

Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений, относящихся к ТСЖ «Дубрава»!

Напоминаем, что при голосовании правом голоса обладают лишь те собственники, которые являются членами Товарищества.

Пояснения по вопросам, вынесенным на голосование

1. Избрание председателя, секретаря собрания и наделение председателя и секретаря общего собрания полномочиями по подсчету голосов общего собрания и правом соответствующей подписи протокола общего собрания. Данный вопрос для выбора лиц, которые будут вести собрание, подсчитывать количество голосов по данному голосованию.

2. Выбор членов правления ТСЖ «Дубрава» сроком на 2 года.

Из 7 кандидатов выдвинувших свои кандидатуры на членов правления нужно выбрать 7 членов.

2.1. Архипов Сергей Иванович (ул. Яц., 2 кв. 50) –1956г.р. Высшее образование по специальности «Социология управления, менеджмент». Высшее техническое образование по специальности “инженер железнодорожного транспорта”. Работал на руководящих должностях в КубГУ, Краснодарской опытно-показательной фабрике, в администрации Динского района. На пенсии.

2.2. Белугин Виктор Данилович (ул.Яц.,2 кв. кв.24) 1955г.р. Высшее образование. Майор МВД в отставке. Работал адвокатом. Пенсионер. 4 месяца проработал и.о. председателя правления в ТСЖ «Дубрава». Лично ознакомился с вопросами которые нужно решать Председателю правления и членам правления.

2.3. Вухтин Дмитрий Анатольевич (В-К, д.64, кв.171) – 1976г.р. Высшее образование. Юриспруденция. Предприниматель. Руководил ТСЖ 6 лет. Ушел с поста по нагрузке в личном бизнесе, но готов работать в правлении.

2.4. Горелкина Светлана Викторовна (ул. Яц., 2 кв. 122) - г.р. Высшее образование, не работает, воспитывает 2 дочерей.

2.5. Захарченко Ирина Анатольевна (ул. Яц., д. 2 кв. 8) – 1961г.р. Высшее образование, финансист. Работала на руководящих должностях в коммерческих и государственных компаниях. Руководит собственной компанией.

2.6. Светухина Людмила Викторовна (ул. В-К д. 64, кв. 60) – 1959г.р. Высшее образование. Работник культуры. Работает в институте Культуры. Член правления ТСЖ с 2010г.

2.7. Шамина Наталья Геннадьевна (ул. Яц., 2 кв. 201) – 1959г.р. Высшее экономическое и высшее техническое образование. Работала бухгалтером на крупном авиационном заводе в Хабаровске, затем главным гос налоговым инспектором. На данный момент консультирует предпринимателей по финансовым и налоговым вопросам.

3. Выбор председателя правления ТСЖ «Дубрава» сроком на 2 года.

Выбрать 1 кандидата из 2-х представленных, председателем будет являться тот кандидат, который наберет относительное большинство голосов. Относительным большинством считается число голосов победившего кандидата, за которого проголосовало больше избирателей, чем за соперника.

1. Архипов Сергей Иванович (ул. Яц., 2 кв. 50) –1956г.р. Высшее образование по специальности «Социология управления, менеджмент». Высшее техническое образование по специальности “инженер железнодорожного транспорта”. Работал на руководящих должностях в КубГУ, Краснодарской опытно-показательной фабрике, в администрации Динского района. На пенсии

2. Захарченко Ирина Анатольевна (ул. Яц д. 2, кв. 8) – 1961г.р. Высшее образование, финансист в г.Донецке. Работала на руководящих должностях в коммерческих и государственных компаниях. Руководит собственной компанией. В планах работы председателем – оптимизация фонда заработной платы работников ТСЖ за счет снижения оплаты и перевода на почасовую оплату труда. Благоустройство территории и устройство комфортной среды для лиц с ограниченными возможностями.

3. **Шамина Наталья Геннадьевна** (ул. Яц.,2 кв. 201) – 1959г.р. Высшее экономическое и высшее техническое образование. Работала инженером, затем бухгалтером на крупном авиационном заводе в Хабаровске, затем главным гос налоговым инспектором. На данный момент консультирует предпринимателей по финансовым и налоговым вопросам. В 2019 году избрана членом ревизионной комиссии ТСЖ «Дубрава». Провела аудит финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год. Вникла в вопросы, которые стоят перед ТСЖ. Есть четкое понимание по обязанностям председателя ТСЖ и того, как они должны реализовываться.

4. Утверждение отчета ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Дубрава» за 2019 год.

С отчетом ТСЖ «Дубрава» вы можете ознакомиться на сайте ТСЖ «Дубрава» и в офисе ТСЖ. Согласно данного отчета перерасход в 2019 году составил 19786руб. В основном перерасход связан с незапланированными работами, вызванными поломками в ИТП на ВК, 64 (автоматическая задвижка), ремонтом лифта на ВК, 64 и проведением аудиторской проверки.

5. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Дубрава» на 2020 год.

Смета отражает, какие статьи доходов и расходов планируется реализовать в 2020 году. Планируется в 2020 году провести следующие работы: ремонт холлов 1 этажей подъездов в доме по ул. Героя Яцкова,2 и окраска наличников лифтов; ремонт бетонных покрытий перед 2-м, 3-м подъездами в доме по ул. Восточно-Кругликовской,64 ; ремонт мягкой кровли над 1-м подъездом в доме по ул. Восточно-Кругликовской; ремонт деформационных швов на дорожном покрытии дворовой территории; установка ограждающих полусфер на бетонной основе на въезде во двор; восстановительные работы системы автоматической пожарной сигнализации в доме на Яцкова,2; ремонт лифтов

6. Утверждение изменения №1 в Устав ТСЖ «Дубрава»

- **Первое изменение** формальное и касается формы юридического лица в связи с изменениями законодательства. Товарищество собственников жилья «Дубрава» является видом юридического лица, действующим в организационно-правовой форме Товарищества собственников недвижимости.
- **Второе изменение** – это дополнение подпункта 12 пункта 7.33. - Практика выявила проблему касательно пассивности в голосовании, что приводит к тупиковым ситуациям с работой ТСЖ, а именно, если по каким-либо причинам общее собрание членов ТСЖ не приняло смету доходов и расходов на предстоящий год и размер обязательных платежей и взносов на предстоящий год, правление обязано либо оставить существующую смету текущего года и размер обязательных платежей и взносов, либо к текущей смете и размеру платежей применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год (уровень инфляции).
- **Третье изменение** - дополнить подпункт 13 пункта 7.33. – Для обеспечения гибкости в работе с персоналом ТСЖ необходима гибкая политика в формировании штатного расписания. Отнесение данного вопроса к компетенции общего собрания членов ТСЖ влечет собой ожидание в течение 1 года для внесения изменений в штатное расписание. Поэтому общее собрание утверждает фонд заработной платы в составе сметы доходов и расходов на предстоящий год, а правление в рамках сметы формирует, изменяет и утверждает штатное расписание в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- **Четвертое изменение** - дополнить подпункт 14 пункта 7.33. где в обязанности правления входит отслеживание уровня заработных плат работников ТСЖ при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год. В целях обеспечения повышения уровня реального содержания заработной платы проводить индексацию заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги в порядке, утвержденном в Положении об оплате труда работников. Средства на указанные цели заложить в смете доходов и расходов либо в случае экономии по статьям сметы из фонда оплаты труда работников.

- **Пятое изменение** - Изменить пункт 7.39. Раздела 7 Устава. Содержание данного пункта в действующем Уставе ТСЖ не отражает детально действий правления в случае, если по каким-либо причинам Председатель правления не может исполнять свои обязанности. Поэтому Правление, столкнувшись с данной ситуацией в декабре 2019 и продолжавшейся до июня 2020года, решило изложить данный пункт в следующем содержании: «В случае досрочного освобождения председателя правления Товарищества правление в месячный срок обязано выбрать нового председателя правления Товарищества из своего состава на период до окончания срока полномочий правления Товарищества. В соответствии с настоящим пунктом в случае, если в месячный срок новый председатель не выбран, правление обязано заключить договор с внешним управляющим для выполнения обязанности председателя правления. При заключении договора с управляющим к нему переходят полномочия Председателя правления».
- **Шестое изменение** – в связи с тем, что в 2020 году Правление ТСЖ столкнулось с отсутствием полноценной работы членов ревизионной комиссии, которых выбрали в голосовании 25 ноября 2019г. А именно: один член ревизионной комиссии написала заявление о выходе, второй член отказалась работать с документами в офисе ТСЖ. Это привело к тому, что проверку проводил один член ревизионной комиссии. Второе замечание – поскольку избранные ранее члены ревизионной комиссии баллотировались в правление, то автоматически с них снимаются полномочия членов ревизионной комиссии. На текущее голосование никто из членов ТСЖ не подал заявление на выборы в члены ревизионной комиссии. На основании этого правление предлагает п.8.5 Устава изложить в следующем содержании: «В случае отсутствия ревизора или состава ревизионной комиссии, а также при неисполнении ревизионной комиссией (ревизором) своих обязанностей, правление товарищества обязано организовать проведение независимой аудиторской проверки. Средства на указанные цели предусмотреть в смете доходов и расходов либо из средств товарищества в случае экономии в текущем году».

7. Утверждение тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 13,5 руб. с кв.м. площади помещения.

Последний раз стоимость за содержание общего имущества поднималась в 2016г. и составляла 12,5 руб с метра квадратного. За 4 года стоимость материалов и тарифы значительно выросли. Кроме этого, возраст домов 10 и 9 лет соответственно, что сказывается на более частом выходе из строя оборудования и необходимости проведения текущих ремонтов. Для собственников дома ул.Героя Яцкова И.В., 2 стоимость за содержание практически не изменится, т.к. при положительном голосовании по данному вопросу из квитанций исчезнут строки за обслуживание ИТП и пожарной сигнализации, принятые на голосовании в прошлые периоды.

13,5 руб с м.кв по сегодняшним меркам низкая сумма платы за содержание общего имущества. Для примера для однокомнатной квартиры площадью 41 кв.м оплата увеличится на 492руб в год, для 2-х комнатной площадью 72кв.м. на 864руб. в год.