



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПОКРОВСКОЕ – ГЛЕБОВО

ИНН 7733121930 ОГРН 1027700475241
125367, МОСКВА, ул. БЕРЕГОВАЯ, д. 8, корпус 1
Тел. (495) 500 – 02 – 11; (495) 500 – 02 – 13
e-mail: glebovo2008@mail.ru

Информация к годовому общему собранию членов ТСЖ 2022 года

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества ст. 145 ЖК РФ.

По состоянию на начало общего собрания членов ТСЖ 06 мая 2022 года, в состав ТСЖ «Покровское-Глебово» входят 4 многоквартирных корпуса и 1 корпус из бти таунхаусов:

№	Адрес	Общая площадь в собственности жилых и нежилых помещений
1	ул. Береговая, д. 8 (кв 1-6)	2 650,40 кв. м.
2	ул. Береговая, д. 8, корп. 1 (кв 1-85; м/м 1-194)	15 617,11 кв. м.
3	ул. Береговая, д. 8, корп. 2 (кв 1-25)	5 347,17 кв. м.
4	ул. Береговая, д. 8, корп. 3 (кв 1-18)	2 458,90 кв. м.
5	ул. Береговая, д. 8, корп. 4 (кв 1-18)	2 449,80 кв. м.

Общая площадь в собственности членов ТСЖ на начало ОСЧ 06 мая 2022 составляет 20 113,85 кв. м., что составляет 70,52 % от общей площади помещений входящих в состав ТСЖ.

С документами и приложениями к собранию можно ознакомиться:

1. На сайте ТСЖ <https://pokrovskoe-glebovo.msk.ru/> в разделе Собрания пункт «2022 г. Общее собрание членов ТСЖ апрель-июнь»
2. В диспетчерской ТСЖ
3. В офисе администрации ТСЖ у Управляющего Рябцева Кирилла Юрьевича или по телефону +7 916 070 11 13 (Telegram/WhatsApp)

Повестка общего собрания членов ТСЖ:

1. Утверждение секретаря общего собрания членов ТСЖ «Покровское-Глебово» и наделении его полномочиями для подписания протокола общего собрания членов ТСЖ.
2. Утверждение счётной комиссии общего собрания членов ТСЖ «Покровское-Глебово».
3. Утверждение Отчёта ревизионной комиссии ТСЖ «Покровское-Глебово» по итогам работы ТСЖ за 2021 год.
4. Избрание членов правления ТСЖ «Покровское-Глебово» на 2022-2024 гг.
5. Избрание членов ревизионной комиссии ТСЖ «Покровское-Глебово» на 2022-2024 гг.
6. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Покровское-Глебово» на 2022 год, а также размеров обязательных платежей членов ТСЖ и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.
7. Утверждение отчёта о выполнении сметы доходов и расходов за 2021 год.
8. Утверждение единовременного целевого сбора для собственников машиномест и нежилых помещений в подземном паркинге «На ремонт покрытия пола в подземном паркинге».
9. Утверждение ежемесячного обязательного целевого сбора для жилых и нежилых помещений «Модернизация и замена устаревшего оборудования и инженерных коммуникаций»
10. Утверждение Устава ТСЖ «Покровское-Глебово» в новой редакции.
11. Определение места хранения протокола общего собрания членов ТСЖ

Пояснения к повестке:

1, 2 и 11 вопросы являются организационными вопросами проведения Общего собрания членов ТСЖ в соответствии с жилищным законодательством. На них утверждается секретарь собрания (действующий Управляющий ТСЖ) и члены счётной комиссии, которые будут производить подсчёт голосов и формировать итоговые документы собрания. А также определено место хранения протокола общего собрания. На этом собрании счётная комиссия будет в составе:

1. Управляющий ТСЖ Рябцев Кирилл Юрьевич
2. Делопроизводитель ТСЖ Лакеева Агния Алексеевна
3. Член правления ТСЖ Гаврилин Александр Сергеевич

3 вопросом собрание утверждает отчёт ревизионной комиссии о работе ТСЖ за отчётный период 2021 года. С отчётом можно ознакомиться на сайте ТСЖ или у Управляющего ТСЖ.

4 вопросом собрание утверждает состав правления ТСЖ на период 2022 – 2024 гг. По состоянию на 20 апреля 2022 г., когда проводилось заседание правления ТСЖ с вопросом об утверждении повестки годового общего собрания ТСЖ, в адрес ТСЖ поступило 5 заявлений о согласии на избрание в члены правления на период 2022-2024 гг. Предложение о подаче заявлений для всех желающих вступить в новый состав правления было озвучено на встрече правления ТСЖ с собственниками, которое проходило 05 марта 2022 года, что зафиксировано протоколом встречи. Также данная норма отражена в Уставе ТСЖ в п. 14.6.

В повестке голосования будут следующие кандидаты:

1. Гаврилин Александр Сергеевич, собственник квартиры № 60, корп. 1. Действующий член правления 2020-2022
2. Зимин Павел Сергеевич, собственник квартиры № 14, корп. 2. Действующий член правления 2020-2022
3. Матюшин Матвей Владимирович, собственник квартиры № 56, корп. 1. Действующий член и председатель правления 2020-2022
4. Прокуран Ирина Николаевна, собственник квартиры № 10, корп. 3. Действующий член правления 2020-2022
5. Романов Александр Николаевич, собственник квартиры № 1, корп. 4. Действующий член правления 2020-2022

5 вопросом собрание утверждает состав ревизионной комиссии ТСЖ на период 2022-2024 гг. По состоянию на 20 апреля 2022 в адрес ТСЖ поступило 3 заявления о согласии на избрание в члены ревизионной комиссии ТСЖ на период 2022-2024 гг.

В повестке голосования будут следующие кандидаты:

1. Гончарова Юлия Валерьевна, действующий член ревизионной комиссии 2021-2022
2. Литвякова Надежда Владимировна, действующий член ревизионной комиссии 2020-2024.
3. Котов Игорь Сергеевич, новый член ревизионной комиссии.

6 вопросом собрание утверждает смету доходов и расходов, а также соответствующие тарифы содержания и обязательных платежей для членов товарищества и собственников жилого комплекса не являющихся членами ТСЖ. С проектом сметы можно ознакомиться на сайте ТСЖ, в диспетчерской ТСЖ или у Управляющего ТСЖ, а также получить разъяснения по всем вопросам, предлагаемых расчётов.

В этом году обязательные тарифы содержания будут увеличены, по сравнению к прошедшему 2021 году. Можно выделить несколько объективных причин этого увеличения:

1. В 2022 году, в смете расходов проиндексированы зарплаты штатного персонала ТСЖ в среднем на 7% по сравнению с 2021 годом. Расходы на зарплату составляют 56% от общих расходов сметы ТСЖ. Также стоит учитывать, что индексация заработных плат по некоторым штатным единицам ТСЖ производилась за счёт совмещения ставок, что в свою очередь повышало загрузку каждую из действующих штатных единиц. Даже после увеличения зарплат, действующие ставки находятся на нижнем уровне границ рынка труда по соответствующим должностям в г. Москва.
2. Основные поставщики услуг ТСЖ: обслуживание лифтов, охранные услуги, обслуживание ОПС и СКУД, также проиндексировали свои расценки в рамках рыночных условий.
3. В 2022 году необходимо запланировать 1 200 000 руб. на текущий ремонт лифтов, что в 6 раз больше запланированного бюджета в 2021 году, при этом фактические расходы на текущий ремонт лифтов в 2021 году составили 787 105 руб., т.к. были проведены обязательные работы без которых пришлось бы выводить из эксплуатации несколько лифтов.

Лифты уже в эксплуатации в жилом комплексе 20 лет и по диагностике обслуживающей организации требуют ремонт. С учётом текущих обстоятельств рынка лифтового оборудования, очень важно сохранять работоспособность действующих агрегатов, т.к. рынок испытывает острый дефицит

4. Только в текущем году инфляция на некоторые товары и услуги составляет десятки процентов. При этом тариф содержания в 2013 и 2014 году был утверждён в размере 84,68 руб./кв.м. для жилых и нежилых помещений в корпусах 1-4 (с протоколами можно ознакомиться на сайте), против тарифа содержания 99,78 руб/кв.м в 2021 году. То есть рост за 8 лет составил всего 17%. За этот период средняя инфляция по официальной статистике Росстата составила практически 100%. Увеличение тарифов на расходы — это просто вынужденная мера в текущих экономических условиях.

Если вам потребуются разъяснения по проекту сметы содержания на 2022, вы можете связаться с Управляющим

7 вопросом собрание утверждает отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2021 год. С отчётом можно ознакомиться на сайте ТСЖ или у Управляющего ТСЖ, а также получить разъяснения по отчёту.

8 вопросом собрание утверждает единовременный целевой сбор для собственников машиномест в паркинге, на частичный ремонт покрытия пола в паркинге (800 квадратных метров) предварительная смета реализации 1 724 905,00 руб.

За 20 лет эксплуатации полимерное покрытие на въездах, выездах, и поворотах изнашивается до бетона. Такой износ приводит к разрушению основания пола. Если этот ремонт не выполнять, то пол в этих местах будет разрушаться и будут появляться колеи, что в последующем приведет к ещё более дорогостоящему ремонту. С расчётами стоимости и объёмом запланированных работ можно ознакомиться у Управляющего ТСЖ

9 вопросом собрание утверждает ежемесячный целевой сбор «Модернизация и замена устаревшего оборудования и инженерных коммуникаций» в размере 10 р/кв.м. со всех жилых и нежилых помещений в собственности в жилом комплексе. В период с февраля по май, в ходе инвентаризации общего имущества жилого комплекса, составлен реестр материально технического состояния всего жилого комплекса. Этот реестр пополняется данными на основании

плановых осмотров и актов дефектовки обнаруженных неисправностей.

На данный момент потребностей в модернизации общего имущества достаточно много от увеличения камер уличного видеонаблюдения (на данный момент зона покрытия территории не более 20%), до замены бруса на скамейках, которые не входят в бюджет проекта сметы содержания на 2022 год. Данный целевой сбор предлагается утвердить, как способ начать модернизировать общее имущество жилого комплекса и отдельно отчитываться по собираемым средствам по этому целевому сбору. ТСЖ — это некоммерческая организация и не извлекает прибыли из платежей собственников, а расходует эти средства на 100% на общее имущество собственников.

Данный целевой сбор вынесен в отдельный вопрос от сметы содержания и в последующем в строку начислений, как предложение об увеличении доступных ресурсов в ТСЖ для развития жилого комплекса. С реестром технических потребностей можно ознакомиться у Управляющего или Главного инженера ТСЖ.

10 вопросом собрание утверждает Устав ТСЖ в новой редакции 2022 года. За основное содержание устава взята редакция Устава ТСЖ 2015 года. В изменениях можно выделить несколько важных оснований:

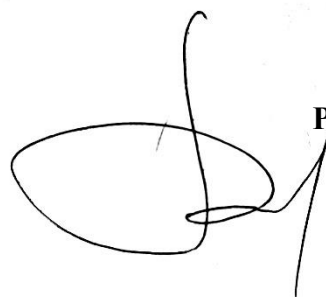
1. Учли все изменения 2016, 2017, 2019, 2021 годов и объединили в единую редакцию Устава, для удобства работы с основным документом ТСЖ.
2. Убрали лишние данные, например раздел с терминами. Этот раздел не имел в себе правового значения, но при этом занимал 4 листа и для ознакомления с рабочими статьями устава, требовал для себя время на изучение. Также удалён раздел № 18 с содержанием норм IX раздела Жилищного кодекса РФ, о правилах проведения капитального ремонта. Эти нормы действуют в силу закона для проведения капитального ремонта. Также работа с фондом спец счёта кап ремонта и так очень затруднена в силу действующего законодательства и установление ещё дополнительных условий сводит возможность проведения важных работ за счёт спец счёта кап ремонта к 0.
3. Предлагается внести изменение об обязательной ежегодной аудиторской проверке на формулировку о её проведении, при утверждении этого решения Общим собранием членов ТСЖ. С текущим составом ревизионной комиссии запланировали настроить регулярный контроль над расходами ТСЖ и сделать его публичным, чтобы каждый собственник, желающий разобраться в расходах, мог это сделать. А расходы на эти работы, лучше перераспределять на модернизацию общего имущества.

С проектом Устава в новой редакции 2022 года и действующей редакцией Устава 2015 года со всеми изменениями, вы можете ознакомиться на сайте или у Управляющего ТСЖ, а также получить разъяснения по каждому пункту предлагаемых изменений.

Резюме:

Для эффективной работы ТСЖ и достижения высоких результатов по обслуживанию жилого комплекса, для сотрудников важна поддержка и доверие со стороны собственников, а также обеспечение деятельности необходимыми ресурсами и решениями. Собственники и сотрудники ТСЖ должны действовать единой командой. Спасибо за оказанное доверие по каждому пункту повестки Общего собрания.

Управляющий ТСЖ «Покровское-Глебово»



Рябцев К. Ю.