УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления ТСЖ
_____ Кузнецов С.А.
«26» апреля 2018 года

ПРОТОКОЛ № 59
Собрания Правления от – 26 апреля 2018 г.

Место проведения: помещение правления г. Видное, Битцевский проезд, д. №1.
Время проведения: 19 часов.

Присутствовали: Председатель Правления – Кузнецов С.А., члены Правления: Шурупова Г.В., Галузина Г.В., Назарова М.Е., Воевод Е.В. Присутствует 5 (более половины), т. о, кворум имеется. Присутствуют также сотрудники ТСЖ – гл. инженер Гусев В.В., Нарцис Е.А.

Повестка дня:

1. Утверждение повестки дня общего собрания.
2. Выбор формы проведения общего собрания, дата проведения.

1.1. По первому вопросу слушали Председателя Правления Кузнецова С.А. – В соответствии с законодательством нам необходимо провести отчетное собрание, выбрать новый состав Правления в связи с окончанием срока полномочий. А также в связи с тем, что двое из наших коллег (Федоров О.А. и Романченко В.В.), перестали быть собственниками и выбыли из членов Правления ТСЖ.

Мнение членов Правления: Предлагается выдвинуть существующий состав Правления (Кузнецов С.А., Воевод Е.В., Шурупова Г.В., Назарова М.Е., Галузина Г.В.) на новый срок.

Действующий состав Правления ТСЖ уже давно всем известен и проявил себя в работе. Ежегодно получал положительную оценку работы от большинства жителей по результатам отчетных собраний.

Положительную оценку работы действующего состава Правления и ТСЖ в целом дала администрация городского поселения Видное на отчете главы города в 2016 году Правлению ТСЖ была вручена Благодарственная грамота.

Так же, предлагается в качестве членов Правления выдвинуть следующих собственников:

Соколов Константин Владимирович - собственник кв.95 д.3. *(совместная собственность супругов). Константин Владимирович окончил Московский инженерно-физический институт (МИФИ). Офицер вооруженных сил. В отставке с 1993 года в звании майора. В 1986 году принимал участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС. В 2000 году окончил Высшую Школу Экономики. В настоящее время руководит собственным бизнесом.*

Силантьев Владимир Александрович - собственник кв. 82 в д.5. *Работает ООО «Светло Всем» генеральный директор, образование высшее техническое (инженер), 2-е высшее – дизайнер. Имеет активную гражданскую позицию. Принимает активное участие в мероприятиях, проводимых Товариществом. Оказывает действующему составу Правления посильную помощь в решении организационных и технических вопросов.*

Ганковский Сергей Михайлович, собственник кв. 79 в д.5. *Окончил Московский Государственный Индустриальный Университет. Юрист. Специальность – юриспруденция. Эксперт в области недвижимости. Много лет принимает активное участие в жизни ТСЖ. Имеет активную жизненную позицию.*

Председатель Правления Кузнецов С.А. - Так же, в состав Правления изъявила желание войти собственник кв. 23 в д. 5 - **Амбарцумова Марина Александровна**. Пенсионер, член товарищества с марта 2018 года.

Принято решение:

Включить в повестку дня вопрос об утверждении нового состава Правления. В качестве кандидатур предложить:

1. Кузнецов Сергей Александрович (д. 3 кв. 111)

2. Воевод Евгений Владимирович (д. 5 кв.30)
3. Шурупова Галина Васильевна (д. 3 кв.113)
4. Назарова Марина Евгеньевна (д. 1 кв.42)
5. Галузина Галина Владимировна (д. 5 кв.95)
6. Соколов Константин Владимирович (д.3 кв. 95)
7. Силантьев Владимир Александрович (д.5 кв. 82)
8. Ганковский Сергей Михайлович (д.5 кв.79)
9. Амбарцумова Марина Александровна (д. 5 кв.23)

1.2. Слушали председателя Правления Кузнецова С.А. - В соответствии со ст. 145 Жилищного Кодекса РФ, нам необходимо представить на утверждение общего собрания Отчет правления о проделанной работе. Предлагается заслушать и утвердить проект Отчета.

В отчетном периоде:

- Проведено комплексное благоустройство дворовой территории с расширением парковочного пространства за счет бюджета города. К сожалению, в объем работ по комплексному благоустройству не может включаться ремонт или замена асфальтового покрытия тротуаров вокруг домов. Замена асфальта на тротуарах выполнена по решению правления ТСЖ за счет средств на капремонт, собранных до 1 мая 2014 года, с последующим возвратом с текущего счета. Такое решение было принято в связи с тем, что на момент, необходимости выполнения работ компанией, которая проводила работы по комплексному благоустройству, нам необходимо было погасить задолженность перед ПТО ГХ в канун отопительного периода. Денежные средства с расчетного счета на счет капремонта, собранного до 1 мая 2014 года в 2017 году не возвращены. Планируются к возврату в 2018 году.

- В целях отвода воды с газона д. 5 и предотвращения подтопления фундамента и разрушения асфальтового покрытия проезжей части, силами ТСЖ были выполнены работы по устройству дренажа и перелива воды через подпорную декоративную стенку у д. 5 на рельеф, а также с центральной части дворовой территории слева от въезда во двор. Уже можно сказать о положительных результатах – зимой на въезде во двор не было наледи, а весной, во время таяния снега можно было наблюдать поток воды через переливную трубу. Скопления воды на газоне и на асфальте не наблюдалось. Аналогичные работы необходимо сделать для отвода воды от газона перед домом №1.

- в целях благоустройства двора силами сотрудников ТСЖ была создана габионная клумба, были высажены многолетние и однолетние цветы,

- выполнены работы по расширению дорожки между д. 1 и 5 через центральный газон,

- завершены работы по доукомплектованию домов первичными средствами пожаротушения – полностью заменены пожарные рукава, приведены в порядок пожарные шкафы (заменены разбитые стекла, не работающие замки), заменены огнетушители, срок эксплуатации которых истек, завершена инвентаризация средств первичного пожаротушения,

- производственные помещения ТСЖ (помещение Правления в д.1, производственные помещения в подвале д. 3), в соответствии с требованиями пожарной безопасности, оборудованы датчикам пожарной сигнализации,

- завершены работы по модернизации детской площадки – уложена газонная решетка, которая не позволяет разносить грязь с газона по территории,

- проведены работы по подготовке к зиме. Данные ежегодного мониторинга технического состояния МКД в соответствии с требованиями законодательства, своевременно сданы в ГЖИ,

- завершено заполнение информационных систем ГЖИ (100%), ЕИАС 98%, ГИС ЖКХ в стадии заполнения,

- завершена работа по поверке индивидуальных приоров учета, сформирована база транспортных средств,

- завершена Программа по замене светильников в местах общего пользования на светодиодные (в рамках реализации Программы энергосбережения и замены светильников в местах общего пользования на светодиодные в отчетном периоде заменены светильники в холлах первых этажей домов, начаты работы по замене светильников в производственных помещениях в д.3),

- выполнены работы по утеплению подводки к радиатору в подвале д. 5 по предписанию жилищной инспекции,

- заменена фасадная плита «Минерит» на 17 этаже д.5, которая была повреждена во время урагана весной 2017 года,

- земельные участки под домами 1 и 5 поставлены на кадастровый учет.

Принято решение:

Включить в повестку дня общего собрания утверждение годового отчета Правления. Взять за основу представленный отчет, поручить председателю - доработать его с учетом финансовых показателей и представить общему собранию для рассмотрения и утверждения, разместив на сайте ТСЖ в разделе «материалы к общему собранию».

1.3. Слушали Кузнецова С.А. - ежегодный вопрос - утверждение сметы доходов и расходов на текущий год. В проекте сметы учтена рекомендация Ревизионной комиссии, в расходной части сметы сразу выделен пункт № 6 (Формирование резервного фонда, планируемые работы по поверке общедомовых приборов учета, установке решеток на верхних этажах пожарных лестниц благоустройству территории, профилактические работы системы вентиляции домов и пр.). Выполнение работ по которому планируется не за счет тарифа (платы за содержание и ремонт жилого помещения), а за счет деятельности, приносящей доход, к которой относится аренда помещений, компенсация электроэнергии сторонними организациями (размещение банкоматов, оборудования интернет – провайдеров, рекламный стенд). В соответствии с рекомендациями Ревизионной комиссии, строка «капитальный ремонт» исключена из сметы. Учет доходов и расходов по строке начислений «взнос на капремонт» будет отражен в отдельном отчете. Из сметы на 2018 год исключены также начисления по коммунальным услугам (вода, тепло, канализация), поскольку также как и капитальный ремонт, эти взносы носят целевой характер и не могут рассматриваться в качестве доходов ТСЖ. Предлагается повысить тариф (платы за содержание и ремонт общего имущества) на 3,55% (что составляет после повышения 45.78 рублей). Необходимость повышения вызвана: повышением стоимости услуг мусоровывозящей организации, повышением тарифа на электроэнергию, используемую для освещения мест общего пользования и круглосуточной работы лифтов. В проекте сметы увеличен размер денежных средств на подготовку к зиме, увеличен расходы на: ремонт светильников (с учетом статистики их поломки за предыдущие годы), ремонт дверей переходных балконов пожарных лестниц, ремонт и облуживание видеокамер (также учитывая статистику поломок за предыдущий год). Увеличены расходы по строке «текущий ремонт», в связи с необходимостью проведения текущего ремонта в производственных помещениях ТСЖ и на техэтажах. Снижен размер индексации заработной платы до 3% . Для сравнения - в прошедшем году индексация была утверждена в размере 5%.

Предполагаемое увеличение тарифа находится в пределах индекса роста тарифа, установленного для МО с 01 июля 2018 года в размере 6,1% (Постановление Губернатора МО № 516 ПГ от 29.11.2017).

Принято решение:

Включить в повестку дня общего собрания вопрос об установлении тарифа на содержание и ремонт жилого помещения в размере 45.78 рублей за 1 $м^2$ с 1 июля 2018 года и утвердить смету доходов и расходов на 2018 год.

1.4. Слушали Кузнецова С.А. – в прошлом году мы ставили на повестку дня вопрос о размещении денежных средств, аккумулируемых на специальных счетах, открытых для формирования фонда капитального ремонта, на депозит, в соответствии со ст. 175.1 Жилищного Кодекса РФ. Однако, данный вопрос не набрал требуемого количества голосов. Сбербанк, в котором открыты спец. счета, реализует проект – «Начисление процентов на неснижаемый остаток (НСО) на специальном счете для накопления средств на капитальный ремонт», которым многие ТСЖ пользуются. Процентные ставки конечно, не велики, в среднем 4% годовых (ставки разнятся в зависимости от количества денежных средств и сроков размещения). В прошлом году, на конец отчетного периода, мы имели в среднем по 1 млн. 300 тыс. рублей на каждом счету. Учитывая, что общим собранием не были приняты работы по капитальному ремонту, денежные средства с этих счетов не тратились, а наоборот, счета ежемесячно пополнялись, то за 2017 год мы могли бы получить в среднем по 70 тыс. рублей в дополнение к каждому дому. Полагаю, что отказываться от возможности получения процентов по депозиту, по меньшей мере, неразумно. Предлагается включить данный вопрос в повестку дня очередного собрания на 2018 год.
Также, необходимо отметить, что Сбербанк снимает с расчетного счета ТСЖ ежемесячно оплату за ведение специальных счетов, в размере 1000,10 рублей за каждый счет.

Принято решение:

Включить в повестку дня очередного общего собрания вопрос «О Размещение средств, накопленных на специальных счетах для формирования фонда капитального ремонта на специальном депозите, в соответствии со ст. 175.1 Жилищного Кодекса РФ». Разъяснить собственникам целесообразность данного решения.

1.5.Слушали Кузнецова С.А. – Летом 2017 года наши дома проверялись на соответствие правилам пожарной безопасности пожарной инспекцией. Одним из пунктов предписания по результатам проверки была обязанность в проведении планово-предупредительных мероприятий (ППР) в отношении пожарной сигнализации и системы дымоудаления. Системой ППР предусматриваются ремонты оборудования двух видов: текущие и капитальные. Текущий ремонт оборудования включает выполнение работ по частичной замене быстроизнашивающихся деталей или узлов, выверке отдельных узлов, очистке, промывке и ревизии механизмов, проверке креплении и замене вышедших из строя крепежных деталей.

В целях исполнения Предписания был проведен комплексный осмотр пожарной сигнализации, и системы дымоудаления домов 1,3,5 выявлен ряд неисправностей, которые устранить с установленным на данный момент оборудованием не возможно, без модернизации установленного оборудования. Так, например:

- Дымовые извещатели (датчики пожарной сигнализации) периодически дают ложные сработки. Срок службы извещателей согласно паспорту – 10 лет. Срок службы фактический – 12 лет. Для стабильной работы необходима замена извещателей.

- В некоторых приемно-контрольных приборах в процессе эксплуатации выгорели основные порты. Необходима замена на новые приборы.

- Система «Болид» клавиатура 2000 (Пульт контроля и управления) – срок службы 10 лет. Срок службы фактический – 12 лет. Частичная замена данного оборудования не возможна, поскольку в настоящее время выпускается оборудование нового типа, не совместимое с оборудованием, установленным в наших домах.

- Кабельная система не отвечает новым стандартам ГОСТ 31565-2012 "Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности"

Таким образом, в целях обеспечения нашей с вами пожарной безопасности, а также исполнения предписания Пожарного надзора, неисполнение которого влечет за собой наложение штрафа (в размере до 100 000 рублей за каждый дом), нам необходимо провести ремонт пожарной сигнализации с модернизацией оборудования. Модернизация оборудования подпадает под категорию капитального ремонта.

Капитальный ремонт проводится на основании решения общего собрания за счет средств, собираемых на специальных счетах, открытых на каждый дом по решению общего собрания, в целях формирования фонда капитального ремонта.

Если данный вопрос не будет принят общим собранием, Правление ТСЖ будет вынуждено оплатить штраф за неисполнение Предписания, а также проводить эти работы за счет текущего содержания, что может повысить тариф ориентировочно на 8 рублей, что составит для двухкомнатной квартиры около 500 рублей ежемесячно. Либо ТСЖ в 2018- 2019 году не будет проводить часть мероприятий, запланированных сметой на указанный период.

Мнение Правления:

Проводить эти работы за счет текущего ремонта, не правильно, поскольку это работы капитального характера и денежные средства на это есть. Необходимо включить данный вопрос в повестку дня общего собрания в план работ по капитальному ремонту и разъяснить собственникам важность принятия данного решения.

1.6. Слушали Кузнецова С.А. - На общем собрании, проходившем в 2017 году, по предложению Правления было принято решение восстановить проход с пожарной лестницы в холл в целях повышения мер пожарной безопасности, а также для осуществления дополнительного контроля над входом в дом. Срок реализации (выполнения) решения не установлен. Правлением проведены ряд консультаций по вопросу законности, оформления (или узаконения) данных работ, уточняется стоимость работ. Согласно ответу проектной организации – работы по восстановлению входа-выхода их холлов первых этажей на пожарную лестницу в виде двойной тамбурной двери должны выполняться на основании проекта перепланировки, прошедшего экспертизу (ответ будет размещен на сайте в разделе «материалы к общему собранию»). Стоимость разработки проекта составит ориентировочно 1,5 млн. рублей. Реализация проекта после согласования с Минстроем МО. Стоимость работ составит около 400 000 рублей. Определить более точно стоимость работ можно будет только после разработки и согласования проекта перепланировки.

Мнение Правления – отложить реализацию данного вопроса на неопределённое время. На общем собрании проинформировать жителей о невозможности в настоящее время выполнить решение общего собрания о перепланировке мест общего пользования 1 этажей.

1.7. Слушали Кузнецова С.А. – В соответствии с ГОСТ 55964-2014, владелец лифта обязан проводить плановые работы капитального характера по замене отдельных элементов, узлов и механизмов, выработавших свой срок или близких к его выработке. В соответствии с ГОСТом некоторые элементы лифта имеют нормативный срок эксплуатации 5, 10, 12 лет. Например сроки службы следующих элементов: 5 лет - канатоведущий шкив, канат ограничителя скорости – 5 лет, привод дверей, 10 лет - отводной блок, 12,5 лет – тормозное устройство, полумуфта тормозная, редуктор и пр. Нашим лифтам в декабре 2018 года будет 12 лет. На сегодняшний день некоторые элементы, узлы и механизмы уже выработали свой срок эксплуатации, а некоторые – близки к выработке. В прошлом году мы уже ставили перед общим собранием вопрос о проведении плановых мероприятий по лифтовому хозяйству (замена отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке, в том числе установка замков дверей шахт лифов там, где их нет, либо они неисправны, а также проведение работ по модернизации лифтов путем установления фотоэлементов). Однако, данный вопрос не набрал требуемого количества голосов. Стоимость работ в ценах на 2017 г. составляет ориентировочно 1 млн. 774 тысячи рублей. Замена узлов должна производиться по мере выхода их из строя или превышения допустимого износа, а не бездумной заменой оборудования по списку.

Если данный вопрос не будет принят на ОСС, Правление ТСЖ будет вынуждено, в случае выхода этих элементов, узлов и механизмов лифта из строя, либо остановить лифт, либо проводить эти работы за счет текущего содержания, что может привести к повышению тарифа ориентировочно на 6.4 рублей. Либо производства работ за счет других статей расходов по смете.

Мнение Правления:

Проводить эти работы за счет текущего ремонта, не правильно, поскольку это работы капитального характера и денежные средства на это есть. Необходимо включить в план работ по

капитальному ремонту на 2018 – 2020 год – проведение плановых мероприятий по замене отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке в случае необходимости. В том числе установить замки дверей шахт лифов там, где их нет, либо они неисправны, а также провести работы по модернизации лифтов путем установки фотоэлементов на двери. Необходимо разъяснить собственникам важность принятия решения по данному вопросу.

1.8. Слушали Кузнецова С.А. – также в прошлом году мы также предлагали общему собранию включить в план работ по капитальному ремонту другие работы капитального характера (козырьки над запасными входными группами, работы по восстановлению отмостки и фасадам). Эти работы также не были приняты на ОСС. Но в план работ их включать надо. Замена козырьков требуется обязательно. Особенно над запасным выходом из доме №3 – козырек из поликарбоната был пробит бутылкой, сброшенной с верхних этажей, еще в прошлом году. Сотрудниками ТСЖ дыра закрыта аналогичным материалом, однако течь во время дождей через козырек продолжается. В этом году он пробит заново. Мы предлагали поменять покрытие козырьков на более надежные сэндвич-панели. Ориентировочная стоимость работ при условии выполнения хозспособом (силами сотрудников ТСЖ) составляла 120 000 рублей в ценах 2016 года (на 3 дома, включая работы по ремонту запасного выхода из подвала д.3). Учитывая рост цен, стоимость работ может составить ориентировочно 200-250 тысяч рублей. В тариф и смету эти работы не включены.

Мнение Правления:

Поставить вопросы о планах на капремонт, аналогично прошлому году, на общее собрание. В случае, если вопрос по замене козырьков и дверей запасных выходов не будет принят общим собранием, выполнить эти работы за счет пункта №6 *«Формирование резервного фонда, планируемые работы по поверке общедомовых приборов учета, установке решеток на верхних этажах пожарных лестниц благоустройству территории, профилактические работы системы вентиляции домов и пр.»* сметы доходов и расходов на 2018 год.

1.9. Слушали Кузнецова С.А. – по текущему ремонту нам необходимо провести косметический ремонт техэтажей, которые с момента ввода домов ни разу не ремонтировались, состояние отделки в неудовлетворительном состоянии. Состояние техэтажей вызывало замечания от жилищной инспекции при проведении комплексной проверки.

Кузнецов С.А. – Средняя стоимость текущего ремонта (покраска стен с грунтовкой, шпаклевкой и покраской) по данным сайта «расценки.нет» - 300 рублей за 1 $м^2$ без учета материалов. площадь стен техэтажей – в среднем 600 $м^2$ Итого, стоимость с учетом материала может составить ориентировочно 200 тысяч рублей за 1 дом.

Мнение правления – если жилинспекция уже делала замечания, то при следующей проверке состояние отделки техэтажей может стать основанием для выдачи предписания и привлечения к административной ответственности.

В планы по текущему ремонту на 2018 год также надо включить удлинение фановых труб на крышах. Несколько лет назад мы уже их удлиняли по некоторым стоякам, там, где были жалобы жильцов верхних этажей на запах канализации в квартире. Теперь аналогичные жалобы поступают от других квартир. Предлагается не ждать следующих жалоб, а выполнить работы по всем стоякам.

Также косметический ремонт требуется в подвале дома 3, где расположены наши производственные помещения. Внешний вид коридора – это то помещение, куда заходят потенциальные арендаторы. Помещение №___, которое в настоящее время свободно от аренды, также находится в неудовлетворительном состоянии – и отделка помещения и светильники. Комната отдыха сантехников и электрика также в неудовлетворительном состоянии, и элементы отделки и электрика. В мастерских необходимо установить по стенам стеллажи для хранения инвентаря и инструментов, ремонт требуется в туалете. Ориентировочная стоимость работ может составить 400 тысяч рублей.

Стоимость работ по удлинению фановых труб может составить до 50 тыс. рублей.

Кузнецов С.А. - по смете доходов и расходов на текущий ремонт на 2018 год заложено 347 тыс. рублей.

Мнение Правления

Наиболее приоритетные направления по текущему ремонту это:

- Удлинение фановых труб, поскольку это качество жизни наших жителей,
- Ремонт в помещениях подвала дома 3, учитывая, что там круглосуточно находятся и работают наши сотрудники, что часть помещений там сдается в аренду, а также учитывая Правила и нормы технической эксплуатации.

Текущий ремонт техэтажей может быть выполнен после выполнение данных приоритетных направлений работы.

Предлагается составить план работ по текущему ремонту на 2 года – 2018 и 2019 год, в план включить следующие работы:

2018 год:
- Удлинение фановых труб, поскольку это качество жизни наших жителей,
- Ремонт в помещениях подвала дома 3,

2019 год:
- Текущий ремонт техэтажей.

1.10. Слушали Кузнецова С.А. – в соответствии с требованиями законодательства, мы ежегодно должны принимать решения о планах по повышению энергоэффективности в домах. В прошлом году мы ставили в планы на 2017-2018 год - обеспечить отключение освещения мест общего пользования в дневное время в тех местах, где это возможно (между дверями пожарных лестниц и около мусоропровода). В 2017 году мы выполнили частично. Предлагается остальное оставить в планах на 2018 год.

Мнение правления – нет смысла включать в повестку дня вопрос, срок выполнения которого прошлым собранием предусмотрен на 2018 год в том числе.

1.11. Слушали Кузнецова С.А. – жилищным кодексом утверждена возможность проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, с помощью интернета (информационной системы). Электронная система помогает в оповещении жителей о проведении общего собрания (уведомления через электронную почту или путем смс оповещения на мобильный телефон). Более удобно готовить бюллетени и голосовать (бюллетени могут быть в электроном виде, голосование производится путем нажатия кнопок), подсчет голосов осуществляется в электронной системе, а также все документы собрания хранятся в электронном виде в системе.

Собственникам многоквартирных домов необходимо провести общее собрание, на котором утвердить следующие вопросы:

а. О возможности использования информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

б. Определить лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме будут уполномочены на использование информационной системы при проведении общего собрания собственников, то есть определить администратора общего собрания – в нашем случае им может быть председатель Правления ТСЖ.

в. Принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания с использованием системы осуществляется собственниками помещений в МКД лично одним из двух возможных способов:

- путем указания в системе решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме,

- посредством передачи Администратору оформленных в письменной форме решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

Мнение Правления:

Вопрос стоит поставить на голосование и учесть позицию собственников. Администратором предложить председателя Правления. При голосовании использовать оба способа (и электронное голосование и путем сдачи решений).

1.12. Слушали Кузнецова С.А. – В последнее время у нас периодически возникает вопрос со стороны контролирующих органов по жалобам некоторых наших жителей о законности установки решеток в помещениях колясочных. С точки зрения пожарной безопасности – решетки не мешают нормальной работе системы пожарной сигнализации и дымоудаления, если при этом ключ от решетки имеется в диспетчерской и таким образом обеспечивается доступ к клапанам системы дымоудаления. В первоначальном проекте эти помещения предполагалось обеспечить дверями. Если решетка установлена за пожарным шкафом и стояком слаботочки, то, в принципе, эксплуатации дома она не мешает. Предлагается установить на всех этажах, жители которых выразили такое желание, одинаковые решетки силами ТСЖ за счет собственников, либо разрешить жителям устанавливать однотипные решетки самим при условии согласования с правлением товарищества и соседями по этажу, и брать с них обязательство – не захламлять помещения и не допускать там хранения легковоспламеняющихся веществ и материалов, ключ от колясочный должен быть передан в диспетчерскую в обязательном порядке.

Мнение Правления: включить в повестку дня вопрос Об одобрении установки металлических решеток в колясочных. К вопросу добавить разъяснение: Предлагается принять решение о возможности установки металлических решеток в помещениях общего пользования, так называемых колясочных, при условии согласия всех жителей этажа и согласования с Правлением ТСЖ.

Предложить два варианта голосования – установка на всех этажах, жители которых выразили такое желание, силами ТСЖ (платная услуга), либо разрешить жителям устанавливать самим по единым для всех техническим условиям и при условии подписания обязательства и сдачи ключей в диспетчерскую.

1.13. Слушали управляющего Нарцис Е.А. – считаю необходимым проинформировать жителей о состоянии дел с запуском шлагбаума.

В 2016 году на общем собрании нами было принято решение об установке шлагбаума, и определении источника финансирования его оборудования. Вопрос об установке и содержании шлагбаума, места его установки, а также порядка содержания части дороги после его установки, был вынесен на общее собрание и получил одобрение большинства жителей и Совета депутатов города. После установки шлагбаума с сентября 2017 года начались жалобы некоторых наших собственников, возражающих против установки шлагбаума в различные инстанции: в Администрацию города, на портал Добродел, в Правительство МО, в Жилинспекцию, в Прокуратуру, в Адмтехнадзор, и даже в Администрацию Президента РФ.

В итоге, после многочисленных разбирательств, Администрация района, которая в настоящее время исполняет все полномочия городской администрации, отказала ТСЖ в передаче части дороги, находящейся за шлагбаумом, на содержание, рекомендовав нам демонтировать шлагбаум. В качестве отказа администрация ссылается на отсутствие кадастрового учета подъездной дороги к нашим домам и неопределенности ее статуса – дворовая территория или общегородская улица. Для понимания – в городе Москва такие вопросы регулируются не только проектами планировки и межевания территорий, но и схемами комплексного благоустройства, а также паспортами дворовых территорий, утверждаемыми местными управами. Решение об установке шлагбаумов принимаются местными депутатами. В нашем городе и районе такой законодательной базы нет. Подтвердить или опровергнуть законность установки шлагбаума можно либо принятием соответствующих законодательных актов, либо разработкой проекта планировки территории.

В настоящее время Администрация района подала в суд иск с требованием о сносе установленного нами и согласованного с Советом депутатов города шлагбаума.

1.14. Слушали инженера Гусев В.В. - в связи с изменением в законодательстве, теперь собственники МКД на общем собрании могут принять решение о переходе на «прямые» договора с РСО. То есть, наши собственники могут заключать договоры на отопление, водоснабжение и водоотведение самостоятельно напрямую с ПТО ГХ. Тогда начисление производится ПТО ГХ, денежные средства собираются ПТО ГХ. Проблема должников за коммунальные услуги становится теперь проблемой ПТО ГХ. Правда, на сегодняшний день ПТО ГХ еще не готово заключать индивидуальные договоры с каждым домом, для этого им необходимо, как минимум, набрать штат сотрудников и обновить программное обеспечение.

Мнение членов Правления:

Ставить на обсуждение вопрос раньше, чем ПТО ГХ будет к этому готово, не имеет смысла.

1.15. Слушали председателя Правления Кузнецова С.А. - Закончена работа Ревизионной комиссии по проверке финансовой деятельности Товарищества за 2015 и 2016 год. Отчет Ревизионной комиссии направлен в адрес Правления и подлежит размещению на сайте Товарищества. Проверка деятельности ТСЖ за 2017 год будет проводиться после проведения отчета Правления.

Мнение членов Правления:

Необходимо включить в повестку дня доклад председателя Ревизионной комиссии по результатам отчета.

Таким образом, проект повестки дня выглядит таким образом:

1. Об утверждении отчета Правления ТСЖ за 2017 год.

2. Об утверждении нового состава Правления ТСЖ:
- Кунецов Сергей Александрович (д. 3 кв. 111)
- Воевод Евгений Владимирович (д. 5 кв.30)
- Шурупова Галина Васильевна (д. 3 кв.113)
- Назарова Марина Евгеньевна (д. 1 кв.42)
- Галузина Галина Владимировна (д. 5 кв.95)
- Соколов Константин Владимирович (д.3 кв. 95)
- Силантьев Владимир Александрович (д.5 кв. 82)
- Ганковский Сергей Михайлович (д.5 кв.79)
- Амбарцумова Марина Александровна (д. 5 кв.23)

3. Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год.

4. О Размещении средств, накопленных на специальных счетах для формирования фонда капитального ремонта на депозите, в соответствии со ст. 175.1 Жилищного Кодекса РФ

5. Об утверждении перечня работ по капитальному ремонту на 2018 – 2020 г.:

- Модернизация оборудования пожарной сигнализации и системы дымоудаления,
- Плановые работы по лифтовому хозяйству (замена отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке, в том числе установка замков дверей шахт лифов там, где их нет, либо они неисправны, а также проведение работ по модернизации лифтов путем установления фотоэлементов),
- Работы по замене козырьков и дверей запасных выходов,
- Комплекс работ по ремонту отмостки, включающий в себя устройство дренажной системы для отвода грунтовых вод от фундаментов и восстановлением гидроизоляции фундамента, с последующим ремонтом отмостки,
- Ремонт цокольной части фасада,
- Модернизация системы ГВС согласно рекомендациям ООО «Институт экономики и бизнеса»,
- Ремонт вентилируемых фасадов в соответствии с долгосрочной Программой проведения этих работ,
- Ремонт кровли дома №5 (вопрос только для дома №5).

6. О утверждении плана работ по текущему ремонту на 2 года – 2018 и 2019 г.:

- Удлинение фановых труб, поскольку это качество жизни наших жителей,

- Ремонт в помещениях подвала дома 3,
- Текущий ремонт техэтажей.

7. О возможности использования информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования (интернет голосование).

8. Об одобрении установки решеток в колясочных.

9. Информирование жителей о состоянии дел с запуском шлагбаума.

10. Информирование жителей о возможности исполнения решения общего собрания о перепланировке мест общего пользования холлов 1-х этажей, в целях обеспечения выхода на пожарную лестницу из холлов первых этажей.

11. Доклад председателя Ревизионной комиссии.

Голосование за повестку дня:

«За»_5__ «Против»_0___ «Воздержался» _0_

Повестка дня общего собрания принята единогласно.

2. По второму вопросу слушали Кузнецова С.А. – традиционное, уже несколько лет мы используем очно-заочную форму проведения собрания, предполагающую очное обсуждение вопросов, поставленных на повестку дня и заочное принятие решения.

Мнение членов Правления:

Очно-заочная форма зарекомендовала себя. Предлагается проведение общего собрания также в очно-заочной форме.

Кузнецов С.А. – нам необходимо согласовать дату проведения собрания, время и место проведения. Также хочу напомнить, что в соответствии с решением общего собрания № 11 от 2017 года, нами принят следующий порядок оповещения собственников о проведении общего собрания – путем размещения объявлений на стендах информаций в подъездах и на центральном стенде и путем размещения на квитанциях, а также путем направления оповещения через электронную почту. Учитывая необходимость в подготовке большого количества документов, предлагается дату проведения очной части установить – 24 мая 2018 года, срок сдачи бюллетеней до 7 июня 2018 года. Информирование жителей начать не позднее чем за 10 дней до даты проведения очной части собрания. Место уточнить дополнительно – гимназия или актовый зал МУП УК ЖКХ, что будет свободно на дату проведения очной части.

Голосование за утверждение формы проведения собрания и определения даты проведения собрания:

«За»_5__ «Против»_0___ «Воздержался»_0_

Принято единогласно: Форма проведения собрания – очно-заочная. Срок проведения собрания с 24 мая по 7 июня 2018 года. Место проведения очной части и время уточнить дополнительно.

Протокол вела _____ Галузина Г.В.

Председатель правления _____ Кузнецов С.А.

Прошнуровано и пронумеровано
10 (десять) листов
Председатель правления
С Я