

ПРОТОКОЛ
очередного общего собрания членов ТСЖ «КП «ЛЕСНОЙ»
ОГРН 1116316007235, ИНН 6316167663, КПП 631601001

г. Самара

«15» марта 2020г.

Время регистрации: 10:30 -11:00

На 11:00 зарегистрировано 34 собственника, обладающих 36831 голосом (1 голос равен 1 кв.м.), что составляет 100% голосов, присутствующих на собрании.

Место и дата проведения: 15 марта с 11ч.00м. по 14 ч.00м. 2020 г. по адресу: г. Самара, Кировский район, 9-я просека, Студеный овраг, 3 линия, участок 15, база отдыха Универсиада».

Форма проведения общего собрание членов ТСЖ - очное голосование.

Инициатор проведения общего собрания членов ТСЖ «КП «Лесной» - Правление ТСЖ.

Место хранения протокола от 15 марта 2020 г. - г. Самара, Студеный овраг, массив «Лесной».

На дату проведения собрания установлено, что в ТСЖ «КП «Лесной» по адресу г. Самара, Студеный овраг, массив «Лесной» членами ТСЖ «КП «Лесной» являются 59 собственников недвижимости, расположенной на территории «КП «Лесной», обладающие 62432 голосами. Общая площадь объектов недвижимости, принадлежащая 59 членам ТСЖ «КП «Лесной», составляет 62432,1 кв. м., что составляет 100% голосов.

В общем собрании ТСЖ «КП «Лесной» по адресу г. Самара, Кировский район, 9-я просека, Студеный овраг, 3 линия, участок 15, база отдыха «Универсиада» приняли участие собственники или их представители в количестве 34 человека, из них 14 по доверенности, владеющие 36831 кв.м. общей площади объектов недвижимости в КП «Лесной», что составляет 59% голосов.

Согласно ст.47 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников многоквартирного дома членов ТСЖ «КП «Лесной» проведено в форме очного голосования. Собрание считать правомочным. Кворум имеется.

Общее собрание членов ТСЖ правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня очередного общего собрания членов ТСЖ «Коттеджный поселок «Лесной»
Вопросы, поставленные на голосование Общего собрания собственников
объектов недвижимого имущества в коттеджном поселке «Лесной»

1. Процедурные вопросы.
 - 1.1. Избрание счётной комиссии общего собрания членов ТСЖ и секретаря собрания.
2. Утверждение отчёта о финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год (Приложение №1).
3. Отчёт ревизионной комиссии о работе за 2019 год. (Приложение № 2).
4. Утверждение сметы доходов и расходов на 2020 год (Приложение № 3).
5. Выбор членов Правления
6. Выбор ревизионной комиссии

7. Изменение организационно-правовой формы и утверждение нового наименования «Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Лесной» в соответствии с требованием законодательства.
8. Принятие новой редакции Устава, для приведения его в соответствии с действующим законодательством и изменение юридического адреса.
9. Принятие новой редакции положения о Резервном Фонде.
10. Урегулирование вопроса между ООО «ЖСК-286», ООО «Ракита –АвтоСервис» и ТСЖ «КП «Лесной» по ликвидации задолженности по оплате договоров купли-продажи №1, №3, и договора купли-продажи земельного участка б/н (дороги) от 2012г. на сумму 3 599 389,24 руб.
11. Положение о премировании сотрудников ТСЖ
12. Разное

Решения по вопросам повестки собрания:

1. Избрание счётной комиссии общего собрания членов ТСЖ «КП «Лесной», проводимого в форме очного голосования, избрание секретаря общего собрания.

По первому вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила избрать счетную комиссию в количестве 3 человек списком в составе:

Чельшков Владимир Петрович (собственник участка № 22),

Малахова Светлана Игоревна (собственник участка № 8),

Цыкалов Олег Николаевич (собственник участка № 53).

Избрать секретарем собрания – Дасаеву Юлию Алексеевну (собственник участка №48)

Других предложений не последовало.

Голосование по первому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
34389 голосов (34389 кв.м, 93.4 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	2443 голоса (2442.6 м2, 6.63% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Избрать счетную комиссию в количестве 3 человек списком в составе:

Чельшков Владимир Петрович (собственник участка № 22),

Малахова Светлана Игоревна (собственник участка № 8),

Цыкалов Олег Николаевич (собственник участка № 53).

Секретарь собрания – Дасаева Юлия Алексеевна, собственник участка № 48.

2. Утверждение отчёта о финансовой деятельности ТСЖ «КП «Лесной» за 2019 год.

По второму вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила утвердить отчет о финансовой деятельности ТСЖ «КП «Лесной» за 2019 год и признать работу удовлетворительной.

Других предложений не последовало.

Голосование по второму вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
34667 голосов (34667.4 м2, 86 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	2 721 голос (2721.3 м2, 7.4% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	2443 голоса (2442.6 м2, 6.6 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Утвердить отчет о финансовой деятельности ТСЖ «КП «Лесной» за 2019 год и признать работу удовлетворительной

3. Отчет ревизионной комиссии о работе за 2019 год.

По вопросу выступил член ревизионной комиссии Чельшков В.П.

Предложил утвердить отчет ревизионной комиссии о работе за 2019 год.

Других предложений не последовало.

Голосование по третьему вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
34389 голоса (34388.7 м2, 93.4 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	2443 голоса (2442.6 м2, 6.6 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Утвердить отчет ревизионной комиссии о работе за 2019 год.

4. Утверждение сметы доходов - расходов на 2020 год в размере 4 615 399,03 руб., стоимость содержания общего имущества с 1 кв.м -4,72 руб

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила утвердить смету расходов на 2020 год в размере 4 615 399,03 руб., стоимость содержания общего имущества с 1 кв.м -4,72 руб

Других предложений не последовало.

Голосование по четвертому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
32907 голосов (32906.5 м2, 89.3 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	2 721 голос (2721.3 м2, 7.4% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	1204 голоса (1203.5 м2, 3.3% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Утвердить смету расходов на 2020 год в размере 4 615 399,03 руб., стоимость содержания общего имущества с 1 кв.м -4,72 руб

5. Выбор членов Правления

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила избрать Правление ТСЖ «КП «Лесной» списком в составе :

Тарасова Наталья Ильинична, собственник участка № 1.
Никитина Наталья Сергеевна, собственник участка № 9.
Малахова Светлана Игоревна, собственник участка № 8.
Челышков Владимир Петрович, собственник участка № 22.
Михно Александр Владимирович, собственник участка № 44

Других предложений не последовало.

Голосование по пятому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
34389 голосов (34388.7 м2, 93.4 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	2443 голоса (2442.6 м2, 6.63% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Избрать членов Правления в составе:

Тарасова Наталья Ильинична, собственник участка № 1.
Никитина Наталья Сергеевна, собственник участка № 9.
Малахова Светлана Игоревна, собственник участка № 8.
Челышков Владимир Петрович, собственник участка № 22.
Михно Александр Владимирович, собственник участка № 44

6. Выбор ревизионной комиссии

По вопросу выступила секретарь собрания Дасаева Ю.А.

Предложила избрать ревизионную комиссию ТСЖ «КП «Лесной» в количестве 4 человек списком в составе :

Борисова Надежда Анатольевна, собственник участка № 14.
Главчева Раиса Николаевна, собственник участка №3.
Дасаева Юлия Алексеевна, собственник участка № 48.
Цыкалов Олег Николаевич, собственник участка № 53.

Других предложений не последовало.

Голосование по шестому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
34389 голосов (34388.7 м2, 93.4 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	2443 голоса (2442.6 м2, 6.63% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Избрать ревизионную комиссию в количестве 4 человек в составе :

Борисова Надежда Анатольевна, собственник участка № 14.
Главчева Раиса Николаевна, собственник участка №3.
Дасаева Юлия Алексеевна, собственник участка № 48.
Цыкалов Олег Николаевич, собственник участка № 53

7. Изменение организационно-правовой формы и утверждение нового наименования Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Лесной» (ТСН «КП «Лесной») в соответствии с требованием законодательства.

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила принять решение по изменению организационно-правовой формы и утверждение нового наименования «Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Лесной» (ТСН «КП «Лесной») в соответствии с частью 10 статьи 3 Закона № 99-ФЗ.

Других предложений не последовало.

Голосование по седьмому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
35628 голосов (35627.8 м2, 96.7% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	1204 голоса (1203.5м2, 3.3% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Принять решение по изменению организационно-правовой формы и утверждение нового наименования «Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Лесной» (ТСН «КП «Лесной») в соответствии с частью 10 статьи 3 Закона № 99-ФЗ.

8. Определение адреса местонахождения ТСН «КП «Лесной»: г. Самара, Студеный овраг, массив «Лесной», участок 67. Принятие новой редакции Устава для приведения его в соответствие с действующим законодательством.

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.
Предложила определить адрес местонахождения ТСН «КП «Лесной»: г. Самара, Студеный овраг, массив «Лесной», участок 67. Утвердить Устав в новой редакции
Других предложений не последовало.

Голосование по восьмому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
35628 голосов (35627.8 м2, 96.7% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	1204 голоса (1203.5м2, 3.3% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Определить адрес местонахождения ТСН «КП «Лесной»: г. Самара, Студеный овраг, массив «Лесной», участок 67. Утвердить Устав в новой редакции.

9. Принятие новой редакции Положения о Резервном Фонде

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.
Предложила утвердить новую редакцию Положения о Резервном Фонде
Других предложений не последовало.

Голосование по девятому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
35628 голосов (35627.8 м2, 96.7% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	1204 голоса (1203.5м2, 3.3% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Утвердить новую редакцию Положения о Резервном Фонде.

10. Урегулирование вопроса между ООО «ЖСК-286», ООО «Ракита –Сервис» и ТСЖ «КП «Лесной» по ликвидации задолженности по оплате договоров

договора купли-продажи земельного участка б/н (дороги) от 2012г. на сумму 3 599 389,24 руб.

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила провести досудебное урегулирование вопроса между ООО «ЖСК-286», ООО «Ракита –АвтоСервис» и ТСЖ «КП «Лесной» по ликвидации задолженности по оплате договоров купли-продажи №1, №3, и договора купли-продажи земельного участка б/н (дороги) от 2012г. на сумму 3 599 389,24 руб.

Других предложений не последовало

Голосование по десятому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
35628 голосов (35627.8 м2, 96.7% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	1204 голоса (1203.5 м2, 3.3% голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0

Решение:

Провести досудебное урегулирование вопроса между ООО «ЖСК-286», ООО «Ракита – АвтоСервис» и ТСЖ «КП «Лесной» по ликвидации задолженности по оплате договоров купли-продажи №1, №3, и договора купли-продажи земельного участка б/н (дороги) от 2012г. на сумму 3 599 389,24 руб

11. Утверждение Положения о премировании сотрудников ТСЖ

По вопросу выступила Председатель правления Никитина Н.С.

Предложила утвердить Положение о премировании сотрудников ТСЖ

Других предложений не последовало

Голосование по одиннадцатому вопросу:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
33308 голосов (33307.9 м2, 90.4 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)	0	3523 голосов (3523.4 м2, 9.6 % голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании)

Решение:

Утвердить Положение о премировании сотрудников ТСЖ.

Счетная комиссия

Челышков В.П.

Малахова С.И.

Цыкалов О.Н.

Председатель собрания

/Никитина Н.С./

Секретарь собрания

/Дасаева Ю.А./

"15" марта 2020г.

Отчет
о финансовой деятельности
товарищества собственников жилья "Коттеджный поселок "Лесной"
за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

Исполнение сметы расходов ТСЖ "КП "Лесной" за 2019 год.

Количество земельных участков ТСЖ "КП "Лесной" - 60 участок.

№ п/п	Статьи затрат	План	Факт	Отклонения (план/факт)
1	Расходы на содержание аппарата ТСЖ.	1 402 178,00	1 509 623,39	107 445,39
1.1.	ФОТ	876 000,00	940 383,86	64 383,86
	З/плата управляющего ТСЖ	540 000,00	560 937,99	19 937,99
	З/плата подсобного рабочего	336 000,00	380 445,87	44 445,87
1.2.	Отчисления страховых взносов от ФОТ	265 428,00	280 703,64	15 275,64
	в т.ч.			
	с ФОТ управляющего делами	163 620,00	169 101,27	5 481,27
	с ФОТ подсобного рабочего	101 808,00	111 602,37	9 794,37
1.3.	Услуги по ведению бухгалтерского учета	192 000,00	128 000,00	-64 000,00
1.4.	Услуги нотариуса	2 500,00	4 000,00	1 500,00
1.5.	Услуги банка	27 000,00	30 035,76	3 035,76
1.6.	Ведение ГИС ЖКХ	4 500,00	9 000,00	4 500,00
1.7.	Налог по УСН за 2018 г.	4 450,00	5 000,00	550,00
1.8.	Услуги по продлению цифровой подписи	2 000,00	1 700,00	-300,00
1.9.	Аренда зала для проведения собрания	2 000,00	3 000,00	1 000,00
1.10.	Услуги связи и интернета	4 800,00		-4 800,00
	- расходы на сотовую связь управляющего	4 800,00	10 078,90	5 278,90
	- расходы на сотовую связь рабочего			
1.11.	Почтово-канцелярские расходы	1 500,00	3 668,28	2 168,28
	- канцелярские расходы	1 000,00	2 439,78	1 439,78
	- почтовые расходы	500,00	1 228,50	728,50
1.12.	Прочие расходы	20 000,00	94 052,95	74 052,95
	- приобретение хозяйственного инвентаря	17 000,00	85 216,26	68 216,26
	- расходы на ГСМ	1 000,00	3 536,69	2 536,69
	- расходы на ремонт инвентаря	2 000,00	5 300,00	3 300,00
2	Обслуживание коммуникаций	218 000,00	228 000,00	10 000,00
2.1.	ТО-1 КНС (кратность в год - 12)	48 000,00		
2.2.	ТО-2 КНС (кратность в год - 4)	140 000,00		
2.3.	ТО-3 КНС (кратность в год - 1)	30 000,00		
3	Услуги по охране	1 656 000,00	1 634 270,80	-21 729,20
4	Юридические услуги	100 000,00	109 569,50	8 569,50
5	Обслуживание территории ТСЖ	1 122 500,00	1 106 444,00	-16 056,00
5.1.	Чистка снега, вывоз снега и мусора с территории ТСЖ	850 000,00	804 340,00	-45 660,00
	- Чистка снега территории ТСЖ	450 000,00		
	- Вывоз снега с территории ТСЖ на полигоны	400 000,00		
5.2.	Ремонт автоматизированных ворот 5 шт., автоматического шлагбаума 1 шт.	60 000,00	46 934,00	-13 066,00
5.3.	Гидромеханическая уборка улиц 6 уборок (апрель-сентябрь)	60 000,00	13 500,00	-46 500,00
5.4.	Ремонт ворот №5	80 000,00	110 710,00	30 710,00
5.5.	Установка дополнительных фонарей уличного освещения (10 шт фонарей + 2 прожектора)	30 000,00	99 510,00	69 510,00
5.6.	Установка сферических зеркал на выезды с дорог поселка (5 шт)	42 500,00	31 450,00	-11 050,00
	ИТОГО ЗАТРАТ:	4 498 678,00	4 586 907,69	88 229,69
	Доп.расходы *		1 054 706,92	
	ВСЕГО ЗАТРАТ	4 498 678,00	5 641 614,61	1 142 936,61

Пояснения по смете 2019 г.				
1.12.	Прочие расходы	20 000,00	94 052,95	74 052,95
	- приобретение хозяйственного инвентаря *	17 000,00	85 216,26	68 216,26
	- расходы на ГСМ	1 000,00	3 536,69	2 536,69
	- расходы на ремонт инвентаря	2 000,00	5 300,00	3 300,00
5.4.	Ремонт ворот №5	80 000,00	110 710,00	30 710,00
5.5.	Установка дополнительных фонарей уличного освещения (10 шт фонарей + 2 прожектора)	30 000,00	99 510,00	69 510,00
		Доработка проекта - изготовление и установка капитли с магнитным замком и доводчиком, изготовление и установка ступенек. Протокол заседания Правления от 27 июня 2019 г. Дополнительно к смете на установку проведены работы по замене 2 фонарей на 5 ул. около КТП, 1 фонарь на 6 ул. (около Д. №13) в связи с выходом из строя, установлены дополнительно 2 уличных фонаря (4 улица Д.33, 6-я улица около Детской площадки, а также 2 прожектора на въездными воротами 2 и 3 (протоколы заседаний правления от 09.06.19, 27.06.19, 17.12.19)		

Пояснения по расходам вне сметы на 31.12.2019 г.			
	статья расхода	оплата, руб	комментарии
1	Расходы , связанные с организацией рабочего места бухгалтера	153 828,92	Расторжение договора с ООО "Учет.Налоги.Право." в связи с неудовлетворительной работой и введение в штат ТСЖ должности бухгалтера с 1 августа 2019г. (Протокол Заседания Правления от 27.06.2019 г., 30.06.19)
	Покупка ноутбука для бухгалтера	26 890,00	Ситилинк
	программное обеспечение	14 700,00	ООО"Бизнес Навигатор"
	З/плата бухгалтера	86 205,00	
	с ФОТ бухгалтера	26 033,92	
2	Работы , связанные с устранением аварии на КНС , феврал, март, май	100 500,00	Устранение последствий с аварии, произошедшей в феврале 2019 г на сетях канализации в зоне ответственности ТСЖ. (Протокол заседания правления от 03.03.2019 г. , 30.06.2019 г.)
	Откачка ЖБО и Помывка (авария, откачка и помывка стен, полов)	16 500,00	ИП Сулейманов И.Р.
	Вывоз ЖБО(авария, откачка канализации)	17 500,00	ИП Васин Ф.В.
	Вывоз ЖБО (авария, откачка канализации)	30 000,00	Самарагоскран
	Вывоз ЖБО (авария, откачка канализации)	36 500,00	ЭкоСистемы
3	Работы по ремонту и приобретению системы видеонаблюдения	69 413,00	Ремонт системы видеонаблюдения для обеспечения безопасности людей,проживающих в поселке. Протокол заседания Правления 30.08.2019г.)
	ремонт камер видеонаблюдения	3 755,00	ИП Дунаева Л.Ю
	ремонт камер видеонаблюдения	15 553,00	ИП Усманов Х.Н.
	покупка и монтаж системы видеонаблюдения	50 105,00	ИП Сизов М.С.
4	Расходы пр обустройству быта технического персонала	44 435,00	В связи с перемещением дом-вагона на новое место и ремонтом электропроводки и монтажу розеток в дом –вагоне , подключение к электроснабжению, а также создания санитарных и бытовых условий для сотрудников ТСЖ (Протокол заседания Правления от 20.07.2019г.)
	Ремонт эл/проводки, монтаж розееток, автоматов с материалами	5 980,00	ИП Плетнев
	Подключение дом/вагон к эл/сети	8 855,00	ИП Плетнев
	Покупка душа для персонала	6 700,00	Экопром -Самара
	Покупка туалета	17 500,00	Экопром -Самара
5	Замена эл/счетчика в КНС	5 400,00	Замена электросчетчика в КНС (последствия короткого замыкания произошедшей 08.07.2019)Протокол заседания Правления от 20.07.2019г. . Исполнитель ИП Плетнев
6	Ремонт и обслуживание насосов КНС	43 000,00	Ремонт насосов КНС для обеспечения штатной работы насосной станции(Протокол Заседания Правления от 18.01.2019г.) Исполнитель ИП Филатов
7	Работы по спилу и опиловки деревьев	62 000,00	Опиловка аварийных деревьев 28.07.19-18000, 20.12.19 -7 деревьев (4 ул. Д.37,38,32, на линиях электропередач) на сумму 44 000 руб.(Протокол заседания правления Правления от 27.06.2019 г.)Исполнитель ИП Федюнин П.А.
8	Работы по зачистки КНС	6 000,00	Использование илососа для устранения заиливания и мусора в в приемном отделении КНС, образовавшегося в результате обильных осадков в конце лета 2019, с целью обеспечения штатной работы насосной станции КНС. Протокол заседания Правления от 30.08.2019 . Исполнитель ООО ЭкоСистема
9	Экспертизы для суда	45 750,00	Проведение судебных эксперти в ходе судебных дел между ТСЖ "КП "Лесной" и ООО "ЖСК-266". Протокол заседания Правления от 27.06.2019г.
	Центр независимой экспертизы на тра	20 000,00	
	Лаборатория судебной экспертизы ФЛ	25 750,00	
10	Ямочный ремонт дорог	494 450,00	Решение о ремонте асфальтового покрытия было инициировано собственниками ТСЖ, было проведено голосование в чате, где практически все собственники выразили согласие на проведение данных работ.Изначально планировалось отремонтировать 250 кв.м дорог.(заезды в ворота 3,4,5, улица 5 от дома 46 до дома 54). В ходе проведения ремонтных работ, поступили обращения от собственников домов с других улиц (1,2,6) о чем было поставлено в известность Правление ТСЖ. В итоге площадь ремонтных работ составила 600 кв.метров. Протокол
	ООО"Норддорстрой"	250 450,00	
	ООО "Новая земля"	244 000,00	
11	Покупка противопожарного оборудова	29 930,00	Приведение состояния поселка в соответствии с требованиями ПБ (Протокол Заседания Правления от 12.11.2019 г., от 17.12.2019 г.) Исполнитель ООО
	ИТОГО РАСХОДОВ	1 054 706,92	

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов ТСЖ «КП «Лесной»
Протокол № 1 от «15» марта 2020 г.

Смета расходов ТСЖ "КП "Лесной" на 2020 год*.

N п/п	Статьи затрат.	Затраты всего на год, руб.	в том числе в месяц,
			руб. в месяц, руб.
1	Расходы на содержание аппарата ТСЖ.	1 958 399,03	163 199,92
1.1.	ФОТ	1 322 010,00	90 167,50
	З/плата управляющего ТСЖ	570 000,00	47 500,00
	З/плата подсобного рабочего (1,5 ставки)	512 010,00	42 667,50
	З/плата бухгалтера	240 000,00	20 000,00
1.2.	Отчисления страховых взносов от ФОТ, в т.ч.	400 569,03	33 380,75
	с ФОТ управляющего делами	172 710,00	14 392,50
	с ФОТ подсобного рабочего	155 139,03	12 928,25
	с ФОТ бухгалтера	72 720,00	6 060,00
1.4.	Услуги нотариуса	2 500,00	208,33
1.5.	Услуги банка	32 500,00	2 708,33
1.6.	Ведение ГИС ЖКХ	9 000,00	750,00
1.7.	Налоги по имуществу	35 000,00	2 916,67
1.8.	Налог по УСН за 2019 г.	5 000,00	416,67
1.9.	Услуги по продлению цифровой подписи	2 000,00	166,67
1.10.	Аренда зала для проведения собрания	5 000,00	416,67
1.11.	Услуги связи и интернета	4 320,00	360,00
	- расходы на сотовую связь управляющего	4 320,00	360,00
1.12.	Почтово-канцелярские расходы	4 500,00	375,00
	- канцелярские расходы	2 500,00	208,33
	- почтовые расходы	2 000,00	166,67
1.13.	Прочие расходы	66 000,00	4 916,67
	- приобретение хозяйственного инвентаря	25 000,00	2 083,33
	- расходы на ГСМ	4 000,00	333,33
	- расходы на зап.части, ТО оборудования	30 000,00	2 500,00
	расходные материалы	7 000,00	
1.14.	Создание сайта ТСЖ	40 000,00	3 333,33
1.15.	Обслуживание программы 1С (обновление, доработка, переход на версию Проф) о	30 000,00	2 500,00
2	Услуги по охране	1 300 000,00	108 333,33
3	Юридические услуги	170 000,00	14 166,67
4	Обслуживание территории ТСЖ	1 187 000,00	98 916,67
4.1.	Чистка снега, вывоз снега и мусора с территории ТСЖ	500 000,00	41 666,67
	-Чистка снега территории ТСЖ	250 000,00	20 833,33
	-Вывоз снега с территории ТСЖ на полигоны	250 000,00	20 833,33
4.2.	Ремонт и обслуживание насосов КНС	90 000,00	7 500,00
4.3.	Ремонт автоматизированных ворот 5 шт., автоматического шлагбаума 1 шт.	50 000,00	4 166,67
4.4.	Гидромеханическая уборка улиц 6 уборок (апрель-сентябрь)	60 000,00	5 000,00
4.5.	Работы по спилу и опилки деревьев	60 000,00	5 000,00
4.6.	Монтаж системы видеонаблюдения	250 000,00	20 833,33
4.7.	Покупка и монтаж воздушного клапана на водовод (1 ед)	45 000,00	3 750,00
4.8.	Спецодежда для обслуживающего персонала	15 000,00	1 250,00
4.9.	Работы по благоустройству территории, ремонт колодцев	100 000,00	8 333,33
4.10.	Покупка и установка 2-х фонарей уличного освещения с материалами и работами (5	17 000,00	1 416,67
	ИТОГО ЗАТРАТ:	4 615 399,03	384 616,59
	Стоимость содержания общего имущества с 1 кв.м		4,72

* индивидуальный ежемесячный расчет зависит от величины доли собственника

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади всех объектов недвижимости, принадлежащих собственнику в поселке. Рассчитывается как результат деления общей площади каждого собственника на сумму общих площадей в поселке (без учета площадей, относящихся к общему имуществу) - 81545,7 кв.м.

«Утверждено»
общим собранием членов
товарищества собственников недвижимости
«КП «Лесной»
(Протокол от "15" мая 2024г. №1)

**Положение о резервном фонде
товарищества собственников недвижимости «КП «Лесной»**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с гл. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, с учетом требований Устава Товарищества собственников жилья «КП «Лесной» (далее – ТСН).
 2. Настоящее Положение определяет:
 - порядок создания и ликвидации резервного фонда ТСН;
 - порядок расходования средств резервного фонда;
 - порядок контроля за расходованием средств резервного фонда.
 3. Резервный фонд создается в размере не менее 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей в год и может изменяться решением общего собрания членов ТСН.
 4. Для совершения операций с резервным фондом в бухгалтерии организуется отдельный учет поступивших и израсходованных денежных средств.
 5. Пополнение фонда и распоряжение средствами фонда осуществляются в соответствии с решением общего собрания членов ТСН.
- Источниками формирования резервного фонда являются:
- доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);
 - доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности ТСН;
 - доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов ТСН;
 - суммы, полученные ТСН в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;
 - добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСН;
 - иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСН.
6. Резервный фонд создается в целях образования финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов, в том числе на:
 - исполнение сметы ТСН в случае недофинансирования доходных статей сметы;
 - предотвращение и ликвидацию последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
 - компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;
 - иные непредвиденные расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома
 - на оплату штрафов контрольно-надзорных органов,
 - на строительство и капитальный ремонт объектов общего имущества собственников, ТСН,
 - на иные цели, определенные общим собранием членов ТСН.
 - Использование средств резервного фонда на другие цели не допускается.
 7. Собственники помещений не вправе требовать выплаты денежных средств из резервного фонда.

8. Расходование средств резервного фонда в целях, указанных в п. 6 настоящего Положения, в пределах 150000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей осуществляется по решению Правления ТСН.

В случае превышения вышеуказанного предела для расходования средств резервного фонда необходимо созвать общее собрание членов ТСН в порядке, установленном п.8.2 Устава ТСН.

9. По окончании финансового года Правление ТСН предоставляет информацию о состоянии резервного фонда и расходовании его средств.

10. Контроль за использованием средств фонда осуществляет ревизионная комиссия ТСН, которая обязана ежегодно по итогам финансового года проводить проверку использования средств резервного фонда, готовить заключение по результатам проверки и отчитываться перед общим собранием членов ТСН.

Председатель правления ТСН «КП «Лесной»



«Утверждено»
общим собранием членов
товарищества собственников
недвижимости «КП «Лесной»
(Протокол от "1" 15.03.2020 № 1)

ПОЛОЖЕНИЕ о премировании

Г. Самара

«15» марта 2020г.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее положение предусматривает порядок и условия выплаты работникам дополнительно к заработной плате материального поощрения в виде премий за надлежащее выполнение трудовых функций при соблюдении ими условий премирования.
- 1.2. Положение направлено на повышение материальной заинтересованности работников в своевременном и качественном выполнении трудовых обязанностей, а также повышение эффективности работы и улучшение ее качества. Начисление и выплата премий производится на основании индивидуальной оценки труда каждого работника.
- 1.3. Премии выплачиваются из фонда оплаты труда Работодателя.
- 1.4. Основанием для начисления премии являются данные бухгалтерской, статистической отчетности и оперативного учета.

2. Показатели премирования и размеры премий

- 2.1. Планы по ключевым показателям эффективности устанавливаются для каждого премируемого Работника в зоне его ответственности на отчетный период. Для целей настоящего положения установлены ключевые показатели

Должность	Ключевые показатели	Доля показателя в премии	Пороговое значение	Периодичность выплаты
Управляющий	Контроль задолженности собственников КП Лесной в соответствии с алгоритмом: формирование списка собственников, имеющих задолженность по коммунальным платежам более 3 месяцев, работа с собственниками по уменьшению задолженности, подготовка и предоставление документов для получения судебного приказа - в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Максимальная сумма суммарной	40%	90%	месяц

	задолженности собственников не должна превышать месячного объема сметы			
Управляющий	Контроль документооборота: предоставление закрывающих документов бухгалтеру и ООО КЭИС (для размещения в ГИС ЖКХ), контроль за исполнением ООО КЭИС договорных обязательств, предоставление требуемой информации в ЖИ и др. надзорные органы - в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным	30%	90%	месяц
Управляющий	Контроль за исполнением договорных обязательств подрядных организаций и подсобных рабочих, оперативное реагирование на претензии собственников КП Лесной (не более 3 часов) с предоставлением отчета по претензии еженедельный отчет Председателю правления по плану/факту выполненных работ в установленной форме - до 10.00 понедельника	30%	90%	месяц
Бухгалтер	Без штрафных санкций, в сроки, установленные законодательством и другими нормативными актами РФ начисление и перечисление налогов и сборов в федеральный, региональный и местный бюджеты, страховых взносов в государственные внебюджетные социальные фонды	50%	90%	месяц
Бухгалтер	Ежемесячное корректное начисление и предоставление квитанций для оплаты ком. услуг собственникам КП «Лесной» - в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным	50%	90%	месяц

2.2. Премия по итогам года выплачивается Управляющему при достижении показателя экономии сметы по году не менее 1 % .

2.3. Премии устанавливаются в размере:

- за год – до 100 процентов от величины месячной зарплаты согласно трудовому договору;
- ежемесячно – в индивидуальном порядке в пределах суммы, указанной в трудовом договоре.

2.4. Работникам, проработавшим неполное количество рабочих дней в месяце, текущие премии выплачиваются пропорционально отработанному времени.

2.5. Премии за год могут быть выплачены только тем сотрудникам, которые отработали не менее шести месяцев текущего финансового года.

3. Порядок премирования

3.1. Премии выплачиваются по результатам работы за месяц и за год.

3.2. Премии выплачиваются на основании приказа Председателя правления вместе с заработной платой за прошедший месяц.

4. Условия снижения премий и их невыплаты

4.1. Выплата премии не является гарантированной, и Работники не имеют права требовать их обязательной выплаты, даже если подобные выплаты производились неоднократно.

4.2. Основанием для невыплаты либо частичной выплаты премии могут являться: неусдовлстворительная работа, несвыполнснис должностных обязанностей, персчисленнных в настоящем Положении, трудовом договоре, иных локальных нормативных актах или законодательстве РФ.

4.2. Невыплата работнику премии полностью или частично производится на основании приказа Председателя правления независимо от применения к нему мер дисциплинарного взыскания.

4.3. Премия работникам может быть полностью или частично не выплачена в следующих случаях:

- невыполнения или ненадлежащего выполнения должностных обязанностей, предусмотренных трудовым договором или должностными инструкциями;
- невыполнения производственных и технологических инструкций, положений, регламентов, требований по охране труда и техники безопасности;
- нарушения установленных администрацией требований оформления документации и результатов работ;
- нарушения сроков выполнения или сдачи работ, установленных приказами и распоряжениями Правления или договорными обязательствами;
- невыполнения приказов, указаний и поручений Председателя правления либо Правления;
- наличия претензий, рекламаций, жалоб контрагентов и партнеров;
- ошибок и искажений в отчетности.

4.4. Невыплата премии полностью или частично производится за расчетный период, в котором имело место нарушение.

5. Заключительные положения

5.1. Премии, предусмотренные настоящим Положением, учитываются в составе средней заработной платы для исчисления пенсий, отпусков, пособий по временной нетрудоспособности и т.д.

5.2. Настоящее Положение действует до его отмены, изменения или замены новым.

5.3. С текстом настоящего Положения все работники должны быть ознакомлены под подпись.