

28.02.2004г.  
16:00

г. Санкт-Петербург  
пр. Луначарского, д.66.

## ПРОТОКОЛ № 4

### ГODOVOGO ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ "ОЗЕРКИ-1"

Годовое общее собрание товарищества ведет:

**Председатель собрания** – Левицкий Сергей Николаевич (председатель правления)  
**Секретарь собрания** – Сыродоева Мария Александровна

**Выборы счетной комиссии:** Левицкий С.Н. предложил избрать счетную комиссию в составе трех человек. Голосовали: "ЗА" – большинство.

**Левицкий С.Н. (17-1/134)** предложил избрать в счетную комиссию Вольского Дмитрия Богдановича, Лукину Елену Александровну и Быкову Ирину Васильевну.

**Копытин В.В. (17-1/34)** предложил избрать в счетную комиссию Желяскова Марин Петровича.

Большинством голосов в счетную комиссию избраны: Вольский Дмитрий Богданович, Лукина Елена Александровна и Быкова Ирина Васильевна.

**На годовом общем собрании присутствовали:** члены ТСЖ "Озерки-1" обладающие 54,2% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ. Кворум есть. Протокол №4 от 28.02.2004г. счетной комиссии прилагается.

**На годовое общее собрание приглашены:** Председатель комиссии по бюджету, торговле и налогам МО №15 Марков Николай Николаевич, участковый милиционер 57 отделения милиции Вагизов Равиль Фаритович.

**Повестка дня:**

1. Отчет правления ТСЖ "Озерки-1" о финансово-хозяйственной деятельности за 2003 год,
2. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Озерки-1" о своей деятельности за 2003 год,
3. Утверждение бюджета ТСЖ "Озерки-1" на 2004 год, в том числе сметы расходов на облуживание дома, штатного расписания, размеров обязательных платежей и взносов домовладельцев,
4. Утверждение плана благоустройства придомовой территории в том числе:
  - 1) Перенос мусоросборных контейнеров,
  - 2) Организация в центре двора парковой зоны отдыха,
  - 3) Организация в центре двора детской площадки,
  - 4) Установка забора вокруг дома,
  - 5) Организация специальных парковочных мест для автомобилей,
  - 6) Организация службы охраны с системой видеонаблюдения.

**Слушали:**

**1 вопрос:**

**Левицкий С.Н.** выступил с отчетом о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Озерки-1" за период с 01.01.2003 г. по 31.12.2003 г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Озерки-1" за период с 01.01.2003 г. по 31.12.2003 г. на 5 (Пять) страницах, утвержденный на заседании правления ТСЖ "Озерки-1" протокол №6 от 24 февраля 2004 г., прилагается.

**Левицкий С.Н.** представил участникам годового общего собрания нового управляющего службой эксплуатации ТСЖ "Озерки-1" Макульца Сергея Михайловича.

От участников годового общего собрания членов ТСЖ "Озерки-1" Левицкому С.Н. поступили следующие вопросы:

**Вопрос (64/60):** "Почему в доме 64 по пр. Луначарского не работает домофон и когда его отремонтируют?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Правление ТСЖ привлекло специалистов для ремонта домофона. Срок окончания ремонтно-восстановительных работ - 09 марта 2004 года".

**Вопрос (64/174):** "Почему нет заключенного договора на послегарантийное обслуживание домофона?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Правление ведет подбор кандидатов на заключение договора на послегарантийное обслуживание домофона и к 20 марта 2004 г. договор должен быть заключен".

**Вопрос (64/30):** "Почему в квитанциях на оплату коммунальных услуг для расчетов используется площадь квартиры с площадью балкона?".

**Выступление Джикия Г.М. (64/165)** "Левицкий С.Н. незаконно увеличил площадь квартир для расчетов оплаты коммунальных услуг! Он не имеет права это делать!"

**Выступление Желясковой А.Д. (64/30)** "У меня в свидетельстве ГБР указана совсем другая площадь квартиры, и я буду оплачивать коммунальные услуги с этой площади!"

**Ответ Левицкого С.Н.:** "В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. N 37)

пункт 3.34. абзац 2 "Показатели общей площади квартиры используются для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период), оплаты жилья и коммунальных услуг и иных целей."

пункт 3.37. абзац 1 "Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд и холодных кладовых - 1.0".

Госпожа Желяскова, я прошу Вас не делать из собрания митинг, а обратиться с конкретным вопросом ко мне в часы приема".

**Вопрос (64/60):** "Лифтовые шахты имеют большие трещины из-за усадки. Несет ли обслуживающая компания ответственность за безопасное использование лифтов?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "По поводу имеющихся трещин в лифтовых шахтах создается комиссия куда войдут представители обслуживающей компании "Спецтрест 27", представители застройщика - компании "ЛЭК Истейт" и представители правления ТСЖ "Озерки-1".

От обслуживающей компании "Спецтрест 27" согласие на участие в комиссии получено, от правления ТСЖ "Озерки-1" естественно тоже, поскольку мы инициаторы. Дело за компанией "ЛЭК Истейт".

"Безопасно ли использование лифтов?". На этот вопрос должна ответить обслуживающая компания. Я знаю, что все наши лифты прошли техническое освидетельствование и каких либо серьезных замечаний нет".

**Вопрос (64/60):** "1. Почему не чистится придомовая территория?

2. Почему не работает противопожарная система и нет плана эвакуации на случай пожара?

3. Почему нет правил проживания и поведения в доме и где наш участковый милиционер?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "1. На вопрос по уборке придомовой территории должен ответить присутствующий на собрании бывший управляющий Крылов. Валерий Михайлович, почему Вы не убрали придомовую территорию?".

**Реплика Крылова В.М. (64/31):** "Левицкий мне не давал денег на заказ уборочной техники!"

**Продолжение ответа Левицкого С.Н.:** "Странно, но Крылов не говорит, что все его заявки на приобретение инструмента и материалов были мною оплачены. Ни одной заявки на оплату уборочной техники от Крылова не поступало.

2. На вопрос о функционировании АППЗ должен ответить присутствующий на собрании Копытин В.В. Ему правление поручало разобраться в работоспособности АППЗ.

**Выступление Копытина В.В. (17-1/34)** "Я разбирался с АППЗ и выяснил, что отсутствует большая часть ЗИП. Противопожарную систему принимали в эксплуатацию до избрания правления 04 февраля 2003 года, поэтому надо спросить с Джикия Г.М. Договор на обслуживание правление не заключало".

**Продолжение ответа Левицкого С.Н.:** "Плана эвакуации на случай пожара подготовит и вывесит в каждой парадной служба эксплуатации.

3. Участковый милиционер Вагизов Равиль Фаритович присутствовал в начале собрания, но говорят, что его вызвало начальство".

**Вопрос к Джикия Г.М. (64/165):** "Где запасные части для АППЗ?".

**Ответ Джикия Г.М. (64/165):** ответа нет.

**Вопрос Джикия Г.М. к Левицкому С.Н.:** "Я передал письмо господину Левицкому о создании авторитетной комиссии специалистов по АППЗ. Что сделано по этому вопросу?"

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Я от Вас ничего подобного не получал".

**Вопрос Палашковского В.Б. (64/41):** "Почему по воде такой долг и учитывалось ли положение принятое 12 апреля 2003 года на собрании членов ТСЖ "Озерки-1?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Перерасчетом за первый и второй квартал 2003 года занимался Палашковский В.Б.. После перерасчета Палашковского В.Б. за первый квартал получился недобор в 25000 (Двадцать тысяч) рублей, а по итогам второго квартала - 108000 (Сто восемь тысяч) рублей".

**Вопрос (64/137):** "Откуда берется экономия в средствах? Из экономии следует, что квартплата завышена".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Квартирная плата начисляется строго по тарифам для населения Санкт-Петербурга. Основная статья экономии - отопление".

## 2 вопрос:

**Шароватов В.Т. (64/131)** выступил с отчетом о деятельности ревизионной комиссии ТСЖ "Озерки-1" за период с 01.01.2003 г. по 31.12.2003 г. и познакомил участников собрания с фактами расходов и хищений средств ТСЖ "Озерки-1".

Копия акта ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Озерки-1" за период с 01.01.2003 г. по 30.06.2003 г. на 3 (Трех) страницах, подписанный председателем (Шароватовым В.Т.) и членами (Беловым В.А., Кошелевой Е.В.) ревизионной комиссии ТСЖ "Озерки-1" от 28 февраля 2004 г., прилагается.

**Шароватов В.Т.** заявил собранию, что Левицкий С.Н. вовремя не предоставил все необходимые для работы ревизионной комиссии документы.

**Шароватов В.Т.** заявил о следующих выявленных нарушениях:

1. 15949 (Пятнадцать тысяч девятьсот сорок девять) рублей списанных с расчетного счета в Сбербанке и переведенных в МДМ-банк не поступили,
2. Нарушен порядок расходования безналичных денежных средств,
3. Неправильно произведено списание денежных средств за установку двери в парадной №2 в доме 17/1 по пр. Художников. Деньги за эту дверь были раскиданы в квартплату жильцов этой парадной,
4. Неправильное расходование целевых средств из МДМ-банка 59000 (Пятьдесят девять тысяч) рублей,
5. В бухгалтерском учете нет сведений, сколько целевых средств сдано жильцами дома 64 дома по пр. Луначарского и дома 17/1 по пр. Художников,
6. Отсутствуют счета фактуры от некоторых компаний,
7. Отсутствуют счета за холодную воду,
8. Необоснованно произведены авансовые платежи в компании ГУП "ТЭК СПб", ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" и ЗАО "Петрозэлектросбыт",
9. Левицкий С.Н. незаконно получал заработную плату в период его отстранения от должности председателя правления,
10. Переплата ВЦКП составила 1321 (Одна тысяча триста двадцать один) рубль,
11. Левицкий С.Н. уменьшал стоимость услуг для субабонентов, выставляя счета по городскому тарифу. Недополучено 56825 (Пятьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать пять) рублей.

**Копытин В.В. (17-1/34)** заявил собранию, что подписанные Левицким С.Н. договора с ларьками у дома 64 по пр. Луначарского привели к убытку в размере 62000 (Шестьдесят две тысячи) рублей. Копия заявления без даты, переданного Шароватову В.Т. на собрании, подписанного Палашковским В.Б., Желясковым М.П., Крыловым В.М. и Копытиной Т.В. прилагается.

**Вопрос (64/95):** "Платежи в компании ГУП "ТЭК СПб", ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" и ЗАО "Петрозэлектросбыт" не утеряны? Эти платежи сделаны по назначению?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Платежи не утеряны и сделаны по назначению".

**Вопрос (64/95):** "Кто выплачивал зарплату Левицкому в период отстранения его от должности председателя правления? Продолжал ли Левицкий исполнять обязанности председателя правления в период отстранения его от должности? Нанес ли Левицкий ущерб ТСЖ если получал заработную плату за реально выполненную работу?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Зарплату Левицкий выплачивал себе сам. В период отстранения от должности Левицкий продолжал исполнять обязанности председателя



правления. Я не говорил, что выплата заработной платы Левицкому является ущербом. Я сказал, что она была выплачена незаконно и это может стать причиной обращения в суд".

**Вопрос (64/30):** "1. Что случилось с дверьми из второй парадной дома 17/1 по пр. Художников?

2. Почему целевые сборы использованы не по назначению?

3. Существует ли закон о возможности работы одной семьи Левицких?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Двери установлены во второй парадной дома 17/1 по пр. Художников".

**Вопрос (64/174):** "Где теплообменники, снятые с теплового пункта дома 64 по пр. Луначарского?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Теплообменники находятся у Палашковского В.Б."

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Есть ли официальный акт или иной документ о том, что теплообменники находятся у Палашковского В.Б. поскольку в бухгалтерском учете отсутствуют какие либо документы на сей счет, а ревизионная комиссия это нарушение сокрыла?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "У меня этот документ есть, я его Вам предоставляю".

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Назовите точную сумму ущерба нанесенную мною ТСЖ?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "46635 (Сорок шесть тысяч шестьсот тридцать пять) рублей + 56000 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей + 5400 (Пять тысяч четыреста) рублей + стоимость дверей во второй парадной".

Левицкий С.Н. обратил внимание собрания на ошибки в терминологии, допускаемые Шатоватовым В.Т. во время публичного озвучивания отчета ревизионной комиссии.

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Вы публично заявили, что из "Сбербанка" в "МДМ-Банк" переведено около 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей и эта операция нигде не отражена. Вы имели в виду, не отражена в моем отчете или эта операция отсутствует в бухгалтерском учете?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Нет, в бухгалтерском учете эта операция отражена. В Вашем отчете эта операция отражена не корректно".

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Вы публично заявили, что из "МДМ-Банка" мною получены 59000 (Пятьдесят девять тысяч) рублей. Это денежные средства являются целевым сбором и я их израсходовал не целевым образом. Вся ли указанная сумма является целевым сбором на модернизацию ИТП?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Нет, не вся сумма".

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Почему Вы не пояснили собранию, что половина этих денег являются коммунальными платежами?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** ответа нет.

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Вы публично заявили, что из "МДМ-Банка" мною кроме 59000 (Пятьдесят девять тысяч) рублей были получены 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Это действительно так? Или 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей переведены на расчетный счет ГУП "ТЭК СПб"?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Да, из "МДМ-Банка" 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей переведены на расчетный счет ГУП "ТЭК СПб"".

**Вопрос Левицкому С.Н. (17-1/158):** "Зачем назначалось собрание, если бухгалтерские документы не были готовы?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "По Уставу ТСЖ "Озерки-1" годовое собрание должно состояться не позднее 60 дней с момента окончания финансового года. Бухгалтерские документы для проверки были готовы и если ревизионная комиссия не нашла времени их проверить - вопрос о компетентности ревизионной комиссии может быть обсужден на общем собрании членов ТСЖ".

**Вопрос Левицкого С.Н.:** "Является ли предоплата в ГУП "ТЭК СПб", ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" и ЗАО "Петроэлектросбыт" убытком или ущербом?".

**Ответ Шароватова В.Т.:** "Это не убыток - это аванс".

**Левицкий С.Н.:** "В декабре 2003 года я действительно сделал предоплату в ГУП "ТЭК СПб", ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" и ЗАО "Петроэлектросбыт". Сделал я это только потому, что старое правление в составе Палашковского В.Б., Желяскова М.П.,

Крылова В.М., Копытина В.В. и Бахваловой М.С. хотело нецелевым образом использовать денежные средства, собираемые для расчетов за тепло, воду и электроэнергию, то есть для расчетов с выше указанными компаниями. И Шароватов В.Т. это знал, поскольку участвовал в работе правления. И этот факт ускользнул из поля зрения председателя ревизионной комиссии.

Шароватов В.Т. сказал, что мною без решения правления был заключен договор с Левицкой О.Ю. на сумму 4900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей + 800 (Восемьсот) рублей за каждое заседание + 4% от суммы иска. Поясню собранию, что речь идет об иске к 875 КЭО ГлавКЭУ МО РФ о взыскании задолженности по коммунальным платежам и пеней на общую сумму 228000 (Двести двадцать восемь тысяч) рублей.

Однако Шароватов В.Т. снова упустил главное:

- решением правления мне было поручено заниматься должниками и заключенный с Левицкой О.Ю. договор вытекает из данного поручения, к тому же он заключен на более выгодных условиях, чем предлагало правление,
- данное дело было подготовлено Левицкой О.Ю. и решено в пользу ТСЖ за два судебных заседания,
- по данному иску уже имеется решение суда, вступившее в законную силу, и имеется исполнительный лист о взыскании задолженности в размере 183000 (Сто восемьдесят три тысячи) рублей.

Возникает один вопрос: "Почему Шароватов В.Т. так однобоко-косо освещает все события под моим началом?"

И вообще, если ревизионная комиссия вскрыла так много фактов моей "криминальной" деятельности на посту председателя правления, то почему Шароватову В.Т. не выйти с предложением к общему собранию членов ТСЖ с тем, чтобы мы предоставили ему право взыскать в судебном порядке с Левицкого С.Н. всю сумму обнаруженного ущерба или хотя бы не обратиться в прокуратуру с заявлением!

В общем мне все понятно,

У кого есть вопросы к председателю ревизионной комиссии? Вопросов больше нет.

Дополнение. 1) С пятым ларьком ООО "Венеция" (торты) бы заключен договор на сумму 1800 (Одна тысяча восемьсот) рублей, 2) всем жильцам дома 17/1 по пр. Художников с квартиры 97 по 181 в мартовских начислениях будет возвращено 26,50 (Двадцать шесть рублей 50 копеек) за ПЗУ (домофон) – это переплата по налогу с продаж произведенная Джикия Г.М. в 2002 году".

С мест раздаются предложения об отделении дома 17/1 по пр. Художников от дома 64 по пр. Луначарского для ведения отдельного хозяйства.

### **3 вопрос:**

**Левицкий С.Н.** выступил с проектом бюджета ТСЖ "Озерки-1" на 2004 финансовый год.

Бюджет ТСЖ "Озерки-1" на 2004 финансовый год, в том числе смета расходов на облуживание дома, штатное расписание, размеры обязательных платежей и взносов домовладельцев на 5 (Пять) страниц, прилагается.

**Левицкий С.Н.:** "Бюджет сформирован исходя из ставок для населения Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством.

Экономии по результатам 2002 и 2003 годов направляются на формирование резервного фонда ТСЖ.

Коммунальные услуги и расчеты за них будут осуществляться в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099) (с изменениями от 24 февраля 1995 г., 13 октября 1997 г.)"

Обращаю Ваше внимание, что расчеты будут производиться в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. раздела 2 выше указанных правил, а именно:

"2.4. Размер оплаты услуг устанавливается органами местного самоуправления, если законодательством Российской Федерации не определен иной порядок его установления.

Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей до 10 числа следующего за истекшим месяца. Плата за услуги вносится равномерно в течение года, если иное не оговорено договором.

2.5. Несвоевременное внесение платы за услуги влечет за собой начисление пени в размере одного процента с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки."



ТСЖ "Озерки-1" с 01.01.2004 года не является плательщиком ЕСН (Единого социального налога), поэтому в счет компенсации обслуживающему персоналу увеличена заработная плата. Это нашло отражение в штатном расписании".

От участников годового общего собрания членов ТСЖ "Озерки-1" Левицкому С.Н. поступили следующие вопросы:

**Вопрос (64/137):** "Почему увеличился бюджет?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Бюджет увеличился не значительно, поскольку ставки для населения Санкт-Петербурга с 01.01.2004г. претерпели изменения только в части стоимости тепла на отопление и горячее водоснабжение".

Больше вопросов, замечаний и предложений от участников собрания не поступило.

Участникам собрания предложено проголосовать за Бюджет ТСЖ "Озерки-1" на 2004 финансовый год, в том числе за смету расходов на обслуживание дома, штатное расписание, размеры обязательных платежей и взносов домовладельцев с учетом предложений высказанных Левицким С.Н.

Голосование - бюллетень, вопрос повестки дня собрания № 3.

**4 вопрос:**

**Левицкий С.Н.** выступил с проектом плана благоустройства придомовой территории в том числе:

- 1) Перенос мусоросборных контейнеров,
- 2) Организация в центре двора парковой зоны отдыха,
- 3) Организация в центре двора детской площадки,
- 4) Установка забора вокруг дома,
- 5) Организация специальных парковочных мест для автомобилей,
- 6) Организация службы охраны с системой видеонаблюдения.

План благоустройства придомовой территории на 2 (Два) листах прилагается.

От участников годового общего собрания членов ТСЖ "Озерки-1" Левицкому С.Н. поступили следующие вопросы:

**Вопрос:** "Хватит ли парковочных мест для автомобилей?".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Всего в проекте 240-260 парковочных мест, с учетом, что перед домом никто парковаться не будет".

**Вопрос:** "Сколько за парковочное место нужно будет платить? Назовите ориентировочную стоимость обслуживания всего комплекса".

**Ответ Левицкого С.Н.:** "Если рассматривать имеющиеся предложения от различных компаний, то наилучшее предложение - 2700000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей за весь комплекс работ.

Уважаемые члены ТСЖ, правление просит Вас сегодня определиться только с планом благоустройства придомовой территории. Затем правление рассчитает смету расходов на реализацию этого плана и вынесет ее на обсуждение и утверждение общим собранием членов ТСЖ. И если смета расходов будет утверждена 2/3 голосов всех членов ТСЖ, как этого требует наш Устав, то только тогда правление начнет целевые сборы и реализацию утвержденного плана. Проголосуйте и скажите, что Вы хотите построить. Правление постарается реализовать все Ваши запросы, для этого вы нас и избирали".

Больше вопросов, замечаний и предложений от участников собрания не поступило.

Участникам собрания предложено проголосовать за плана благоустройства придомовой территории.

Голосование - бюллетень, вопрос повестки дня собрания № 4.

**Результаты голосования по вопросам повестки дня собрания:** Протокол №4 от 28.02.2004г. счетной комиссии прилагается.

Подписи:

Левицкий С.Н.

Сырдонова М.А.

