

ПРОТОКОЛ № 15

Очередного общего собрания членов ТСЖ «Мичуринский сад»

г. Москва

07 апреля 2025 г.

Собрание в форме совместного присутствия состоялось 20 марта 2025 г. Место проведения: г. Москва, Дмитровское шоссе, д.33, стр.5 Культурный центр "Нега" в 19-00.

По реестру членов ТСЖ на 20 марта 2025 года членами ТСЖ являются 185 собственников, что составляет 11 981,72 м2 голосов (Приложение 1).

Решения по голосованию по вопросам повестки дня принимались членами ТСЖ (собственниками помещений) по адресу: г. Москва, ул. Красностуденческий проезд, дом 4, корп.2, офис 1 и на посту охраны с 20 марта по 07 апреля 2025 г. (по 18-00 включительно).

Общее количество голосов членов ТСЖ, принявших участие в голосовании - 8 380,03 м2, что составляет 69,94% от общего количества голосов членов ТСЖ. На очной части собрания присутствовало 12 человек (Приложение2).

Вопросы, поставленные на голосование (Приложение 3):

1. Об избрании председателя собрания, секретаря собрания и членов счетной комиссии.
2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. Отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Мичуринский сад» за 2024 год. Отчет о выполнении плана ремонтных работ общего имущества МКД за 2024 год.
3. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Мичуринский сад» о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский сад» в 2024 г.
4. О направлении использования средств Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства в сумме 345 483,00 рубля (Триста сорок пять тысяч четыреста восемьдесят три рубля ноль копеек).
5. О смете расходов ТСЖ «Мичуринский сад» на 2025 год.
6. Об утверждении Плана ремонтных работ общего имущества МКД на 2025 год.
7. О месте хранения оригинала протокола общего собрания Членов ТСЖ «Мичуринский сад».

Собрание проведено в очно-заочной форме.

Кворум на очередном собрании ТСЖ «Мичуринский сад» имеется, собрание признано состоявшимся.

Общее количество голосов членов ТСЖ – 11 981, 72 м2. Роздано (разослано) 185 бюллетеней, возвращено 112 бюллетеня. Число недействительных (испорченных) бюллетеней 5. Число действительных бюллетеней 107.

Общее количество голосов ТСЖ «Мичуринский сад», принявших участие в голосовании - 8 380,03 м2, что составляет 69,94% членов ТСЖ.

Результаты голосования зафиксированы в таблице «Результаты голосования ТСЖ «Мичуринский сад» (Приложение 5).

1. Член Правления ТСЖ «Мичуринский сад» Петрушкина Т.З. доложила, что Правление 26.02.2025г. приняло решение о проведении очередного общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме 20.03.2025г. и предложила избрать председателем собрания Петрушкину Т.З.; секретарем собрания Сенькину Л.Н.; членами счетной комиссии: Вишневскую Э.Т., Монахос С. Г., Никитаеву Е.К.

Голосование – единогласно.

Председатель собрания предложила регламент: для докладов по повестке дня до 7 минут, для выступлений – 2 минуты, вопросы и ответы на них – 2 минуты.

Голосование – единогласно.

2. По второму вопросу повестки дня председатель Правления Кондратов Д.Б. представил отчет деятельности Правления ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. Обязанности главного бухгалтера исполнял Кондратов Д.Б. Отметил, что полный отчет Правления был размещен на стендах в лифтовых холлах. Протоколы заседаний Правления в течение года своевременно размещались на информационных стендах. Доложил о проведенных ремонтах общедомового имущества. О проведенной работе по жалобам жильцов. Доложил об исполнении сметы расходов ТСЖ за 2024 год. Наибольший перерасход сметы составил по статье «Зарплаты и выплаты за работы по обслуживанию МКД». ТСЖ не хватило средств на оплату по статье «Оплата за коммунальные услуги», перерасход составил 345 тыс. рублей. В сентябре был получен счет от РГАУ-МСХА на оплату за поставку ГВС и отопление в размере 700 тыс. рублей. В академию было отправлено письмо с просьбой расшифровать начисления, но ответ до сих пор не получен. Смета освоена в полном объеме. Кондратов Д.Б. остановился на вопросе должников. Основным должником является собственник кв. 184, с собственником подписано соглашение о реструктуризации долга, но несмотря на это, график не соблюдается и долг не погашен. Готовится досудебное заявление и далее будут готовиться документы в суд. (Отчет председателя Правления прилагается. Приложение 6).

Сенькина Л.Н. поинтересовалась сколько лет копился долг по кв. 184. и есть ли срок давности по взысканию долга? Кондратов Д.Б. ответил, что суммарно больше двух лет. Родионова Л.И. пояснила, что долг давний, собственник оплачивала небольшие суммы и было заключено соглашение о реструктуризации долга. В последнее время задолженность увеличилась и нужно подавать в суд.

Сенькина Л.Н. отметила, что перерасход сметы составил по статье «Зарплаты и выплаты за работы по обслуживанию МКД», т.к. поднимали оплату работникам, на каком основании это делалось? Кондратов Д.Б. ответил, что увеличение оплаты проводилась самозанятым за увеличение объема работ.

Сенькина напомнила, что на прошлом собрании ставился вопрос о изменении Устава членов ТСЖ согласно действующему законодательству. Что сделано по данному вопросу? Кондратов Д.Б. ответил, что прорабатывал данный вопрос с юристами, законодательство с 2013г. существенно поменялось и будет правильнее подготовить новый Устав и утвердить его на общем собрании членов ТСЖ. Стоимость вопроса по подготовке нового Устава составляет 20 тыс. рублей, в текущем году проект

Устава будет подготовлен и представлен для ознакомления членам ТСЖ, с включением в дальнейшем для утверждения на общем собрании членов ТСЖ.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

3. По третьему вопросу: «Отчет ревизионной комиссии ТСЖ о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский сад» в 2024 году» выступила Председатель ревизионной комиссии Родионова Л.И. Она отметила, что с полной версией отчета члены ТСЖ могут ознакомиться в офисе ТСЖ. Основные выводы по итогу работы ревизионной комиссии: нецелевого использования денежных средств не выявлено, произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, по итогам года ТСЖ имеет перерасход по смете 54 тыс. рублей. В основном на это повлияло неправильное начисление оплаты за отопление в сентябре. Она отметила, что оспорить этот счет у академии будет очень сложно. Превышение сметы составило 0,4%, что является минимальной величиной. Родионова Л.И. отметила так же, что т.к. консьержи выполняют одну и ту же работу и как самозанятых их уже нельзя квалифицировать, их нужно переводить на трудовые договора. В связи с этим расходы по статье «Заработная плата» увеличатся.

Ревизионная комиссия считает, что представленная бухгалтерская отчетность, составленная на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024 г. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами. Рекомендовано активнее проводить работу по взысканию задолженности.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 г. удовлетворительной.

Петрушкина Т. З. объявила, что вопросов нет. Вопрос ставиться на голосование.

4. По четвертому вопросу – О направлении использования средств Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства в сумме 345 483,00 рубля (триста сорок пять тысяч четыреста восемьдесят три рубля ноль копеек).

Предложено использовать сумму в размере 345 483,00 рубля (триста сорок пять тысяч четыреста восемьдесят три рубля ноль копеек) на покрытие убытка по смете 2024 года из Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства. Разрешить Правлению ТСЖ использовать средства Фонда для обеспечения деятельности ТСЖ в соответствии с Положением о Фонде в 2025 году.

Кондратов Д.Б. доложил, т.к. есть убыток по смете и предлагается его покрыть из средств Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства на основании Положения о Фонде.

Родионова Л.И. пояснила, что Фонд формировался на протяжении нескольких лет за счет нераспределенной прибыли. Т.к. в МКД не все собственники являются членами ТСЖ, то с ними заключены договора и им ТСЖ оказывают услуги. ТСЖ облагается налогом по упрощенной системе (6%) и 1% от оборота.

Никитаева Е.К. поинтересовалась как много собственников МКД не являются членами ТСЖ и по какой причине? Кондратов Д.Б. ответил, что не членами являются 27% от числа собственников, вступление в члены ТСЖ остается добровольным волеизъявлением собственников.

Заяц А.В. поинтересовался, не члены ТСЖ платят больше, чем члены ТСЖ и предложил увеличить им тарифы, чтобы стимулировать более активное привлечение в члены. Родионова Л.И. пояснила, что это незаконно. В случае перехода по оплатам прямых договоров за теплоносители в МОЭК можно усилить работу по привлечению к вступлению в члены ТСЖ.

Гогли Т.Т. предложил объяснять людям, что когда они вступают в члены ТСЖ, это дает возможность товариществу экономить средства.

Савчук И.М. поинтересовался, когда состоится передача ЦТП в МОЭК? Кондратов Д.Б. ответил, что ТСЖ готовиться к передаче, возможно это произойдет к сентябрю 2025 года.

Заец А.В. поинтересовался, что когда произойдет передача ЦТП в МОЭК собственники должны будут заключать отдельные договора?

Родионова Л.И. пояснила, что точные механизмы непонятны, возможен как вариант заключения прямых договоров, так и через управляющую компанию (ТСЖ). Но однозначно, что тарифы будут выше.

Савчук И.М. возразил и пояснил, что в настоящее время академия выставляет нам счета не только за поставку энергоносителей, но и за обслуживание, замену оборудования и ремонтные работы. При переходе в МОЭК мы будем оплачивать только по утвержденным тарифам.

Заец А.В. акцентировал внимание на том, что при оплате за выполненную работу, должно быть Положение о Фонде и работать мы должны только в соответствии с Положением. Налоговая инспекция строго контролирует вопрос о самозанятых и ТСЖ могут потребовать вернуть невыплаченные налоги. И все выплаты работникам должны проводиться в соответствии с нормативными актами и решением Правления ТСЖ.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов нет. Вопрос ставиться на голосование.

5. По пятому вопросу: о смете расходов ТСЖ «Мичуринский сад» на 2025 год.

О планируемых расчётах сметы на 2025 год доложил Кондратов Д.Б., отметил, что предлагается повысить смету на 11 % по отношению к фактическому исполнению сметы за 2024 год, отметил что смета составлена с учетом дефицита 2024 года и переводом консьержей на договора ГПХ, что в смете составляет 6,5% от общего повышения. Правление поработало над другими статьями и постаралось их оптимизировать. Увеличилась статья по оплате банковских услуг, т.к. комиссию при оплате ложиться на ТСЖ. Увеличилась оплата за обслуживание лифтового оборудования. Увеличилась оплата за вывоз ТБО, чаще приходится вывозить контейнеров. Вывоз мусора по факту, а не по графику позволяет существенно экономить средства. Предложено увеличить ФОТ в среднем на 8%. Минимизировали возможные расходы. Запланирован ремонт пожарного водопровода, перекачка пожарных рукавов, установка перил у входных групп, косметический ремонт подъездов, ремонт межпанельных швов по заявкам жителей.

Савчук И.М. поинтересовался какая сумма будет стоять в платежке за оплату по ГВС? Кондратов Д.Б. ответил, что 238,49 руб. за м3. Единый расходный документ вывешен на стендах в лифтовых холлах.

Кондратов Д.Б. озвучил, что увеличение тарифов на конец года составит 12,14%. Предложил разрешить Правлению ТСЖ «Мичуринский сад», в случае необходимости перераспределять денежные средства по статьям расходов в пределах сметы, оплачивать счета ресурсоснабжающих организаций за счет средств экономии сметы. Произвести перерасчет по новому тарифу с начала 2025 года единовременно.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

6. По шестому вопросу: Об утверждении Плана ремонтных работ общего имущества МКД на 2025 год.

Кондратов Д.Б. доложил присутствующим план ремонтных работ на 2025 год (Приложение 7).

Так же озвучил, что за счет Фонда капремонта предполагается провести следующие виды работ:

- составление проекта по замене лифтов;
- капитальный ремонт системы ДДУ ИПА;
- подготовка проекта и согласование, а так же замена теплосчетчика ТЭН.

Данные виды работ планируется вынести для утверждения на собрание собственников МКД.

Савчук И.М. пояснил, т.к. у нас нет договорных отношений с МОЭК, то теплосчетчик у нас не примут. МОЭК будет продолжать выставлять оплату по кв. метрам, и вопрос согласует ли МОЭК проект?

Кондратов Д.Б. ответил, что еще раз уточнит данный вопрос в МОЭК, смогут ли они согласовать проект без договора.

Сенькина Л.Н. спросила, будет ли производиться установка датчиков ДДУ ИПА в квартирах? Кондратов ответил, что данная работа будет ограничиваться приквартирным холлом.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов нет. Вопрос ставиться на голосование.

7. По седьмому вопросу: О месте хранения оригинала протокола общего собрания Членов ТСЖ «Мичуринский сад».

Кондратов Д.Б. предложил утвердить место хранения оригинала протокола общего собрания Членов ТСЖ - офис ТСЖ «Мичуринский сад» по адресу: 127434, город Москва, Красностуденческий пр-д, д. 4, корп. 2, комн. 1.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

Итоги заочного голосования по поставленным вопросам:

Вопрос №1, поставленный на голосование: Об избрании председателя собрания, секретаря собрания и членов счетной комиссии.

Решение: Избрать председателем собрания Петрушкину Т.З.; секретарем собрания Сенькину Л.Н.; членами счетной комиссии: Вишневскую Э.Т., Монахов С. Г., Никитаеву Е.К.

Результаты голосования:

«ЗА» - 67,72 % (8 113,97 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 % (0 м2)

недействительный бюллетень - 2,22% (266,06 м2)

Вопрос №2, поставленный на голосование: Отчет о деятельности Правления ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 гг. Отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Мичуринский сад» за 2024 год. Отчет о выполнении плана ремонтных работ общего имущества МКД за 2024 год.

Решение: Утвердить Отчет о деятельности Правления ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. Утвердить Отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Мичуринский сад» за 2024 год. Утвердить Отчет о выполнении плана ремонтных работ общего имущества МКД за 2024 год.

Результаты голосования :

«ЗА» - 69,91 % (8 016,57 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,81 % (97,40 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Вопрос №3, поставленный на голосование: Отчет ревизионной комиссии ТСЖ о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский сад» в 2024 г.

Решение: Утвердить Отчет и Заключение ревизионной комиссии ТСЖ о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский сад» в 2024 году.

Результаты голосования:

«ЗА» - 66,91 % (8 016,57 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,81 % (97,40 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Вопрос №4, поставленный на голосование: О направлении использования средств Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства в сумме 345 483,00 рубля (триста сорок пять тысяч четыреста восемьдесят три рубля ноль копеек) на покрытие убытка по смете 2024 года и возможности использования фонда по решению Правления ТСЖ в случае необходимости.

Решение: Направить сумму в размере 345 483,00 рубля (триста сорок пять тысяч четыреста восемьдесят три рубля ноль копеек) на покрытие убытка по смете 2024 года из Фонда ремонтно-восстановительных, эксплуатационных работ и благоустройства. Разрешить Правлению ТСЖ использовать средства для обеспечения деятельности ТСЖ в соответствии с Положением о Фонде.

Результаты голосования:

«ЗА» - 61,42 % (7 359,39 м2)

«ПРОТИВ» - 5,48 % (656,08 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,82 % (98,50 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Вопрос № 5, поставленный на голосование: О смете расходов ТСЖ «Мичуринский сад» на 2025 год.

Решение: Утвердить смету расходов ТСЖ «Мичуринский сад» на 2025 год, единый платежный документ. Разрешить Правлению ТСЖ «Мичуринский сад», в случае необходимости, перераспределять денежные средства по статьям расходов в пределах сметы, оплачивать счета ресурсоснабжающих организаций за счет средств экономии сметы. Произвести перерасчет по новому тарифу с начала 2025 года единовременно.

Результаты голосования:

«ЗА» - 66,91 % (8 016,57 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,81 % (97,40 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Вопрос №6, поставленный на голосование: Об утверждении Плана ремонтных работ общего имущества МКД на 2025 год.

Решение: Утвердить План ремонтных работ общего имущества МКД на 2025 год.

Результаты голосования:

«ЗА» - 66,91% (8 016,57 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,81% (97,40 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Вопрос №7, поставленный на голосование: О месте хранения оригинала протокола общего собрания Членов ТСЖ.

Решение: Утвердить место хранения - офис ТСЖ «Мичуринский сад» по адресу: 127434, город Москва, Красностуденческий пр-д, д. 4, корп. 2, комн. 1.

Результаты голосования :

«ЗА» - 67,72 % (8113,97 м2)

«ПРОТИВ» - 0 % (0 м2)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 % (0 м2)

недействительный бюллетень – 2,22% (266,06 м2)

Замечания по ведению собрания: Замечаний нет.

Приложения:

Приложение №1. Реестр членов ТСЖ «Мичуринский сад» на 4 стр.

Приложение №2. Лист регистрации жителей, присутствующих на очной части собрания членов ТСЖ «Мичуринский сад», на 2 стр.

Приложение №3. Сообщение о проведении очередного общего собрания членов ТСЖ «Мичуринский сад» на 1 стр.

Приложение №4. Подтверждения размещения информации в доступном для всех собственников помещений МКД месте на 14 стр.

Приложение №5. Результат голосования членов ТСЖ «Мичуринский сад», возвративших бюллетени на 07 апреля 2024г. Итоговая таблица голосования на 64 стр.

Приложение №6. Отчет деятельности Правления ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024 г. на 10 стр.

Приложение №7. Годовой план работы по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Мичуринский Сад» на 2025 год на 1 стр.

Приложение №8. Бюллетени членов ТСЖ «Мичуринский сад» на 226 стр.

Приложение №9. Протокол № б/н от 07 апреля 2025г. Заседания Счетной комиссии Очередного собрания членов ТСЖ «Мичуринский сад» на 3 стр.

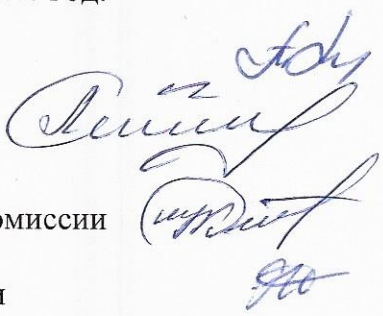
Приложение №10. Заключение ревизионной комиссии о деятельности ТСЖ «Мичуринский сад» за 2024 год.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Председатель счетной комиссии

Члены счетной комиссии



Петрушкина Т.З.

Сенькина Л.Н.

Никитаева Е.К.

Вишневская Э.Т.

Монахос С.Г.

