



# Общее собрание

в форме очного-заочного голосования в соответствии со ст. ст. 45, 46, 146 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Проводится «25» апреля 2019 г.  
в «19» ч. «00» мин.**

**по адресу:** г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, 21б КДЦ «Дружба»

**Начало регистрации участников собрания в 18 ч.30 мин**

**Товарищество собственников жилья**

# Онуфриева,4



Альфа Девелопмент  
Управляющая компания

# Повестка общего собрания членов ТСЖ

1. Избрание председателя собрания и наделение его полномочиями по организации, ведению собрания, контролю порядка регистрации участников, наличия кворума, порядка подсчета голосов, подписанию протокола собрания.
2. Избрание секретаря собрания и наделение его полномочиями по определению кворума, оформлению и подписанию протокола собрания.
3. Избрание счетной комиссии и наделение ее полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протокола собрания.
4. Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 г.
5. Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) ТСЖ на 2019 г.
6. Утверждение порядка распределения прибыли ТСЖ, полученной за 2018 г.

## Регламент докладов и выступлений

- доклад по каждому вопросу 5 минут;
- вопросы, обсуждение 10 минут

# Решение Члена ТСЖ

## Правила заполнения решения:

1. При заполнении решения обязательно заполните следующие поля:

- Дата;
- Фамилия, Имя, Отчество собственника, полностью;
- Собственноручная подпись.

2. При голосовании по каждому вопросу может быть оставлен только один из возможных вариантов голосования, путем проставления «галочки» в соответствующей графе

3. Правом голосования обладает только член ТСЖ в МКД, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Онуфриева, д. 4 и ул. Онуфриева, д. 8 (либо его представитель по доверенности). Копия доверенности должна быть приложена к бюллетеню и заверена в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ.

**При невыполнении вышеуказанных условий решение считается недействительным.**

## БЮЛЛЕТЕНЬ (РЕШЕНИЕ)

члена ТСЖ «Онуфриева, 4», созданного в многоквартирных домах №№ 4, 8 по ул. Начальна Онуфриева в г. Екатеринбурге, по вопросам, поставленным на повестку отчетно-выборного собрания членов ТСЖ, проводимого в период с 24.04.2018 по 24.05.2018 гг. путем очно-заочного голосования, в соответствии со ст. 44.1, 47, 145, 146 Федерального закона № 188-ФЗ от 29.12.2004 г.

Заполненные решения передаются в офис ТСЖ «Онуфриева, 4», либо через представителя инициатора (члена правления ТСЖ) в срок до 24 мая 2018 г. включительно. Решения, предоставленные с нарушением указанного срока, не будут учитываться при подсчете итогов голосования.

**Уважаемые члены ТСЖ!**

По каждому вопросу, поставленному на голосование должна быть проставлена отметка «X» или «V», соответствующая одному из вариантов ответа: «ЗА», «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАТЬСЯ».

По каждому вопросу, поставленному на голосование, вы должны отметить только один из вариантов ответа: «ЗА», «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАТЬСЯ» никаким «X» или «V».

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

- проставление сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;
- проставление ответов по вопросам, поставленным на голосование;
- неактуальные сведения о собственнике (представителе по доверенности);
- если бюллетень собственника (представителя по доверенности) по поставленным на голосование вопросам не подписан.

Если в голосовании участвует представитель по доверенности, доверенность (копия) в обязательном порядке должна быть приложена к бюллетеню.

Сведения о лице, принимающем участие в собрании:

Собственник помещения (ФИО полностью) \_\_\_\_\_

Документ о праве собственности, реквизиты (дата выдачи, номер) \_\_\_\_\_

Номер дома	№ помещения (квартиры)	Общая площадь помещения	Размер доли в праве собственности

№	Вопросы повестки собрания	Варианты голосования		
		«За»	«Против»	«Воздержался»
1.	Избрать председателем собрания <i>Красова Александра Валерьевича (ул. Н. Онуфриева, 4-207)</i> и наделить его полномочиями по организации, ведению собрания, контролю порядка регистрации участников, наличия кворума, порядка подсчета голосов, подписанию протокола собрания.			
2.	Избрать секретарем собрания <i>Евсютина Игоря Витальевича (ул. Н. Онуфриева, 4-11)</i> и наделить его полномочиями по определению кворума, оформлению и подписанию протокола собрания.			
3.	Избрать членами Счетной комиссии и наделить их полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протокола собрания: 1. <i>Бурнатов Сергей Александрович (ул. Н. Онуфриева, 8-237)</i> 2. <i>Новожилов Виктор Игоревич (ул. Н. Онуфриева, 4-185)</i> 3. <i>Новоселова Ирина Дмитриевна (ул. Н. Онуфриева, 8-128)</i>			
4.	Утвердить отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 г.			
5.	Утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ за 2017 г.			
6.	Утвердить смету доходов и расходов (финансовый план) ТСЖ на 2018 г.			
7.	Направить экономико, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 г., на восстановление и модернизацию пожарной сигнализации, ремонт крылец и лифтовых холлов, благоустройство территории, герметизацию межпанельных швов.			

## **Вопрос № 1 повестки общего собрания Членов ТСЖ:**

Избрание Председателя собрания и наделение его полномочиями по ведению собрания и подписанию протоколов общего собрания.

**Избрать председателем очередного ежегодного общего собрания членов ТСЖ Краева Александра Валерьевича (ул. Н. Онуфриева, 4-207) и наделить его полномочиями по ведению собрания, подписанию протокола собрания**

## **Вопрос № 2 повестки общего собрания Членов ТСЖ:**

Избрание Секретаря собрания и наделение его полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протоколов общего собрания.

**Избрать секретарем очередного ежегодного общего собрания членов ТСЖ Евсютина Игоря Витальевича (ул. Н. Онуфриева, 4-11) и наделить его полномочиями по оформлению и подписанию протокола собрания**

## **Вопрос № 3 повестки общего собрания Членов ТСЖ:**

Избрание Счетной комиссии и наделение ее полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протоколов общего собрания.

Избрать членами Счетной комиссии и наделить их полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протокола собрания:

- 1. Бурнатова Сергея Александровича**
- 2. Новожилова Виктора Игоревича**
- 3. Новоселову Ирину Дмитриевну**

## Вопрос № 4 повестки общего собрания Членов ТСЖ

### Рассмотрение и утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 г.

#### Анализ начислений и расчетов за коммунальные услуги

№ п/п	Наименование услуги	Начислено собственникам	Предъявлено поставщиком	Отклонение (+ экономия, перерасход) -	Поставщик
1	Водоотведение	1 391 818,61	1 405 058,40	-13 239,79	МУП Водоканал
2	ХВС	1 256 692,14	1 973 557,18	-27 137,74	МУП Водоканал
3	ГВС подача	689 727,30			МУП Водоканал
	ГВС подача	291 188,27	293 486,18	-2 297,91	ПАО Т Плюс
4	ГВС нагрев	3 585 285,36	3 499 531,80	85 753,56	ПАО Тплюс
5	Отопление	5 897 118,21	5 822 221,06	74 897,15	ПАО Тплюс
6	Электроэнергия	2 759 042,07	2 750 061,18	8 980,89	Екатеринбургэнергосбыт
<b>ИТОГО</b>		<b>15 870 871,96</b>	<b>15 743 915,80</b>	<b>+ 126 956,16</b>	

#### Комментарии к таблице:

1. Незначительное отрицательное отклонение по статьям «ХВС», «ГВС, ВО» вызвано неравномерной сдачей в течении года собственниками показаний индивидуальных приборов учета.

# Анализ начислений и расчетов по содержанию общего имущества за 2018 г.

№	Наименование статьи	месяц, руб.	Год, руб.	Начислено собственник ам, руб.	Предъявлено поставщиками, руб.	Экономия "+"/Перерасход "-" (Сальдо гр.5-гр.6)
1	2	3	4	5	6	7
1	Бухгалтерское и юридическое сопровождение деятельности ТСЖ	49 491,76	593 901,12	6 725 834,76	593 901,12	133 190,85
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	141 551,57	1 698 618,84		1 698 618,84	
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	76 673,77	920 085,24		920 085,24	
4	Вывоз снега с придомовой территории	7 949,45	95 393,45		69 120,00	
5	Услуги по управлению эксплуатацией ТСЖ: - вознаграждение управляющего, членов правления ТСЖ, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.	107 819,40	1 293 832,80		1 292 521,69	
6	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ: - 11494,25 * 3 чел.	3 167,77	38 013,25		13 800,00	
7	Вывоз твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора	25 899,83	310 798,01		460 469,11	
8	Техническое обслуживание лифтов	78 212,37	938 548,44		933 884,28	
9	Текущий ремонт лифтов	3 880,08	46 560,96		0,00	
10	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	1 282,17	15 386,04		13 135,00	
11	Паспортный стол	6 154,42	73 852,99		72 646,92	
12	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	3 750,00	45 000,00		48 000,00	
13	Плата за прием платежей от физ. лиц	25 130,53	301 566,36		274 795,74	
14	Налог УСНО	5 128,68	61 544,16		57 095,00	
15	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	1 025,74	12 308,83		10 250,00	
16	Услуги связи (интернет)	2 307,91	27 694,87		25 392,52	
17	Содержание офиса ТСЖ	1 538,60	18 463,25		4 480,00	
18	Аренда ковриков	6 154,42	73 852,99		48 431,00	
19	Непредвиденные расходы	13 078,13	156 937,61		56 017,45	
20	Обслуживание домофонной системы	12 714,00	152 568,00		151 676,00	
21	Обслуживание системы видео регистрации	4 102,94	49 235,28	49 235,28	49 235,28	
<b>Итого СЖ:</b>		<b>577 013,54</b>	<b>6 924 162,49</b>	<b>6 926 746,04</b>	<b>6 799 504,71</b>	<b>+ 127 241,33</b>

## Взаиморасчеты с провайдерами Интернета, Телефонии

Провайдеры	Начислено	Оплачено
Акадо-Екатеринбург	5 664,00	5 664,00
Комтехцентр	27 600,00	13 800,00
Логистик	6 300,00	9 000,00
Скайнет	0,00	75 500,00
ОАО Ростелеком	36 000,00	36 000,00
Эр-Телеком Холдинг	46 992,00	46 992,00
ПАО Вымпел-Коммуникации	6 000,00	6 000,00
ТелеПлат	2 100,00	2 800,00
<b>Итого</b>	<b>130 656,00</b>	<b>195 756,00</b>

## Фонд капитального ремонта

### **Фонд капитального ремонта (размещено на специальных счетах на 31.12.2018)**

1	Онуфриева 4, в том числе % и пени	5 015 039,49 руб.
2	Онуфриева 8, в том числе % и пени	5 091 163,21 руб.

**Накопленные средства за 2015, 2016, 2017, годы – не участвуют в формировании финансового результата ТСЖ!!!**

**Начисленные проценты по депозиту за 2018 г. – + 474 161,22 руб.**

**Начислены проценты на остатки на счетах ТСЖ - + 45 133,40 руб.**



## Финансовый результат деятельности ТСЖ «Онуфриева, 4» за 2018 г.

Экономия ТСЖ за 2018 г. по «СЖ»	+ 127 241,33 руб.
Доход ТСЖ за 2018 г. от провайдеров (возмещение госпошлины и юридических услуг)	+ 163 959,16 руб.
Доход ТСЖ за 2018 г. от размещения депозита	+ 474 161,82 руб.
Доход ТСЖ по оплаченным пени за 2018 г.	+ 194 315,19 руб.
Доход ТСЖ от процентов по остаткам на счетах	+ 45 133,40 руб.
Затраты за счет прочих поступлений	- 175 087,00 руб.
Экономия по КУ	+126 956,16 руб.

**ИТОГОВЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ТСЖ ЗА 2018 г.:**

**+ 956 680,06 руб.**

## Вопрос № 5 повестки

### Утверждение сметы доходов и расходов на 2019 г.

**В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации:**

**(Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме)**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

**В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.**

**Пункт 28.**

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

**Пункт 29.**

Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

**Пункт 30.**

Содержание общего имущества обеспечивается:

- а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

**Пункт 31.**

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

# ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ на 2019 г.

№	Наименование статьи	Отм	Расценка	месяц, руб.	год, руб.
<b>Содержание, эксплуатация и ремонт общего имущества ТСЖ:</b>					
1	Бухгалтерское и юридическое сопровождение деятельности ТСЖ	С	1,93	49 491,76	593 901,12
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	С	5,52	141 551,57	1 698 618,84
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	С	2,99	76 673,77	920 085,24
4	Вывоз снега с придомовой территории	С	0,40	10 257,36	123 088,32
5	Услуги по управлению эксплуатацией ТСЖ: -вознаграждение управляющего, членов правления ТСЖ, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.	С	3,50 0,99	115 185,15	1 382 221,80
6	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ:	С	0,12	3 167,77	38 013,25
7	Обслуживание системы видеорегистрации и домофонной системы	С С	0,32 0,16	12 308,83	147 705,98
8	Техническое обслуживание лифтов	С	2,69 0,29 0,10 0,02	79 494,54	953 934,48
9	Текущий ремонт лифтов	С	0,10	4 350,10	52 201,20
10	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	С	0,05	1 282,17	15 386,04
11	Паспортный стол	С	0,24	6 154,42	73 852,99
12	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	С	0,16	4 000,00	48 000,00
13	Плата за прием платежей от физ. лиц	С	0,98	25 130,53	301 566,38
14	Налог УСНО	С	0,19	4 872,25	58 466,95
15	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	С	0,04	1 025,74	12 308,83
16	Услуги связи (интернет)	С	0,09	2 307,91	27 694,87
17	Содержание офиса ТСЖ	С	0,03	769,30	9 231,62
18	Непредвиденные расходы	С	0,12	5 217,24	62 606,88
19	Аренда грязезащитных впитывающих ковровых покрытий (с марта по май и с сентября по ноябрь)	С	0,18	4 615,81	55 389,74
<b>Итого содержание, эксплуатация и ремонт общего имущества:</b>				<b>547 807,82</b>	<b>6 573 693,80</b>
<b>Итого обслуживание домофон:</b>				<b>5 965,57</b>	<b>71 586,84</b>
<b>Всего:</b>				<b>553 773,39</b>	<b>6 645 280,64</b>

Охрана комплекса					
1	Охрана	0	110,00	297 013,31	3 564 159,72
			50,00		
<b>Итого охрана комплекса ТСЖ:</b>				<b>297 013,31</b>	<b>3 564 159,72</b>

## Планируемые поступления от коммерческой деятельности

Доходы ТСЖ «Онуфриева, 4» на 2019 год			
№	Наименование статьи	месяц, руб.	год, руб.
<b>1.</b>	<b>Прочие поступления:</b>	<b>10 888,00</b>	<b>130 656,00</b>
1.1	Эр-Телеком Холдинг	4 388,00	52 656,00
1.2	Комтехцентр	2 300,00	27 600,00
1.3	ТелеПлат	700,00	8 400,00
1.4	ОАО Ростелеком	3 000,00	36 000,00
1.5	ПАО Вымпел-Коммуникации	500,00	6 000,00

**Объем начислений по смете доходов и расходов на 2019 г.**

**год, руб.**

**10 340 096,36**

**Объем планируемых расходов в 2019 г.**

**год, руб.**

**10 340 096,36**

Статья	Расценка	Ед.изм
Содержание общего имущества многоквартирного дома	21,21	руб./кв.м. в месяц
Домофон с трубкой	14,17	руб./кв. в месяц
Охрана дома	110,00	руб./кв. в месяц
Охрана придомовой территории	50,00	руб./ авто ночь
Фонд капитального ремонта	9,36	руб./кв.м. в месяц



**Было в 2018 г.**  
**21,95 руб./м2**



**Стало в 2019 г.**  
**21,21 руб./м2**

**Вопрос № 6 повестки общего собрания Членов ТСЖ:  
Утверждение порядка распределения экономии от хозяйственной  
деятельности ТСЖ в 2018 г.**

**Направить экономию, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ в 2019 г.**

**+ 956 680,06 руб.**

**на оборудование спортивной площадки, модернизацию лифтового  
оборудования и системы видеонаблюдения, ремонт тамбуров и холлов, работы  
по герметизации швов, благоустройство территории.**

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Альфа Девелопмент  
Управляющая компания



Товарищество собственников жилья

**Онуфриева, 4**