

Протокол
очередного общего собрания членов ТСЖ «Коттеджный поселок «Лесной» в форме собрания

г. Самара

28 февраля 2014г.

Повестка дня очередного общего собрания членов ТСЖ «Коттеджный поселок «Лесной»

1. Процедурные вопросы.
 - 1.1. Уточнение общего количества участников собрания.
 - 1.2. Избрание счётной комиссии общего собрания членов ТСЖ.
 - 1.3. Определение порядка подсчёта голосов при голосовании по вопросам повестки дня.
 - 1.4. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение отчёта о финансовой деятельности ТСЖ за 2012-2013 годы на основании аудиторской проверки за период 2011-2013 годов.
3. Вопросы ввода в эксплуатацию объектов водоснабжения, водоотведения и КНС до июня 2014 года.
 - 3.1. Заключение индивидуальных договоров на водоснабжение.
4. Замена приборов учёта электроэнергии с установкой на ж/б опорах с автоматизированной системой контроля и учёта электроэнергии (АСКУЭ).
5. Заключение договора на организацию сбора и вывоз ТБО с территории ТСЖ «КП»Лесной».
6. Установка камер видеонаблюдения.
7. Утверждение сметы расходов на 2014 год.
8. Утверждение размера ежемесячного взноса на содержание имущества общего пользования на 2014 год.
9. Заключение договоров с юристами о представлении интересов ТСЖ «КП «Лесной» в суде, по вопросам взыскания задолженностей.
10. Утверждение проекта агентского договора.

Вопросы, поставленные на голосование Общего собрания собственников объектов недвижимого имущества в коттеджном поселке «Лесной»

1. Процедурные вопросы.
 - 1.1. Уточнение общего количества участников собрания. Проверка правомочий участников собрания. На собрании присутствует: 18 из 24 членов ТСЖ, обладающие в совокупности 30 голосами.
Поименный перечень присутствующих на собрании членов ТСЖ и их правомочия зарегистрированы в листе регистрации участников собрания от 28.02.2014 года. (Приложение № 1 к настоящему Протоколу).
 - 1.2. Избрание счётной комиссии (счётчика) очередного общего собрания членов ТСЖ «КП «Лесной».
- По вопросу об избрании счётной комиссии на голосование вынесена кандидатура:

1. Гушина В.С.

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: утвердить счётчиком голосов на собрании:

1. Гушина В.С.

- 1.3. Определение порядка подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки Общего собрания.

По п.п. 1.2 пункта 1 на голосование вынесено предложение подсчет голосов осуществлять по принципу «Одно свидетельство о праве собственности на земельный участок соответствует одному голосу».

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: определить порядок подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки собрания «Одно свидетельство на земельный участок – Один голос».

- 1.4. Избрание Председателя и секретаря очередного общего собрания.

По п.п. 1.3. пункта 1 на голосование вынесен вопрос с формулировкой решения:

Утвердить кандидатуру Председателя очередного общего собрания в лице Цветкова Б.Ю.

Утвердить кандидатуру секретаря очередного общего собрания в лице представителя ООО «ЖСК-286» Пушниной Д.В.

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: утвердить кандидатуру председателя очередного общего собрания в лице Цветкова Б.Ю.
Утвердить кандидатуру секретаря очередного общего собрания в лице представителя ООО «ЖСК-286» Пушиной Д.В.

По пункту 2 на голосование вынесен вопрос об утверждении отчёта о финансовой деятельности ТСЖ за 2012-2013 годы на основании аудиторской проверки за период с 2011 по 2013 годы.
Письменная информация об использовании денежных средств ТСЖ «КП»Лесной» представленная ООО «Учет.Налоги.Право» на 5 листах является приложением к настоящему протоколу.

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: утвердить отчет о финансовой деятельности товарищества собственников жилья «Коттеджный посёлок «Лесной» за 2012-2013 годы.

По пункту 3 на голосование вынесен вопрос с формулировкой «Решение вопроса о вводе в эксплуатацию объектов водоснабжения, водоотведения и КНС до июня 2014 года».

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: Написать письмо генеральному директору ООО «ЖСК- 286» о необходимости ввода в эксплуатацию объектов водоснабжения, водоотведения и КНС до июня 2014 года. Контроль за решением вопроса возложить на Управляющего Хрулёва Г.Н.

По пункту 4 на голосование вынесен вопрос с формулировкой «Произвести замену приборов учёта электроэнергии с установкой на ж/б опорах с автоматизированной системой контроля и учёта электроэнергии (АСКУЭ)»

Общее количество голосов	30
ЗА	2
ПРОТИВ	28
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: В связи с высокой стоимостью решение данного вопроса перенести на более поздний срок.

По пункту 5 на голосование вынесен вопрос с формулировкой «Заключение договора на организацию сбора и вывоз ТБО с территории ТСЖ «КП»Лесной» на 2014 год.

Общее количество голосов	30
ЗА	2
ПРОТИВ	28
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: В связи с отсутствием земельного участка для установки контейнеров для сбора ТБО решение данного вопроса перенести на более поздний срок.

По пункту 6 на голосование вынесен вопрос с формулировкой «Заключение договора на установка камер видеонаблюдения на всех въездных воротах в КП «Лесной» с выводом информации на стационарный пост охраны.

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: Заключение договор на установку камер видеонаблюдения на всех въездных воротах в КП «Лесной» с выводом информации на стационарный пост охраны. Контроль за решением вопроса возложить на Управляющего Хрулёва Г.Н.

По пункту 7 на голосование вынесен вопрос об утверждении сметы расходов ТСЖ на 2014 год в следующем объеме:

Смета расходов ТСЖ "КП "Лесной" на 2014 год.

Количество земельных участков ТСЖ "КП "Лесной" - 62 участка.

Общая площадь земельных участков ТСЖ "КП "Лесной" - 61 255,1 кв.метр.

Расходы на содержание имущества общего пользования	Расчет планируемых затрат на содержание имущества за год	Итого за год, руб.	На 1 участок в месяц
1. По соглашению о возмещении расходов на содержание имущества			
1.1 Обслуживание автоматизированных ворот 4 шт., автоматического шлагбаума 1 шт.	$2334 \times 12 = 28\,000$	28 000,00	37,63
1.2 Обслуживание КНС	$30\,000 \times 4 = 120\,000$	120 000,00	161,29
1.3 Охрана имущества ТСЖ	$80\,000,00 \times 12 \text{ мес} = 1\,320\,000,00$	960 000,00	1 290,32
1.4 Услуги и комиссии банка	1. Услуги банка* $((600,00 + 600,00 + 30,00) \times 12 \text{ мес}) + 300,00 = 15\,060,00$	15 060,00	20,24
1.5 Оказание услуг по ведению бухгалтерского учёта	$15\,000 \times 12 = 180\,000$	180 000,00	241,94
1.6 Замена приборов учёта эл энергии 1 этап 35 шт.	249 290*	249 290,00	335,07
1.7 Возмещение затрат на монтаж уличного освещения	360 881	360 881,00	485,06
2. Расходы на содержание аппарата и обеспечение бухгалтерского обслуживания ТСЖ			
2.1. ФОТ с учетом взносов (Управляющий, работник по благоустройству - техник-смотритель)	ФОТ $39\,802,00 \times 12 \text{ мес} = 477\,624,00$ Взносы с ФОТ $477\,624,00 \times 30,2\% = 144\,242,45$ Итого 621 866,45	621 866,45	835,84
2.2 Программное обеспечение (обслуживание и обновление базы 1С)	$8 \text{ час} \times 1\,400,00 = 11\,200,00$	11 200,00	15,05
2.3. Прочие расходы (канцелярские, почтовые, инвентарь, хозяйственные принадлежности и др.)	$2\,000,00 \times 12 \text{ мес} = 24\,000,00$	24 000,00	32,26
2.4 возмещение затрат на сотовую связь	$1\,000 \times 12 = 12\,000$	12 000	16,13
2.5 Подписка на инженерно-техническое сопровождение программы 1С	$870 \times 12 \text{ мес} = 10\,440,00$	10 440	14,03
Налогооблагаемая база для исчисления единого налога, упрощенная система налогообложения	$(250 \times 62 \times 12) = 186\,000 - 6\% = 174\,840$ $186\,000 - 174\,840 = 11\,160$	11 160	15,00
Итого:			3 499,86
Резервный фонд	максимальный размер резервного фонда	350 000	Ежемесячная сумма взноса в резервный

фонд 1
000,00

Общее количество голосов	30
ЗА	27
ПРОТИВ	1
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	1

Решили: утвердить предложенную смету расходов.

По пункту 8 на голосование вынесен вопрос с формулировкой решения «Утвердить размер ежемесячного взноса на содержание имущества общего пользования на 2014 год в размере 4 500 (Четыре тысячи пятьсот рублей, в том числе 1000 (Одна тысяча) рублей в резервный фонд ТСЖ «Коттеджный поселок «Лесной»».

Общее количество голосов	30
ЗА	30
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: Утвердить размер ежемесячного взноса на содержание имущества общего пользования на 2016 год в размере 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей, в том числе 1000 (Одна тысяча) рублей в резервный фонд ТСЖ «Коттеджный поселок «Лесной».

По пункту 9 на голосование вынесен вопрос о необходимости заключения договоров с юристами о представлении интересов ТСЖ «КП «Лесной» в суде, по вопросам взыскания задолженностей.

Общее количество голосов	30
ЗА	28
ПРОТИВ	2
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0

Решили: Поручить Управляющему Хрулёву Г.Н. провести мониторинг оказания юридических услуг компаниями и частными лицами. Информацию предоставить Председателю Правления ТСЖ «КП «Лесной».

По пункту 11 на голосование вынесен вопрос о необходимости утверждения проекта Агентского договора между собственниками и ТСЖ КП «Лесной» по вознаграждению агента.

ПРОЕКТ АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР

г. Самара

«__» _____ 20__ г.

Гр-н (ка) ФИО _____, являясь членом ТСЖ «КП «Лесной» (собственником), именуемый(ая) в дальнейшем «Принципал», с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «КП «Лесной», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице председателя правления Цветкова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязанность за вознаграждение от своего имени, но за счет Принципала совершать юридические и фактические действия (сделки), перечень и содержание которых обусловлены настоящим договором.

1.2. Поручения, данные Принципалом Агенту направлены на осуществление комплекса мероприятий (действий), связанных с обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества, принадлежащего Принципалу на праве собственности, а также содержанием общего имущества, пропорционально принадлежащей ему доли в праве общей собственности Товарищества собственников жилья «КП «Лесной» (далее - Товарищество), членом которого он является.

1.3. По сделкам, совершенным Агентом с третьим лицом от своего имени и за счет Принципала, приобретает права и становится обязанным Агент, хотя бы Принципал и был назван в сделках или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделок.

2. Обязанности и права Агента.

2.1. Агент обязуется:

2.1.1. Исполнять в соответствии с указаниями Принципала на наиболее выгодных для него условиях принятые на себя поручения.

2.1.2. От своего имени заключать договоры с третьими лицами (выбранными Агентом) на оказание услуг, связанных с выполнением поручений Принципала.

2.1.3. Осуществлять все права и обязанности, вытекающие из сделок, заключенных им с третьими лицами в рамках настоящего договора. Агент не отвечает перед Принципом за исполнение третьими лицами сделок, совершенных с ними за счет Принципала, кроме случаев, когда Агент не проявил необходимой осмотрительности в выборе этих лиц либо принял на себя поручительство за исполнение сделок.

2.1.4. Один раз в год согласовывать с Принципом состав и размер расходов в связи с исполнением данного поручения, которые отражаются в смете доходов и расходов, утверждаемой на один год общим собранием собственников Товарищества, членом которого является Принципал.

2.1.5. Предоставлять ежегодно Принципу письменный отчет о произведенных Агентом расходах, связанных с выполняемым в рамках настоящего договора поручением. При этом, расходы, подлежащие возмещению Принципом, финансируются в течение срока действия настоящего договора. Расходы Агента по исполнению поручения Принципала должны подтверждаться соответствующими документами: договорами, актами выполненных работ (оказанных услуг), товарными накладными, счетами-фактурами, если таковые будут иметь место. Если Принципал имеет возражения по отчету, он обязан сообщить о них Агенту в течение трех дней со дня получения отчета. В противном случае отчет считается принятым Принципом.

2.1.6. Письменно уведомить Принципала о своем отказе от исполнения поручения.

2.2. Агент вправе отступить от указаний Принципала, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Принципала, и Агент не мог предварительно запросить Принципала либо не получил своевременного ответа на свой запрос.

2.3. Агент не вправе отказаться от исполнения принятого поручения, за исключением случаев, когда это вызвано невозможностью исполнения поручения или нарушением Принципом условий настоящего договора.

3. Обязанности и права Принципала.

3.1. Принципал обязуется:

3.1.1. Принять от Агента все исполненное по поручению, известить последнего без промедления об обнаруженных недостатках, освободить Агента от обязательств, принятых им на себя по исполнению поручения перед третьими лицами.

3.1.2. По исполнении поручения уплатить Агенту вознаграждение в размере и сроки, предусмотренные пунктами 4.1. и 4.2. настоящего договора.

3.1.3. Возместить Агенту произведенные в ходе исполнения поручения расходы в соответствии с пунктом 4.2. настоящего договора.

3.2. Принципал вправе в любое время отменить данное им Агенту поручение в целом или в части с соблюдением условий, предусмотренных в пункте 4.5. настоящего договора.

4. Размер и порядок оплаты услуг.

4.1. Вознаграждение Агента устанавливается в размере 250 (Двести пятьдесят) руб. в месяц без НДС (УСНО).

4.2. Сумма вознаграждения Агента и расходов Принципала, произведенных Агентом для исполнения поручения, возмещаются в полном объеме Принципом ежемесячно в течение срока действия договора, согласно тарифам, утвержденным в смете доходов и расходов, указанной в п. 2.1.4. настоящего договора, не позднее 20 дней с момента выставления квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, а также услуг по содержанию и ремонту недвижимого имущества, принадлежащего Принципу на праве собственности и общего имущества Товарищества, пропорционально принадлежащей ему доли.

4.3. Выплата вознаграждения и возмещение расходов производится в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Агента.

4.4. Если Принципал отменит данное им Агенту поручение, то он обязан уплатить Агенту агентское вознаграждение за совершенные им до отмены поручения сделки и возместить понесенные последним документально подтвержденные расходы.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6. Форс-мажор.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, штурм, оседание почвы, эпидемия и иные явления природы, а также война или военные действия.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1. настоящего договора каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

6.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 6.2. настоящего договора, то она обязана возместить второй стороне понесенные ею убытки.

6.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1. настоящего договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. Разрешение споров.

7.1. Стороны будут стремиться разрешить все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, путем переговоров.

7.2. Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в суде в соответствии с установленной подсудственностью.

8. Сроки действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

8.2. Срок действия договора неограничен.

8.3. Договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предупреждением другой стороны из пяти месяцев.

9. Заключительные положения

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями сторон. Все приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

9.2. Настоящий договор заключен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и вступает в силу с даты его подписания.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством РФ.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Принципал	Агент
Гр-н(ка) ФИО Адрес: _____ Паспортные данные: _____ Свидетельство о праве собственности: серия _____ № _____	Товарищество собственников жилья «КП «Лесной» ИНН 6316167663 КПП 631601001 Юридический адрес: 443068, г. Самара, ул. Меховая, д. 7. Расчет № 4070381020000000000165 в ОАО БАНК «ПРИОРИТЕТ», г. Самара, к/с № 30101810600000000919 БИК 043601919 Представитель правления _____ Цветков Б. Ю. МП

Общее количество голосов	30
ЗА	29
ПРОТИВ	0
ВОЗДЕРЖАВЯ	1

Решение: Утвердить предложенный проект Агентского договора. Провести работу по заключению агентских договоров между ТСЖ «КП «Лесной» и собственниками.

Собрание объявлено закрытым в 21 час 00 мин.

Президент

Е.Ю. Цветков

Цветков Е.Ю.

Секретарь

Д.В. Пушина

Пушина Д.В.

