



УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Правления ТСЖ

Соколов К.В.

«26» июля 2019 года

**Протокол
Заседания Правления ТСЖ № 68 от 25 июля 2019 года**

Место проведения г. Видное, Помещение Правления (д.1), время проведения : 19-30

Присутствовали:

Члены правления – Соколов К.В., члены правления: Кузнецов С.А., Силантьев В.А., вновь избранные члены правления – Балаян Ю.Г., Кузьменко А.Н.

Члены Правления Галузина Г.В., Воевод Е.В., участвовали в собрании посредством конференцсвязи через интернет с использованием системы WhatsApp для мобильных и иных платформ с поддержкой голосовой и видеосвязи, что не противоречит п. 9.7. Устава ТСЖ. Т.о. кворум имеется. Также присутствуют сотрудники ТСЖ – Нарцис Е.А., Гусев В.В.

Повестка дня:

1. О подведении итогов собраний
2. О выборе председателя
3. Об исполнении решения собрания собственников № 14 о проведении работ по модернизации системы пожарной сигнализации и лифтов
4. О возврате на оплату в размере 1/12 годового объема по отоплению

1. По первому вопросу о подведении итогов собраний собственников и членов ТСЖ слушали председателя правления Соколова К.В. – в мае – июне, у нас прошли 2 собрания – собрание собственников и собрание членов ТСЖ. Вопросы были разделены в соответствии с компетенцией, установленной ЖК и Уставом ТСЖ. К сожалению, провести заседание Правления ранее, не представилось возможным в связи с отпускным периодом.

По результатам подсчета голосов, собственники всех трех домов кроме процедурных вопросов, таких, как выбор председательствующего на собрании, секретаря, счетной комиссии и места хранения протокола, приняли ряд принципиальных вопросов: выбрали лиц, которые от имени собственников каждого дома, полномочны подписывать акты выполненных работ по капитальному ремонту, поддержали нашу инициативу о размещении в лифтах информационных стендов, большинством голосов не поддержали предложения Семеновой Т.Н. и Лифатовой И.А. отказаться от услуг консьержей. Наибольшие разногласия вызвал вопрос перехода на прямые договоры собственников с Ресурсоснабжающими организациями (РСО) и Региональным оператором по вывозу мусора. В доме 5, за переход на прямые договоры высказались – 56.9% от принявших участие в голосовании собственников при кворуме – 62.25%. В доме 3 высказалось за переход на прямые договоры всего 51,35% от принявших участие в голосовании, при кворуме 69.09%. А вот в доме 1 собственники в большинстве высказались против перехода на прямые договоры. За данный вопрос проголосовало всего 27.16% от принявших участие в голосовании собственников, при кворуме 75.96%.

В случае, если дом 3 и дом 5 заключат отдельные договоры с РСО, а дом 1 будет продолжать платить через ТСЖ, возникнет некий перекоп.

Например, у нас одна мусоросборочная площадка. Сейчас, мы имеет прямой договор с Региональным оператором по вывозу мусора и оплачиваем объем фактически вывозимого мусора. Поэтому мы имеем возможность устанавливать для наших жителей плату за вывоз мусора в размере 5.42 руб/м² (т.е. планируемый фактический объем на 2019 год, разделенный на площадь домов), то при заключении собственниками дома 3 и 5 отдельных договоров на вывоз мусора, такие договоры пойдут уже через МосОблЕИРЦ и плата будет начисляться в соответствии с нормативом потребления услуг в размере 8.32 руб/м². Остается неясным, как тогда считать услуги за вывоз мусора д.1, если фактический объем уже будет практически перекрыт нормативным, начисленным жителям дома 3 и 5.

При переходе на прямые договоры ОДН оплачивает ТСЖ, включая расходы на ОДН в состав платы за содержание дома. Мы регулярно, особенно в период бахчевых, осуществляем

помывку мусоросборочной площадки. Воду мы берем из дома 3. Когда мы осуществляем полив газонов во дворе домов, берем воду из дома 5.

Стоит отметить, что обязанность передавать в РСО показания приборов учёта остаётся у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Т.е. у бухгалтера добавляется объем работы в отношении двух домов.

При переходе на прямые договоры с РСО из договора на управление исключаются пункты, касающиеся предоставления коммунальных услуг. По данному вопросу дом 5 не набрал необходимого количества голосов и решение не принято. Кроме того, договор на управление принимался собственниками всех трех домов еще в начале деятельности ТСЖ, соответственно, изменения в него должны вноситься также собственниками всех трех домов.

Мнение членов правления: поскольку у нас многоквартирное ТСЖ, созданное путем объединения собственников помещений многоквартирных домов, запроектированных и построенных на одной территории, поскольку у нас общие коммуникации и одна дворовая территория, одна контейнерная площадка, и наши дома являются единым жилым комплексом, то решения собственников необходимо считать исходя из совокупности трех домов.

Соколов К.В. – члены ТСЖ на собрании, кроме тех же организационных вопросов, приняли следующие решения:

1. Утвержден отчет Правления за 2018 год,
2. В качестве членов Правления вместо выбывших, избраны Балаян Ю.Г. (д. 5 кв. 78) и Кузьменко А.Н. (д.1 кв.111)
3. Утверждена смета доходов и расходов на 2019 год
4. Утвержден размера платы на содержание жилого помещения в размере 44,71 рубля за 1 м.кв. за 1-е полугодие, за второе полугодие (с 1 июля 2019 года) в размере 45,14 рубля за 1 м.кв. оплачиваемой площади
5. Направить доход от коммерческой деятельности с применением общедолевой собственности (аренда помещений общего имущества и компенсация электроэнергии от установленного оборудования сторонних организаций), на разработку паспортов отходов ТКО и проведение спецоценки условий труда. Оставшиеся средства по итогам 2019 года направить на снижение размера плата за содержание жилого помещения
6. Направить часть средств Резервного фонда ТСЖ на разработку проекта организации дорожного движения (ориентировочная стоимость 60 тыс. рублей), установку дорожных знаков и нанесение дорожной разметки (ориентировочная стоимость 30 тысяч рублей), а также направить часть средств Резервного фонда ТСЖ на приобретение средства малой механизации (микропогрузчик) для уборки снега (ориентировочной стоимостью 350 тыс. рублей)
7. Избраны члены Ревизионной комиссии: - Чебуркова Мария Евгеньевна (д. 1 кв. 48), Мельникова Мария Аркадьевна (д.1 кв. 95), Яфясова Надежда Ивановна (д.3 кв. 52)
8. Правление ТСЖ наделено полномочиями на заключение от имени собственников помещений домов 1,3,5 по Битцевскому проезду, договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды нежилых помещений и договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях типовых договоров, утвержденных решением общего собрания.

При проведении голосования от одного и кандидатов в члены Ревизионной комиссии поступили предложения по корректировке типового договора аренды, однако, в период проведения собрания мы уже не можем вносить в него изменения. Предлагается учесть эти замечания путем внесения изменений при проведении следующего собрания.

При проведении собрания использовался сервис для управляющих компаний для проведения общих собраний собственников версия 2.0 сайта Бурмистр.ру.

Голосование:

«За» - 7, «Против» - 0, «Воздержался» - 0

Принято решение:

1. Утвердить результаты собрания собственников и собрания членов ТСЖ. Считать вопрос повестки дня собрания собственников о переходе на прямые договоры, утверждении даты перехода на прямые договоры, а также внесения изменений в договор на управление, с учетом мнения собственников всех трех домов, входящих в состав ТСЖ, не принятым.
2. Принять замечания члена ТСЖ Мельниковой М.А. к типовому договору аренды и использовать его в работе.

2. По второму вопросу о переизбрании председателя правления слушали Соколова К.В. – к сожалению, в связи большой нагрузкой на новой работе, я не могу больше исполнять обязанности председателя правления. Предлагаю в качестве председателя избрать Балаяна Юрия Георгиевича, который недавно стал пенсионером и имеет достаточно времени, которое может посвятить работе в ТСЖ.

Балаян Ю.Г. – я могу в полном объеме приступить к обязанностям председателя только с 01 августа.

Голосование:

«За» - 7, «Против» - 0, «Воздержался» - 0

Принято решение:

1. Освободить Соколова К.В. от исполнения обязанностей председателя правления ТСЖ.
2. Избрать председателем правления ТСЖ Балаяна Ю.Г.

3. По третьему вопросу об исполнении решения собрания собственников № 14 о проведении работ по капремонту слушали Соколова К.В. – на внеочередном общем собрании № 13 осенью прошлого года собственники домов 3 и 5 принимали решение об утверждении плана работ по капитальному ремонту на 2018-2020 годы. В план работ вошли - капитальный ремонт и модернизация системы противопожарной автоматики и дымоудаления (далее по тексту ППА и ДУ) жилого дома повышенной этажности по адресу: г. Видное, Битцевский проезд, дома 3 и дома 5, а также работы капитального характера по лифтовому хозяйству:, в т.ч. замена отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке, по мере выхода из строя указанных элементов, Установка замков дверей шахт лифтов там, где их нет, либо они неисправны, Проведение работ по модернизации лифтов путем установления фотоэлементов и устройства двусторонней переговорной связи между кабиной лифта и диспетчерской. Выполнить эти работы мы не смогли, поскольку ПАО Сбербанк, в котором открыты специальные счета для формирования фонда капитального ремонта, указал на необходимость выбора собственниками лица, уполномоченного на подписание актов приемки таких работ. В настоящее время такие лица по каждому дому выбраны. Теперь необходимо определиться с подрядчиками и приступить к выполнению работ и их оплате.

Предложение членов Правления – на одном из заседаний правления (№ 63 от 16 июля 2018 года), **обсуждая вопрос выбора поставщиков услуг по капремонту и модернизации системы противопожарной сигнализации**, мы сделали выбор в пользу ООО «МЦПС «Брандмайор». Данная организация имеет с нами договор на обслуживание системы и соответственно, готово после модернизации оборудования продолжить эксплуатацию системы, что выгодно отличает ее предложения от других поставщиков. Кроме того, они в прошлый раз предложили наименьшую цену за свою работу. Поэтому было принято решение заключить договор на капремонт и модернизацию системы ППА и ДУ дома 1, именно с компанией ООО «МЦПС «Брандмайор».

Соколов К.В. - По вопросу выбора подрядчика по капитальному ремонту и модернизации лифтов, также необходимо выбрать подрядчика. Также как и в случае с договором по пожарной сигнализации, считаю целесообразным заключение договора на капремонт (модернизацию) лифтов с ООО «Лифтек».

Голосование:

«За» - 7, «Против» - 0, «Воздержался» - 0

Принято решение:

1. Заключение договора на капитальный ремонт и модернизацию системы ППА и ДУ жилых домов повышенной этажности № 3 и № 5 по Битцевскому проезду с ООО «МЦПС «Брандмайор».

2. Заключение договора на выполнение работ капитального характера по лифтовому хозяйству с ООО «ЛИФТЕК».

4. По пятому вопросу «О возврате на оплату в размере 1/12 годового объема по отоплению» слушали Нарцис Е. А. – В 2016 году, когда к нам обратилась инициативная группа жителей наших домов, включая Кудяеву Б.А., Гаджиева М.М., Тыщенко Г.К. и других, с просьбой перейти на оплату по отоплению только в зимний период. В тот момент действовали Правила предоставления коммунальных услуг, согласно которым все дома должны были перейти на отопление по факту потребления (только в отопительный сезон). Однако, в момент проведения собрания и подсчета голосов, новые правила предоставления коммунальных услуг, закрепляя переходный период при изменении порядка оплаты за тепло, закрепили за правительством субъектов право определять в своем субъекте применяемый порядок оплаты. В Московской области такой порядок оплаты за тепло установлен, как и раньше, в размере 1/12 годового объема потребления. Таким образом, получается, что наше решение собрания о переходе на оплату за отопление только в отопительный сезон, не соответствует решению Правительства МО.

Мнение членов Правления: в целях приведения порядка расчета в соответствии с постановлением Правительства МО, а также учитывая, что для жителей в целом, равномерное распределение расходов в течение всего календарного года, как правило легче, чем только в отопительный период, надо вернуться на порядок оплаты по отоплению как раньше, равномерно, в течение года.

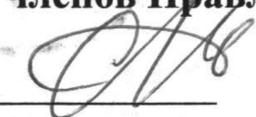
Голосование:

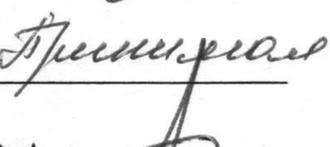
«За» - 7, «Против» - 0, «Воздержался» - 0

Принято решение:

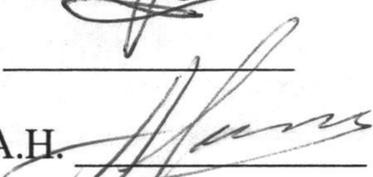
Привести порядок оплаты за отопление в соответствие с законодательством Московской области – в размере 1/12 годового объема потребления коммунальных услуг по отоплению, т.е. равномерно в течение года.

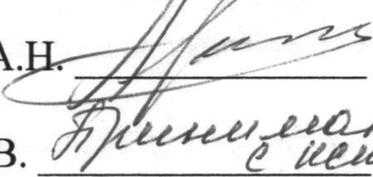
Подписи членов Правления:

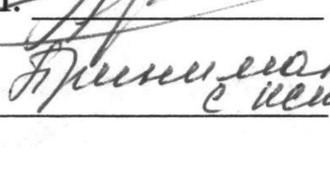
Кузнецов С.А. 

Воевод Е.В. 

Силантьев В.А. 

Балаян Ю.Г. 

Кузьменко А.Н. 

Галузина Г.В. 

Протокол вела Нарцис Е.А. 

Прощито и проучено
и (членове) Јулија

ТСЖ «БИТВЕРСКИЙ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ



001010В