, «ПРОТИВ» нет

Решили: лицам, которые произвели перепланировку квартир не оформив на это документы, в срок до 01 сентября 2016г. оформить данные перепланировки. После данного срока ТСЖ обратится в ГЖИ и суд для принудительного оформления перепланировок либо приведения квартир в исходное состояние.

По вопросу 13 повестки был представлен финансовый план (приложение №3). Было доложено о предстоящих крупных работах по ремонту и обслуживанию слесарно-санитарного оборудования и коммуникации в 2016-2017г.г. По данному финансовому плану были внесены изменения, а именно внесена оплата дежурства частного охранного предприятия на территории ТСЖ (сумма 5600руб.) которую решили оплачивать за счет доходов от аренды.

Голосовали члены ТСЖ: «ЗА» 8455,7 голосов, «ПРОТИВ» 286 голосов.

Решили: утвердить финансовый план на 2016-2017г.г. с внесением предложенного изменения.

Председатель собрания

ОСИПОВ Д.А.

Секретарь собрания

БАХТЕЕВА Д.А.

Расчет потерь тепла при ИПУ

Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и порядок определения размера платы за коммунальные услуги регулируются Правилами, утвержденными ПП РФ 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению с 01 сентября 2014г. определяется в соответствии п.42 (1) Правил. В многоквартирных домах, которые оборудованы коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии, и в которых не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с формулой 3 приложения N 2 к настоящим Правилам, исходя из показаний коллективного прибора учета тепловой энергии.

Потери трубопроводами, спроектированными в период с 2004г., проложенными в здании, рассчитаем, исходя из следующих исходных данных:

Блок-секция, стояк	L(м)	D(мм)	qиз.н.(ккал/ч)β		Q(ккал.ч)
А	97,2	110	30	1,2	3 499,200
Б	83,77	110	30	1,2	3 015,720
А-стояк	112	100	30	1,2	4 032,000
	70	65	25	1,2	2 100,000
Б-стояк	112	100	30	1,2	4 032,000
	42	65	25	1,2	1 260,000
В	100,49	80	28	1,2	3 376,464
	59,94	65	25	1,2	1 798,200
Г	53,72	65	25	1,2	1 611,600
В-стояк	38	100	30	1,2	1 368,000
	18	65	25	1,2	540,000
Итого					26 633,184

Количество часов в месяце : $t=31*24=744$ ч.

Количество тепла, потерянного в месяц $Q=0,0266332*744=19,815$ Гкал.

$Q_{\text{пост.}}=19,815/400*100=4,95\%$

$K=1,0495 \sim 1,05$

Год	Месяц	Теплоэнергия (Гкал)	Кол-во дней	Кол-во часов	Q теплопотери (Гкал)	Q пост.теплопотери (%)
	2011октябрь	0				
	2011ноябрь	65,12	30	720	19,176	29,447
	2011декабрь	379,16	31	744	19,815	5,226
	2012январь	441,15	31	744	19,815	4,492
	2012февраль	544,74	28	672	17,897	3,286
	2012март	400,46	31	744	19,815	4,948
	2012апрель	106,44	15	360	9,588	9,008
		1951,92		3984	106,107	5,436
	2012октябрь	88,57	15	360	9,588	10,825
	2012ноябрь	271,24	30	720	19,176	7,070
	2012декабрь	420,02	31	744	19,815	4,718
	2013январь	414,25	31	744	19,815	4,783
	2013февраль	365,5	29	696	18,537	5,072
	2013март	346,76	31	744	19,815	5,714
	2013апрель	108,31	15	360	9,588	8,852
		2014,65		4368	116,334	5,774
	2013октябрь	157,22	15	360	9,588	6,098
	2013ноябрь	240,62	30	720	19,176	7,969
	2013декабрь	334,51	31	744	19,815	5,924
	2014январь	410,88	31	744	19,815	4,823
	2014февраль	402,31	28	672	17,897	4,449
	2014март	298,83	31	744	19,815	6,631
	2014апрель	147,51	15	360	9,588	6,500
		1991,88		4344	115,695	5,808
	2014октябрь	345,01	15	360	9,588	2,779
	2014ноябрь	349,76	30	720	19,176	5,483
	2014декабрь	376,1	31	744	19,815	5,269
	2015январь	433,44	31	744	19,815	4,572
	2015февраль	355,39	28	672	17,897	5,036
	2015март	309,95	31	744	19,815	6,393
	2015апрель	118,29	15	360	9,588	8,105
		2287,94		4344	115,695	5,057
Итого		8231,54		17040	453,829	5,513



Приложение № 3 к протоколу собрания от 22.04.2016

Финансовый план ТСЖ «Каштан» на 2016-2017г.г.			
№	Взносы	Сумма	Примечание
1	Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений Расчет в месяц/руб. 116950 - фонд оплаты труда \ вознаграждения (председатель, бухгалтер, паспортист, слесари, электрик, дворник, уборщицы, спец. по лифтам) - доплата за сверхурочные работы (выходные, праздничные дни и замещение работников) - отпускные - срочные договора (привлечение третьих лиц для выполнения работ) - налоги - банковское обслуживание - госпошлины (выписки рег. палаты, суды, выписки ИФНС, нотариус, и т.п.) - почтовые расходы - юридические услуги -услуги связи - обуч. и аттес-я сотрудников, аттес-я раб-х мест - освидетельствование и страхование лифтов - сервисное обслуживание КИП - хоз. нужды (канцелярия, сезонный \ разовый инвентарь, иной инвентарь, спецодежда, транспортные расходы, пломбы, отчеты, обслуживание видеонаблюдения, обслуживание оргтехники, содержание сайта, изготовление тех. документации, техпаспортов, приобретение оборудования/инструментов электро, слесарного, санитарного, расходных материалов к оборудованию и т.п.) - дератизационные, дезинфекционные работы - утилизация опасных отходов - обслуживание газопровода - Текущий ремонт - обслуживание и ремонт систем водоснабжения - обслуживание и ремонт систем водоотведения - обслуживание и ремонт системы центрального отопления - сезонная подготовка системы центрального отопления - обслуживание и ремонт электросети и оборудования - обслуживание и ремонт ливневой канализации - обслуживание и ремонт вентиляции - незначительный ремонт кровельных конструкций - плотничные работы \ материалы - приобретение \ ремонт насосов ГВС\ХВС\отопления - ремонт автоматических регулирующих клапанов - незначительный ремонт узлов автоматического учета \ управления - проверка общедомовых приборов учета - приобретение строительных материалов - ГИС ЖКХ - Обслуживание вентиляционных каналов	11руб. 87коп.	Взимается ежемесячно с 1м² площади квартиры либо с 1м² площади для нежилых помещений
2	Вывоз мусора – ТБО\ЖТО	Согласно действующему договору	Взимается ежемесячно с 1м ² площади квартиры. В случае изменения в законодательстве, при вступлении его в силу, данная статья расходов переносится в статью содержания жилья.*
3	Электроснабжение	Согласно действующему договору	Взимается ежемесячно по счетчикам для дома № 131 либо по нормативам потребления
4	Газоснабжение	Согласно действующему договору	Взимается ежемесячно по счетчикам для дома № 129 либо по нормативам потребления
5	Водоснабжение (питьевая вода)/водоотведение	Согласно действующему договору	Взимается ежемесячно по счетчикам либо по нормативам потребления
6	Отопление	Согласно действующему договору	Взимается ежемесячно с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений (в отопительный период) либо по индивидуальным счетчикам с учетом потерь
7	Обслуживание лифтов	Согласно	Взимается ежемесячно с 1м ² площади квартиры

		действующему договору	отдельно по дому 129 и 131
8	Горячее водоснабжение/ водоотведение	Согласно действующему договору на ХВС + договору на отопление (1м ³ гор. воды = 1м ³ хол. воды + Гкал на прогрев 1м ³ хол. воды)	Взимается ежемесячно по счетчикам.
9	Общедомовые нужды коммунальных услуг	Согласно действующему тарифу	Взимается ежемесячно с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений. В случае изменения в законодательстве, при вступлении его в силу, данная статья расходов переносится в статью содержания жилья.*
10	Абонентское обслуживание домофона (СОД)	Согласно договору с подрядной организацией	Взимается ежемесячно с квартиры. Подрядную организацию выбирает правление. Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой.
11	Обслуживание системы пожаротушения, пожароповещения д.131	Согласно договору с подрядной организацией	Взимается ежемесячно с квартиры для дома № 131. Подрядную организацию выбирает правление. Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой.
12	Противопожарные мероприятия	Согласно договору с подрядной организацией	Взимается разово с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений домов 129, 131 по раздельности согласно сметам для каждого дома. (В случае если сумма разового платежа будет являться значительной, то платеж решением правления может быть разбит на несколько месяцев). Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой. Подрядную организацию выбирает правление.
13	Проведение экспертизы для демонтажа купола и реконструкции крыши дома 131	Согласно договору с экспертным учреждением	Взимается разово с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений дома 131. (В случае если сумма разового платежа будет являться значительной, то платеж решением правления может быть разбит на несколько месяцев). Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой. Экспертное учреждение выбирает правление.
14	Разработка и согласование проекта для демонтажа купола и реконструкции крыши дома 131	Согласно договору с проектной организацией	Взимается разово с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений дома 131. (В случае если сумма разового платежа будет являться значительной, то платеж решением правления может быть разбит на несколько месяцев). Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой. Проектную организацию выбирает правление.
15	Демонтаж купола и реконструкция крыши дома 131	Согласно договорам с подрядными организациями	Взимается разово с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений дома 131. (В случае если сумма разового платежа будет являться значительной, то платеж решением правления может быть разбит на несколько месяцев). Начисления выставляются в квитанции отдельной строкой. Подрядные организации выбирает правление.
16	Страхование ответственности	Согласно договору со страховой компанией	Взимается разово с 1м ² площади квартиры и нежилых помещений домов 129, 131. Страховую компанию выбирает правление.
17	Установка видеонаблюдения (техэтажи, подвалы, подъезды и т.п. МОП)	Согласно договору с подрядной организацией	Не взимается. Средства берутся от прибыли ТСЖ. Подрядные организации выбирает правление.
18	Изменение проекта ГВС	Согласно договору с проектной организацией	Не взимается. Средства берутся от прибыли ТСЖ. Проектную организацию выбирает правление.
19	Дежурство охранного предприятия	Согласно договору с ЧОП «Омега» 5600руб.	Не взимается. Средства берутся от прибыли ТСЖ.

Примечания:

1. Для расчета по статье «Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений» применяется общая площадь 18262,10 м².
2. Расчёты по коммунальным услугам производятся в соответствии с действующими нормами («Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённые постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.).
3. Расчет статьи взноса «Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений» произведен исходя из затрат на обслуживание, ремонт и административные расходы предыдущих лет, с учетом инфляции и экономической обстановке страны. Средства, составляющие взнос «Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений» в случае нехватки средств по одной или нескольким составляющим, могут финансово заменять друг друга, а в случае экономии, данные средства могут быть перенесены на расходы следующего года и учтены в составлении финансового плана на следующий год.
4. Распределение окладов и премирования сотрудников устанавливается правлением ТСЖ.
5. Взнос по статье «Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений» применяется с 01 мая 2016 года и действителен до принятия нового финансового плана.
6. Пункты 2 и 9 финансового плана могут быть перенесены в статью содержания жилья (в случае изменения законодательства), при этом взнос на содержание жилья увеличивается на сумму равную данным затратам по отдельным пунктам. При этом отдельные взносы за данные услуги из начислений в квитанциях исключаются.
7. В случае нехватки средств заложенных в финансовый план либо при происшествии непредвиденных расходов, средства могут компенсироваться от полученной прибыли ТСЖ (аренда и т.п.)
8. Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений применяется для дома 129 и 131
9. Содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений в квитанциях на оплату именуются как: «Содержание жилья» для жилых помещений, «Содержание коммуникаций» либо «Содержание помещений» для нежилых помещений.

