



# Общее собрание

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

**Проводится «21» апреля 2021 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, секретаря и счетной комиссии для организации, проведения и подведения итогов настоящего общего собрания членов ТСЖ «Онуфриева, 4»
2. Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 г.
3. Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) ТСЖ на 2021 г.
4. Утверждение порядка распределения прибыли ТСЖ, полученной за 2020 г.

# 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. Начдива Онуфриева в г. Екатеринбурге, по вопросам, поставленным на повестку очередного ежегодного собрания членов ТСЖ, проводимого в период с 21.04.2021 по 31.05.2021 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 31 мая 2019 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 «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

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

- отмечено сразу несколько ответов на один и тот же вопрос
- отсутствуют варианты голосования по вопросам повестки
- отсутствуют сведения о собственнике (представителе по доверенности)
- отсутствуют данные документа о собственности (!!!)
- отсутствует дата заполнения бюллетеня
- отсутствует подпись собственника (представителя собственника)

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

Сведения о лице, принимающем участие в очередном ежегодном собрании членов ТСЖ «Онуфриева, 4»:

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.	Для организации, проведения и подведения итогов настоящего общего собрания членов ТСЖ «Онуфриева, 4», избрать: - председателем общего собрания Краева Александра Валерьевича (ул. Начдива Онуфриева, 4-207) - секретарем - Евсюткина Игоря Витальевича (ул. Начдива Онуфриева, 4-11) - счетную комиссию общего собрания Новожилов Виктор Игоревич (ул. Начдива Онуфриева, 4-185) Новоселова Ирина Дмитриевна (ул. Начдива Онуфриева, 8-128) Чухарев Андрей Вячеславович (ул. Начдива Онуфриева, 8-110)			
2.	Утвердить отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 г.			
3.	Утвердить смету доходов и расходов (финансовый план) ТСЖ на 2021 г.			
4.	Направить экономии, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020г., на работы по герметизации и благоустройство территории.			

Член ТСЖ \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., подпись)

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

Избрание председателя, секретаря и счетной комиссии для организации, проведения и подведения итогов настоящего общего собрания членов ТСЖ «Онуфриева, 4»

**Для организации, проведения и подведения итогов настоящего общего собрания членов ТСЖ «Онуфриева, 4», избрать:**

1. Председателем общего собрания Краева Александра Валерьевича (ул. Начдива Онуфриева, 4-207)
2. Секретарем - Евсютина Игоря Витальевича (ул. Начдива Онуфриева, 4-11)
3. Счетную комиссию общего собрания
  - 3.1. Новожилов Виктор Игоревич (ул. Начдива Онуфриева, 4-185)
  - 3.2 Новоселова Ирина Дмитриевна (ул. Начдива Онуфриева, 8-128)
  - 3.3 Чухарев Андрей Вячеславович (ул. Начдива Онуфриева, 8-110)

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

Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 г.

# Анализ начислений и расчетов по содержанию общего имущества за 2020 г.

№	Наименование статьи	месяц, руб.	Год, руб.	Начислено собственникам, 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	6 015 367,80	593 901,15	-260 241,56
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	141 639,79	1 699 677,48		1 699 412,82	
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	76 673,77	920 085,24		945 287,10	
4	Вывоз снега с придомовой территории	5 130,00	61 560,00		99 000,00	
5	Услуги по управлению эксплуатацией ТСЖ: -вознаграждение управляющего, членов правления ТСЖ, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.	115 185,15	1 382 221,80		1 382 221,80	
6	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ: - 11494,25 * 3 чел.	2 983,34	35 800,00		0,00	
7	Обслуживание домофона	8 076,90	96 922,80		96 922,80	
7.1	Обслуживание системы видеорегистрации	3 500,00	42 000,00		42 000,00	
8	Техническое обслуживание лифтов	60 518,42	726 221,04		918 496,56	
9	Страхование и освидетельствование лифтов	2 564,34	30 772,08		34 236,00	
10	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	1 282,17	15 386,04		12 000,00	
11	Паспортный стол	6 154,42	73 852,99		72 475,08	
12	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	5 000,00	60 000,00		64 165,55	
13	Плата за прием платежей от физ. лиц	7 949,45	95 393,45		91 118,30	
14	Налог УСНО	4 333,34	52 000,00		56 470,00	
15	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	750,00	9 000,00		10 110,00	
16	Содержание офиса ТСЖ	512,00	6 156,00		7 807,00	
17	Непредвиденные расходы	2 947,14	35 353,86		121 984,20	
18	Аренда ковриков	5 354,31	64 251,70	28 001,00		
<b>Итого СЖ:</b>		<b>500 046,30</b>	<b>6 000 555,60</b>	<b>6 015 367,80</b>	<b>6 275 609,36</b>	<b>-260 241,56</b>

## Анализ начислений и расчетов по дополнительным услугам за 2020 г.

№	Наименование статьи	месяц, руб.	Год, руб.	Начислено собственникам, руб.	Предъявлено поставщиками, руб.	Экономия "+"/Перерасход "-" (Сальдо гр.5-гр.6)
1	Дистанционное управление подъездной дверью (домофон с трубкой)	5 993,91	71 926,92	71 161,54	72 238,66	-1 077,12
<b>Итого дополнительные услуги:</b>		<b>5 993,91</b>	<b>71 926,92</b>	<b>71 161,54</b>	<b>72 238,66</b>	<b>-1 077,12</b>

## Анализ начислений и расчетов по Охране комплекса за 2020 г.

№	Наименование статьи	месяц, руб.	Год, руб.	Начислено собственникам, руб.	Предъявлено поставщиками, руб.	Экономия "+"/Перерасход "-" (Сальдо гр.5-гр.6)
1	Охрана общедомового имущества и придомовой территории	292 800,00	3 513 600,00	3 660 790,00	3 513 600,00	96 510,76
	Обслуживание тревожной кнопки охраны	4 213,31	50 559,72		50 679,24	
<b>Итого охрана комплекса ТСЖ:</b>		<b>297 013,31</b>	<b>3 564 159,72</b>	<b>3 660 790,00</b>	<b>3 564 279,24</b>	<b>96 510,76</b>

## Взаиморасчеты с провайдерами Интернета, Телефонии, а также прочие поступления за 2020 г.

Провайдеры	Начислено	Оплачено
Комтехцентр	27 600,00	20 700,00
ОАО Ростелеком	36 000,00	27 000,00
Эр-Телеком Холдинг	30 000,00	30 000,00
ПАО Вымпел-Коммуникации	6 000,00	6 000,00
ТелеПлат	8 400,00	8 400,00
Пени	29 900,43	361 113,41
Возмещение госпошлины	2 829,00	479,54
Возмещение юридических услуг	0,00	99,45
<b>Итого</b>	<b>140 729,43</b>	<b>453 792,40</b>

### Фонд капитального ремонта

#### Фонд капитального ремонта (размещено на специальных счетах на 31.12.2020)

1	Онуфриева 4, в том числе % и пени	8 452 663,61 руб.
2	Онуфриева 8, в том числе % и пени	8 475 405,70 руб.

**Накопленные средства за 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 годы – не участвуют в формировании финансового результата ТСЖ!!!**

**Начисленные проценты за остатки на счетах за 2020 г. – + 52 653,41 руб**

**Начисленные проценты по депозиту за 2020 г. – + 277 809,20 руб**

## Финансовый результат деятельности ТСЖ «Онуфриева, 4» за 2020 г.

Затраты ТСЖ за 2020 г. по «СЖ»	- 260 241,56 руб.
Доход ТСЖ за 2020 г. от провайдеров и пр. (пени, возмещение госпошлины и юр. услуг)	+ 44 429,43 руб.
Доход ТСЖ за 2020 г. от размещения депозита	+ 277 809,20руб.
Доход ТСЖ от процентов по остаткам на счетах	+ 52 653,41 руб.
Перерасход по дополнительным услугам	- 1 077,12 руб.

**ИТОГОВЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ТСЖ ЗА 2020 г.:**

**+ 113 573,36руб.**



# Вопрос № 3 повестки общего собрания Членов ТСЖ: Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) ТСЖ на 2021 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 2021 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	2,05	52 568,97	630 827,64
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	С	5,16	132 319,94	1 587 839,28
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	С	3,17	81 289,58	975 474,96
4	Техническое обслуживание УКУТ		0,64	16 500,00	198 000,00
5	Вывоз снега с придомовой территории	С	0,20	9 000,00	108 000,00
6	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
7	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ:	С	0,12	2 983,34	35 800,00
8	Обслуживание системы видеорегистрации и домофонной системы	С	0,31	12 565,27	150 783,24
		С	0,18		
9	Техническое обслуживание лифтов	С	2,06	63 082,76	756 993,12
			0,29		
			0,10		
			0,01		
10	Текущий ремонт лифтов	С	0,05	1250,00	15 000,00
11	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	С	0,05	1 282,17	15 386,04
12	Паспортный стол	С	0,24	6 154,42	73 852,99
13	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	С	0,21	5 416,66	65 000,00
14	Плата за прием платежей от физ. лиц	С	0,31	7 949,45	95 393,45
15	Налог УСНО	С	0,17	4 333,34	52 000,00
16	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	С	0,03	750,00	9 000,00
17	Содержание офиса ТСЖ	С	0,02	512,00	6 144,00
18	Непредвиденные расходы	С	0,12	3 457,82	41 493,84
19	Аренда грязезащитных впитывающих ковровых покрытий (с марта по май и с сентября по ноябрь)	С	0,15	3 750,00	45 000,00
<b>Итого содержание, эксплуатация и ремонт общего имущества:</b>				<b>520 350,87</b>	<b>6 244 210,44</b>
<b>Итого обслуживание домофон:</b>				<b>6 036,42</b>	<b>72 437,04</b>
<b>Всего:</b>				<b>526 387,29</b>	<b>6316647,48</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 2021 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 2021 г.**

**год, руб.**

**6 244 210,44**

**Объем планируемых расходов в 2021 г.**

**год, руб.**

**6 473 036,04**

Статья	Расценка	Ед.изм
Содержание общего имущества многоквартирного дома	20,29	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	10,11	руб./кв.м. в месяц

**Дефицит сметы будет погашен за счет планируемых поступлений процентов по депозиту**



**Было в 2020 г.**  
**19,50 руб./м2**



**Стало в 2021 г.**  
**20,29 руб./м2**

**Вопрос № 4 повестки общего собрания Членов ТСЖ:  
Утверждение порядка распределения прибыли ТСЖ, полученной за 2020 г.**

Направить экономию, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 г.

**+ 113 573,36 руб.**

Направить экономию, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020г., на работы по герметизации и благоустройство территории.

**ВОПРОСЫ, ТРЕБУЮЩИЕ  
ПРИНЯТИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ  
СОБСТВЕННИКОВ**

## Изменения по узлам коммерческого учета тепловой энергии

### Технические характеристики действующей системы УКУТ:

Система теплоснабжения – открытая, ГВС зимой закрытая, летом открытая.

МКД ул. Начдива Онуфриева, д. 4 – 5 приборов учета отопления, 1 (единый прибор) учета ГВС

МКД ул. Начдива Онуфриева, д. 4 – 5 приборов учета отопления, 1 (единый прибор) учета ГВС

На сегодняшний день все тепловычислители МКД находятся за сроком эксплуатации. Проведение поверки невозможно по причине несоответствия существующего приборного парка требованиям действующего законодательства в сфере теплоснабжения.

В связи с вышеизложенным – ТСЖ «Онуфриева, 4» совместно с УК «Альфа Девелопмент» в сентябре 2020 г. обратилось в ПАО «Т Плюс» за получением технических условий на проектирование и реконструкцию УКУТ обоих домов. В ходе переговоров с ПАО «Т Плюс» с целью минимизации эксплуатационных затрат собственников МКД в будущем, а также сокращения штата приборов учета была согласована установка по одному УКУТ на каждый многоквартирный дом.

## Требования к узлам учета тепловой энергии:

1. Узел учета оборудуется теплосчетчиками и приборами учета, типы которых внесены в Федеральный информационный фонд по обеспечению единства измерений.
2. Теплосчетчик состоит из датчиков расхода и температуры (давления), вычислителя или их комбинации. При измерении перегретого пара дополнительно устанавливается датчик давления пара.
3. Теплосчетчики снабжаются стандартными промышленными протоколами и могут быть снабжены интерфейсами, позволяющими организовать дистанционный сбор данных в автоматическом (автоматизированном) режиме. Эти подключения не должны влиять на метрологические характеристики теплосчетчика.
4. В случае если данные, определенные дистанционно, и данные, считанные непосредственно с теплосчетчика, не совпадают, базой для определения суммы оплаты служат данные, считанные непосредственно с теплосчетчика.
5. Конструкция теплосчетчиков и приборов учета, входящих в состав теплосчетчиков, обеспечивает ограничение доступа к их частям в целях предотвращения несанкционированной настройки и вмешательства, которые могут привести к искажению результатов измерений.
6. В теплосчетчиках допускается коррекция внутренних часов вычислителя без вскрытия пломб.
7. Вычислитель теплосчетчика должен иметь нестираемый архив, в который заносятся основные технические характеристики и настроечные коэффициенты прибора. Данные архива выводятся на дисплей прибора и (или) компьютер. Настроечные коэффициенты заносятся в паспорт прибора. Любые изменения должны фиксироваться в архиве.



**В целях коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя и контроля качества теплоснабжения осуществляется измерение:**

- а) времени работы приборов узла учета в штатном и нештатном режимах;
- б) давления в подающем и обратном трубопроводах;
- в) температуры теплоносителя в подающем и обратном трубопроводах (температура обратной воды в соответствии с температурным графиком);
- г) расхода теплоносителя в подающем и обратном трубопроводах;
- д) расхода теплоносителя в системе отопления и горячего водоснабжения, в том числе максимального часового расхода;
- е) расхода теплоносителя, израсходованного на подпитку системы теплоснабжения, при наличии подпиточного трубопровода.

**ВАЖНО!!! Собственниками помещений в МКД должно быть принято решение о реконструкции узлов учета тепловой энергии, в противном случае с начала отопительного сезона октябрь 2021 май 2022 гг. объем потребления поставщиком будет считаться по нормативам, что намного больше фактического потребления, и несомненно приведет к росту сумм в квитанциях.**

## Капитальный ремонт систем ХВС и ГВС многоквартирных домов ул. Начдива Онуфриева, д. 4 и ул. Начдива Онуфриева, д. 8

Каждая инженерная система многоквартирного дома имеет свой срок службы вне зависимости от качества ее эксплуатации.

Необходимость проведения капитального ремонта обусловлена проведенным в 2020 г. обследованием инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и установление выработки систем на 80% и повышением аварийности (периодическое появление свищей не только на магистралях на технических этажах МКД, но уже и непосредственно в квартирах).

Обеспокоенность в основном вызывает система горячего водоснабжения. Это связано с тем, что система является закрытой в отопительный период и приготовление горячей воды 7 месяцев в году для населения идет непосредственно через теплообменники (водо – водо подогреватели), установленные в домах. Для подогрева используется холодная вода, не подготовленная для этих целей, которая при своем нагревании начинает интенсивно выделять кислород, а также соли и другие элементы, которые ускоряют процесс коррозии, а также оседают на стенках трубопроводов сужая их диаметр. В результате повышается не только аварийность (возможность появления свищей), но и отсутствует нормативный напор воды на верхних этажах.

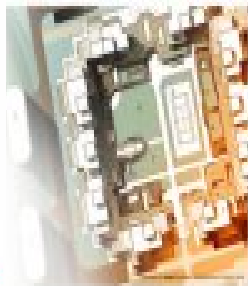
В начале 2000х годов такие системы были спроектированы и реализованы в большинстве домов г. Екатеринбурга без систем подготовки холодной воды. На сегодняшний день крупные строительные компании при использовании металлических труб закладывают такие системы на стадии проектирования или используют полипропиленовые трубы.

Замену труб предполагается выполнять из армированного полипропилена, что полностью исключит коррозию, появление отложений на стенках и при этом необходимость в установке системы подготовки воды отсутствует.

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Альфа Девелопмент  
Управляющая компания



Товарищество собственников жилья

**Онуфриева, 4**