



# Общее собрание

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

**Проводится «28» апреля 2022 г.  
в «19» ч. «00» мин.**

**по адресу:** Екатеринбург, ул.  
Серафимы Дерябиной, д. 49а  
(школа № 85)

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

**Товарищество собственников жилья**

**Онуфриева,4**



# 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 2021 г.
3. Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) ТСЖ на 2022 г.
4. Утверждение порядка распределения прибыли ТСЖ, полученной за 2021 г.
5. Избрание членов правления ТСЖ.
6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.

# 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 отчетно-выборного собрания членов ТСЖ, проводимого в период с 28.04.2022 по 31.05.2022 гг. путем заочного голосования,

Заполненные решения передаются в офис ТСЖ «Онуфриева, 4», на пост охраны или членам правления ТСЖ в срок до 31 мая 2022 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 нескольких 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 отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «Онуфриева, 4»:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Реквизиты документа на жилое помещение (дата выдачи, номер) \_\_\_\_\_

Номер дома	№ помещения (квартиры)	Общая площадь помещения	Размер доли (единоличная, долевая, общая совместная и т.д.)

№	Вопросы повестки собрания	Варианты голосования		
		«За»	«Против»	«Воздержался»
1.	Избрание председателя, секретаря и счетной комиссии для организации, проведения и подведения итогов настоящего общего собрания членов ТСЖ «Онуфриева, 4» Избрать председателем собрания <i>Кравца Александра Валерьевича (ул. Н. Онуфриева, 4-207)</i> и наделить его полномочиями по организации, ведению собрания, контролю порядка регистрации участников, наличию кворума, порядку подсчета голосов, подписанию протокола собрания. Избрать секретарем собрания <i>Евостина Игоря Витальевича (ул. Н. Онуфриева, 4-11)</i> и наделить его полномочиями по определению кворума, оформлению и подписанию протокола собрания. Избрать членами Счетной комиссии и наделить их полномочиями по определению кворума, подсчету голосов, подписанию протокола собрания: 1. <i>Новожилова Виктора Игоревича (ул. Н. Онуфриева, 4-183)</i> 2. <i>Новоселову Ирину Дмитриевну (ул. Н. Онуфриева, 8-118)</i> 3. <i>Чижарова Андрея Вячеславовича (ул. Н. Онуфриева, 8-110)</i>			
2.	Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 г. Утвердить отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 г.			

## **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. Новожилова Виктора Игоревича (ул. Начдива Онуфриева, 4-185)
  - 3.2 Новоселову Ирину Дмитриевну (ул. Начдива Онуфриева, 8-128)
  - 3.3 Чухарева Андрея Вячеславовича (ул. Начдива Онуфриева, 8-110)

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

Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 г.

# Анализ начислений и расчетов по содержанию общего имущества за 2021 г.

№	Наименование статьи	месяц, руб.	Год, руб.	Начислено собственника м, 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	52 569	630 828	6 262 636	628 007	-184 569
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	132 320	1 587 839		1 589 634	
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	81 290	975 475		973 937	
4	Техническое обслуживание УКУТ	16 500	198 000		163 500	
5	Вывоз снега с придомовой территории	9 000	108 000		132 000	
6	Услуги по управлению эксплуатацией ТСЖ: -вознаграждение управляющего, членов правления ТСЖ, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.	115 185	1 382 222		1 388 744	
7	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ: 11494,25 * 3 чел.	2 983	35 800			
8	Обслуживание домофона	8 077	96 923		96 937	
9	Обслуживание системы видеорегистрации	4 488	53 856		55 500	
10	Техническое обслуживание лифтов	60 230	722 760		918 497	
11	Текущий ремонт лифтов	1 250	15 000		0	
12	Страхование и освидетельствование лифтов	2 853	34 236		33 136	
13	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	1 282	15 386		14 000	
14	Паспортный стол	6 154	73 853		72 475	
15	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	5 417	65 000		105 141	
16	Плата за прием платежей от физ. лиц	7 949	95 393		105 082	
17	Налог УСНО	4 333	52 000		35 136	
18	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	750	9 000		10 110	
19	Содержание офиса ТСЖ	512	6 144		7 041	
20	Непредвиденные расходы	3 458	41 494		67 447	
21	Аренда ковриков	3 750	45 000		50 880	
<b>Итого СЖ:</b>		<b>500 046,30</b>	<b>6 000 555,60</b>	<b>6 262 636</b>	<b>6 447 204</b>	<b>-184 569</b>

## Анализ начислений и расчетов по дополнительным услугам за 2021 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)	6 036,42	72 437,04	71 416,80	72 777,12	-1 360,32
<b>Итого дополнительные услуги:</b>		<b>6 036,42</b>	<b>72 437,04</b>	<b>71 416,80</b>	<b>72 777,12</b>	<b>-1 360,32</b>

## Анализ начислений и расчетов по Охране комплекса за 2021 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	3 611 083,04	3 504 000,00	56 523,32
	Обслуживание тревожной кнопки охраны	4 213,31	50 559,72		50 559,72	
<b>Итого охрана комплекса ТСЖ:</b>		<b>297 013,31</b>	<b>3 564 159,72</b>	<b>3 611 083,04</b>	<b>3 554 559,72</b>	<b>56 523,32</b>

## Взаиморасчеты с провайдерами Интернета, Телефонии, а также прочие поступления за 2021 г.

Провайдеры	Начислено	Оплачено
Комтехцентр	27 600,00	27 600,00
ОАО Ростелеком	36 000,00	36 000,00
Эр-Телеком Холдинг	53 040,00	23 040,00
ПАО Вымпел-Коммуникации	6 000,00	6 000,00
ТелеПлат	8 400,00	8 400,00
Пени	237 432,32	113 365,55
Возмещение госпошлины	0,00	449,70
Возмещение юридических услуг	0,00	576,30
<b>Итого</b>	<b>368 472,32</b>	<b>215 431,55</b>

### Фонд капитального ремонта

#### Фонд капитального ремонта (размещено на специальных счетах на 31.12.2021)

1	Онуфриева 4, в том числе % и пени	10 286 198,52	руб.
2	Онуфриева 8, в том числе % и пени	10 260 971,48	руб.

**Накопленные средства за 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 годы – не участвуют в формировании финансового результата ТСЖ!!!**

**Начисленные проценты за остатки на счетах за 2021 г. – + 74 280,82 руб**

**Начисленные проценты по депозиту за 2020 г. – + 211 845,06 руб**

## Финансовый результат деятельности ТСЖ «Онуфриева, 4» за 2021 г.

Затраты ТСЖ за 2021 г. по «СЖ»	<b>-184 568,76 руб.</b>
Доход ТСЖ за 2021 г. от провайдеров и пр. (пени, возмещение госпошлины и юр. услуг)	<b>+ 267 072,32 руб.</b>
Доход ТСЖ за 2021 г. от размещения депозита	<b>+ 211 845,06 руб.</b>
Доход ТСЖ от процентов по остаткам на счетах	<b>+ 74 280,82 руб.</b>
Перерасход по дополнительным услугам	<b>- 1 360,32 руб.</b>

**ИТОГОВЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ТСЖ ЗА 2021 г.:**

**+ 367 269,12 руб.**



## Вопрос № 3 повестки общего собрания Членов ТСЖ:

### Утверждение сметы доходов и расходов (финансового плана) ТСЖ на 2022 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 2022 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	2,12	54 364	652 368
2	Техническое обслуживание многоквартирного дома	С	5,37	137 705	1 652 460
3	Уборка придомовой территории многоквартирного дома и мест общего пользования	С	3,29	84 368	1 012 416
4	Техническое обслуживание УКУТ		0,22	5 700	68 400
5	Вывоз снега с придомовой территории	С	0,35	9 000	108 000
6	Услуги по управлению эксплуатацией ТСЖ: -вознаграждение управляющего, членов правления ТСЖ, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.	С	3,51 1,00	115 185	1 382 222
7	Единовременное вознаграждение членам ревизионной комиссии ТСЖ:	С	0,12	2 983	35 796
8	Обслуживание системы видеорегистрации и домофонной системы	С	0,32	13 093,25	157 119
		С	0,19		
9	Техническое обслуживание лифтов		2,69	79 302,71	951 632,6
		С	0,29		
			0,10		
			0,01		
10	Текущий ремонт лифтов	С	0,12	3 035	36 420
11	Дератизация подвалов и контейнерной площадки	С	0,05	1 282	15 384
12	Паспортный стол	С	0,24	6 040	72 480
13	Услуги банка за обслуживание расчетного счета	С	0,34	8 750	105 000
14	Плата за прием платежей от физ. лиц	С	0,01	150	1 800
15	Налог УСНО	С	0,11	2 928	35 136
16	Удостоверяющая подпись, обслуживание сайта ТСЖ	С	0,03	842,5	10 110
				700	8 400
17	Содержание офиса ТСЖ	С	0,03		
18	Непредвиденные расходы	С	0,24	6 250	75 000
19	Аренда грязезащитных впитывающих ковровых покрытий (с марта по май и с сентября по ноябрь)	С	0,17	4 240	50 880
<b>Итого содержание, эксплуатация и ремонт общего имущества:</b>			<b>20,90</b>	<b>535 918,6</b>	<b>6 431 023</b>
<b>Итого обслуживание домофон:</b>				<b>6 064,76</b>	<b>72 777,12</b>
<b>Всего:</b>				<b>541 983,37</b>	<b>6 503 800,48</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 2022 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	4420	53 040
1.2	Комтехцентр	2300	27 600
1.3	ТелеПлат	700	8 400
1.4	ОАО Ростелеком	3000	36 000
1.5	ПАО Вымпел-Коммуникации	500	6 000

**Объем начислений по смете доходов и расходов на 2022 г.**

год, руб.

**6 503 800,48**

**Объем планируемых расходов в 2022 г.**

год, руб.

**6 699 733,36**

Статья	Расценка	Ед.изм
Содержание общего имущества многоквартирного дома	20,92	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	10,51	руб./кв.м. в месяц

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



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



**Стало в 2022 г.**  
**20,92 руб./м2**

## Вопрос № 4 повестки общего собрания Членов ТСЖ:

Утверждение порядка распределения прибыли ТСЖ, полученной за 2021 г.

Направить экономию, полученную от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021г.

**+ 367 629,12 руб.**

на благоустройство придомовой территории, работы по герметизации, ремонт и модернизацию корта.

## **Вопрос № 5 повестки общего собрания Членов ТСЖ: Избрание членов правления ТСЖ**

**Избрать членами правления ТСЖ со сроком полномочий 2 года:**

1. Бурнатов Сергея Александровича (ул. Н. Онуфриева, 8-237)
2. Евсютина Игоря Витальевича (ул. Н. Онуфриева, 4-11)
3. Калистратова Вадима Геннадьевича (ул. Н. Онуфриева, 4-10)
4. Клещеву Людмилу Николаевну (ул. Н. Онуфриева, 8-192)
5. Краева Александра Валерьевича (ул. Н. Онуфриева, 4-207)
6. Новожилова Виктора Игоревича (ул. Н. Онуфриева, 4-185)
7. Новоселову Ирину Дмитриевну (ул. Н. Онуфриева, 8-128)
8. Романову Ирину Викторовну (ул. Н. Онуфриева, 4-174)
9. Соколову Наталью Олеговну (ул. Н. Онуфриева, 8-36)
10. Чухарева Андрея Вячеславовича (ул. Н. Онуфриева, 8-110)
11. Шестопалову Евгению Александровну (ул. Н. Онуфриева, 4-224)

## **Вопрос № 6 повестки общего собрания Членов ТСЖ: Избрание ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.**

**Избрать членами ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ со сроком полномочий 2 года:**

Кандидатуры отсутствуют

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

## 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**