

Утверждаю:

Председатель Правления

Ю.Г. Балаян

« 10 » октября 2019 г

## ПРОТОКОЛ

Очной части внеочередного общего собрания членов ТСЖ

**Дата проведения:**

09 октября 2019 года

**Время:** в 19 часов 30 минут до 21 часа 40 мин

**Место проведения:** актовый зал МУП УК ЖКХ (ПЛК д.23, кор. 3, третий этаж)

**Присутствовали:** Члены ТСЖ (в количестве 9 человек, список прилагается), в том числе председатель правления ТСЖ Балаян Ю.Г. и председатель Ревизионной комиссии ТСЖ – Чебуркова М.Е. Также на собрании присутствовали 2 собственника, не являющихся членами ТСЖ, сотрудники ТСЖ (гл. инженер, управляющий, техник).

Собрание открыл председатель правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» Балаян Ю.Г. представил секретаря собрания, указанного в направленной членам ТСЖ повестке и бюллетенях – техника Антонову И.С., предложил регламент работы : на доклад по каждому вопросу – 10 минут, на прении- 5 минут.

До начала собрания предложение членов ТСЖ Семеновой Т.Н. и Сивожелезовой Л.М. – в связи с тем, что присутствует не полный состав правления ТСЖ, отложить или перенести собрание.

Учитывая, что закон не связывает проведение очной части очно-заочного собрания членов ТСЖ с наличием или отсутствием правления в полном составе, а собрание согласно жилищному кодексу ведет председатель ТСЖ, председателем было принято решение о проведении очной части, поддержано присутствующими.

**По повестке дня доложил (вопросы с 1 по 5 включительно) председатель правления Балаян Ю.Г.:**

**По первому вопросу «О выборе секретаря собрания и членов счетной комиссии»** – секретарем собрания в повестке дня, розданной членам ТСЖ было предложено избрать техника ТСЖ Антонову И.С., поскольку закон не запрещает быть секретарем любому лицу, в т.ч. не являющемуся членом ТСЖ. Членами счетной комиссии было предложено избрать членов ТСЖ – Соколова К.В., Силантьева В.А., Кузнецова С.А.

**По второму вопросу «о внесении изменений в Устав ТСЖ»** – предлагается внести изменения в Устав ТСЖ в части порядка уведомления членов ТСЖ о проведении собрания, поскольку предусмотренный Уставом порядок направления уведомлений заказными письмами по почте себя не оправдал. Наиболее эффективно вручать уведомления через консьержей, вывешивать объявления на досках информации, класть конверты с уведомлениями в почтовый ящик. Отправка заказных писем стоит денег, а письма либо не доходят, либо их просто не ходят получать. Также предлагается расширить содержание самого уведомления о проведении собрания.

**Замечание члена ТСЖ Осипкина В.:** « Мне лично консьерж не вручала уведомления о проведении собрания и бюллетеня для голосования.»

**Балаян Ю.Г :** « Сделаем замечание консьержу.»

**По третьему вопросу о принятии Правил внутреннего трудового распорядка** – данные правила являются обязательным документом для установления рабочего времени отдыха сотрудников, определяют основные права и обязанности как работников, так и ТСЖ как работодателя. Текст был вывешен на стендах для ознакомления, размещен на сайте ТСЖ и имеется у консьержей.

**Замечание Латюгиной Е.М.–** В проекте Положения не указано время отдыха консьержей

Замечания и предложения члена ТСЖ Семеновой Т.Н. – внести в Правила следующее:

- Вакансии размещать на сайте ТСЖ и на стендах, брать на работу преимущественно членов ТСЖ и собственников наших домов,

- Прием на работу оформлять уполномоченными членами правления, как исполнительного органа, а не председателем или иным сотрудником,

- исключить слова «который объявляется работнику под расписку», в отношении приказа о приеме на работу,
- фактическое допущение к работе... - исправить окончание (орфографическая ошибка или описка),
- обязанности Работодателя привести в соответствие с ТК РФ.
- право работника на расторжение трудового договора перенести в п. 2 «Основные права и обязанности и права работников»
- пункт 3 основные обязанности организации переименовать – основные обязанности работодателя или ТСЖ.

Замечания приобщены к протоколу.

**Балаян Ю.Г.** – обязательно рассмотрим Ваши замечания и предложения.

**По четвертому вопросу о принятии Положения об оплате труда, Балаян Ю.Г.** – в настоящее время зарплата сотрудников ТСЖ состоит из должностного оклада, предусмотренного штатным расписанием в пределах сметы доходов и расходов на соответствующий финансовый год. Я предлагаю утвердить положение об оплате труда, согласно которому зарплата труда будет состоять из оклада (70% от существующего оклада) и ежемесячной премии (30% от существующего оклада).

При этом размер фонда оплаты труда, предусмотренный сметой не меняется. Смысл в установлении ежемесячной премии – возможность стимулировать труд работника к высоким трудовым показателям и соблюдению трудовой дисциплины.

**Замечание члена ТСЖ- Латюгиной Е.М.** : «В случае уменьшения фонда оплаты труда в связи со снижением размера премий сотрудникам, если таковые будут, может возникнуть вопрос у налоговой?»

**Балаян Ю.Г.** : « Проверим с учетом налогового законодательства данный вопрос.»

**Вопрос члена ТСЖ Ивановой Л.В.** : « Какой процент от тарифа составляет заработная плата сотрудников?»

**Балаян Ю.Г.** : « Я не готов ответить на данный вопрос, это надо считать, а поскольку в повестке стоял вопрос об утверждении Положения об оплате труда в принципе, к вопросу о штатном расписании мы вернемся когда будет принято Положение об оплате труда.»

**Замечание члена ТСЖ Семеновой Т.Н.** –: «Необходимо привести штатное расписание в соответствие с потребностями ТСЖ.»

**По пятому вопросу об установлении размера вознаграждения председателю, Балаян Ю.Г.** : «В мае текущего года Верховный суд РФ поставил точку в многолетнем споре судебных, надзорных, в том числе налоговых органов и товариществ собственников жилья по вопросу – как оформляется и регламентируется работа председателя правления ТСЖ и получение им зарплаты за свою деятельность. Верховный суд указал, что трудовых отношений между ТСЖ и председателем Правления быть не может, поэтому за свою деятельность председатель может получать только вознаграждение, а не зарплату. Размер вознаграждения председателя установлен в 2013 году в размере 30 000 рублей, что за вычетом подоходного налога равняется примерно зарплате дворника в г. Видное. Правление считает необходимым, с учетом ответственности и напряженности, которую несет председатель правления ТСЖ установить размер вознаграждения на уровне размера заработной платы предусмотренной сметой.»

**На вопрос члена ТСЖ Ивановой Л.В.** о размере вознаграждения, **Балаян Ю.Г.** ответил , что предлагается установить размер вознаграждения – 54935 рублей, включая НДФЛ., что соответствует установленному на текущий год штатному расписанию и утвержденной решением общего собрания членом ТСЖ смете доходов и расходов и не повлечёт дополнительных затрат.

**Возражение члена ТСЖ Семеновой Т.Н.:** « По моему мнению, председатель правления, если не обладает достаточным объемом знаний, нанимает профессионального управляющего. У нас в ТСЖ и председатель правления, который хочет получать вознаграждение и управляющий. Считаю, что нужно оставить кого-то одного, потому-что непонятно, чем у Вас занимается управляющий, я вижу, что она гуляет по городу.»

**Возражение Антоновой И.А.:** «Работа управляющего связана, в том числе с поездками в администрацию, суд, другие органы, если она передвигается по городу, это не значит, что она «гуляет».

**Балаян Ю.Г.** – отметил, что: « В работе ТСЖ, как управляющей компании, несмотря на то, что всего 3 дома в управлении всегда достаточно требований к объему работ, в том числе и по взысканию задолженности в судебном порядке, например, Вы, Татьяна Николаевна, уже год как не

платите за квартиру и коммунальные услуги, а, как минимум, воду расходуете. За Вас ТСЖ, из денег, заплаченных Вашими соседями, платит своевременно и ПТО ГХ, и Мосэнергосбыту, и Реогператору за вывоз мусора.»

**Семенова Т.Н.** – я не плачу, поскольку считаю, что правление неправомерно провело собрание членов ТСЖ и неправомерно установило размер платежей.

**Балаян Ю.Г.** – если Вы не согласны с тарифами или выставляемыми квитанциями, Вы успешно пользуетесь своим правом на обжалование действий и решений ТСЖ и общих собраний. На подготовку к суду или ответы на Ваши жалобы, тоже требуется рабочее время сотрудников ТСЖ. И ваше несогласие не дает Вам законного права не платить за квартиру и коммунальные услуги.

Члены ТСЖ **Сивожелезова Л.М. и Ганковский С.**, осудили задолженность Семновой Т.Н.

**По шестому вопросу «О внесении изменений в Положении о Ревизионной комиссии» слушали председателя Ревизионной комиссии Чебуркову М.Е.** – Предлагаемые изменения были вывешены для ознакомления на стендах, имеются у консьержей и на сайте ТСЖ. Основные изменения касаются графиков и периодичности проверок и предоставления результатов проверок. Учитывая, что для нас это общественная нагрузка и выполняем мы ее в свободное от своей основной работы или семьи время, еще ограничивать нас сроками и объемом, по нашему мнению, не совсем правильно. Предлагаем добавить проверку расходования специальных средств, например, Резервный фонд.

**Замечания члена ТСЖ Семёновой Т.Н.** – напротив, считаю, что необходимо усилить работу ревизионной комиссии, увеличить количественный состав, увеличить количество проверок и сократить сроки их проведения, в Положении уточнить – Ревизионная комиссия является органом контроля за расходами финансовых средств.

**На вопрос собственника Катасонова Д.В.** о том, какие рекомендации прежнего состава Ревизионной комиссии выполнило правление ТСЖ, Чебуркова М.Е. – не готова ответить, мы это вопрос не проверяли пока еще. Наши рекомендации не носят обязательного характера.

**На вопрос члена ТСЖ Сивожелезовой Л.М.** о проводимых в настоящее время ревизионных мероприятиях,

**Чебуркова М.Е.** – в настоящее время проверяем исполнение сметы 2017 и 2018 года.

**Вопрос члена ТСЖ Сивожелезовой Л.М.** – у меня замечания по отчету по смете за 2018 год, не складываются суммы, возникаю вопросы

**Балаян Ю.Г.** – предложил разобраться по этому вопросу и договорились о встрече 10.10.2019г в 15.00 в правлении.

**По седьмому вопросу «О внесении изменений в Положение о Резервном фонде» слушали Нарцис Е. А.**

**Возражение члена ТСЖ Семёновой Т.Н.** – Ваш Резервный фонд создан незаконно

**Нарцис Е.А.** : « Мы сейчас не обсуждаем вопрос создания или его законности, мы обсуждаем действующее положение. Иметь Резервный фонд и Положение о нем ТСЖ вправе. Текст изменений имеется для ознакомления членам ТСЖ. Изменения вносятся по предложению от одного из членов Ревизионной комиссии. Основные изменения касаются – источника пополнения, поскольку решением собрания членов ТСЖ с 1 июля отменены взносы в Резервный фонд, уточнить пункт касательно расходования средств Резервного фонда, добавить работы капитального характера, не предусмотренные сметой или решением собственников и не включенные в региональные программы капремонта (поскольку может возникнуть необходимость в срочном проведении работ капитального характера, в смете денег не будет, а 2/3 для использования средств капремонта, ТСЖ собрание не наберет), добавить возможность участия средства Резервного фонда в софинансировании капремонта совместно с местным или региональным бюджетом, если такая возможность будет, уточнить формулировку подпункта 8 п. 4.1 Положения, добавить возможность использования средств Резервного фонда на покрытие расходов на содержание спецсчетов капремонта, в соответствии с финансовой политикой Сбербанка, а также на оплату расходов на взыскание задолженности (например, оплата госпошлины), а также уточнить на какие расходы могут выделяться средства решением правления, добавить возможность размещения временно свободных средств Резервного фонда на депозит, добавить пункт о неделимости между собственниками средств Резервного фонда.

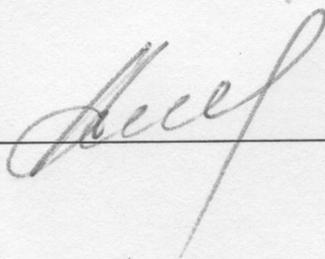
**Возражение собственника Дудкиной В.И.** : « Я против Резервного фонда, платить не буду.»

**Предложение Балаяна Ю.Г.** – вынести на следующее собрание вопрос – нужен ли нам Резервный фонд в принципе, или не нужен.

**Претензия от собственника Катасонова Д.В.** – на каком основании меня не включили в члены ТСЖ? Я писал об этом еще прежнему председателю. Заявление я подавал в Правление еще лет пять назад, но в реестр меня не включают, бюллетени для голосования не выдают.

**Балаян Ю.Г.** на замечание Катасонова Л.В. – разберемся, проинформируем.

Протокол вела секретарь Антонова И.С.

A handwritten signature in cursive script, appearing to be 'И.С. Антонова', written over a horizontal line.