УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления ТСЖ
Балаян Ю.Г..
«16» сентября 2019 года

Протокол
Заседания Правления ТСЖ № 70 от 16 сентября 2019 года

Место проведения г. Видное, Помещение Правления (д.1), время проведения : 20-00

Присутствовали:

Председатель Правления Балаян Ю.Г., члены правления – Соколов К.В., Кузнецов С.А., Силантьев В.А, Кузьменко А.Н. Член Правления, Воевод Е.В., участвовал 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., техник Антонова И.С.

Повестка дня:

1. Внесение изменений в Устав ТСЖ «Битцевский проезд» касающихся способов уведомления членов ТСЖ о проведении общего собрания членов ТСЖ.(под расписку в журнале, на сайте ТСЖ, на информационных досках и через почтовые ящики в домах).п.8.5 и п. 8.6
2. Принятие Правил внутреннего распорядка для работников ТСЖ.-**докладчик Балаян Ю.Г.**
3. Принятие Положения об оплате труда работников ТСЖ.- **докладчик Балаян Ю.Г.**
4. Внесение изменений в Положение о ревизионной комиссии ТСЖ «Битцевский проезд». (п.2.1,п.4.1,п.5.1,п.5.8,)-**докладчик Нарцис Е.А.**
5. Внесение изменений в Положение о резервном фонде.(п.2.1,п.3.3,п.4.1,п.5.4,п.8.2) **докладчик Нарцис Е.А.**
6. Изменения в штатном расписании ТСЖ «Битцевский проезд».(сокращение должностей лифтёра и инженера по пром .безопасности, должность председателя). .-**докладчик Балаян Ю.Г.**
7. Ремонт фасадов домов №3 и 5 за счёт средств капитального ремонта.-**докладчик Гусев В.В.**
8. Борьба с неплательщиками. **докладчик Нарцис Е.А.**

1. По первому вопросу слушали председателя правления ТСЖ Балаяна Ю.Г.–

В настоящее время Уставом товарищества определён один из способов уведомления членов ТСЖ и собственников о проведении общего собрания – отправка заказных писем. Данный способ уведомления является затратным и по финансам, и по времени, и по трудозатратам. К тому же он не эффективен ибо адрес получателя указывается по месту регистрации т.е в наших домах. Предлагаю определить не противоречащие ЖК РФ следующие способы вручения уведомлений: вручение уведомлений под роспись в журнале у консьержа, письменными уведомлениями в почтовые ящики в подъездах, размещением уведомлений на сайте ТСЖ и на досках информации в холлах домов.

Мнение членов правления: Кузьменко А.Н.: «Не вижу смысла в отправлении заказных писем, трате денег и сил зря. Вполне достаточно остальных 4-х способов оповещения собственников. **Силантьев В.А., Кузнецов С.А., Соколов К.В. и Балаян Ю.Г., Воевод Е.В.** согласились с изменениями в Уставе чтобы изъять статью об отправке заказных писем.

Голосование:

«За» - 6 , «Против» - 0 , «Воздержался» - 0 ,

Приняли решение вынести данный вопрос о внесении изменений в Устав на решение общего собрания членов ТСЖ

2.По второму вопросу слушали председателя правления ТСЖ Балаяна Ю.Г.–

Данный документ является обязательным локальным документом для любой организации и определяет порядок приема и увольнения персонала, трудовой распорядок, основные обязанности организации и работника. Принципиальным для нас в этом документе является время труда и отдыха персонала, что и выносится на ваше решение. Тут же можно решить и 8-ой вопрос о распорядке работы консьержей, сократив его на 1 час. **Нарцис Е.А.** - Данный документ согласно

жилищному законодательству для ТСЖ утверждается решением общего собрания членов ТСЖ. У нас он ранее был разработан, утвержден Правлением, временно, до передачи на рассмотрение общего собрания.

Балаян Ю.Г. – мною в разработанные ранее Правила внесены дополнения, касающиеся времени работы младшего обслуживающего персонала и консьержей. Для консьержей предлагается установить рабочее время с 7.00 до 22.00 часов.

Мнение членов правления: Все согласились с необходимостью вынесения на собрание членов ТСЖ Правил внутреннего трудового распорядка с учетом внесенных дополнений председателя.

Голосование:

«За» - 6 , «Против» - 0 , «Воздержался» -0 .

Принято решение: вынести данный вопрос о принятии Правил внутреннего трудового распорядка сотрудников ТСЖ на решение общего собрания членов товарищества.

3.По третьему вопросу слушали председателя правления ТСЖ Балаяна Ю.Г.– Положение об оплате труда, на мой взгляд, необходимо для организации, поскольку разрабатывается принципиально с целью стимулирования труда работников к образцовому выполнению своих функциональных обязанностей и соблюдению трудовой дисциплины. Поэтому предлагается выплачивать заработную плату не как обязательное пособие, а привязать размер зар.платы к показателям деятельности работника. Для этого предлагаю снизить существующие должностные оклады на 25% и выплачивать эту разницу в виде ежемесячной премии в размере до 25 % в зависимости от трудовых показателей. При этом смета расходов на оплату труда не увеличивается, но наоборот есть возможность сократить расходы.

Мнение членов правления :Кузнецов С.А.: «Этот документ нужен для мотивации работников к соблюдению дисциплины и выполнению ими своих обязанностей. Он нужен и полезен организации .» **Силантьев В.А. : «** А какие показатели существуют для премирования работников?» **Балаян Ю.Г.: «** Выполнение работником правил внутреннего трудового распорядка и образцовое исполнение функциональных обязанностей отсутствие жалоб на плохое обслуживание вполне достаточные условия премирования для нашей организации. Остальные члены правления поддержали необходимость разработки данного документа и обсуждение его на общем собрании членов ТСЖ.

Голосование:

«За» - 6 , «Против» - 0 , «Воздержался» - 0,

Принято решение: вынести на решение общего собрания членов ТСЖ принятие Положения об оплате труда работников ТСЖ.

4. **По четвертому вопросу слушали Нарцис Е.А.** – в наш адрес поступили пожелания ото членов Ревизионной комиссии о внесение изменений в Положение о ревизионной комиссии ТСЖ «Битцевский проезд». Кроме уточнения формулировок, изменения касаются в основном периодичности и сроков осуществления проверок, а также расширяются полномочия в части проверки расходования средств Резервного фонда. Учитывая, что принятие положения о Ревизионной комиссии, а равно внесение в него изменений, находится в компетенции общего собрания членов ТСЖ, предлагается включить вопрос о внесении и данных изменений в повестку дня ближайшего собрания.

Мнение членов правления: предложения членов Ревизионной комиссии внесены для их же удобства, вынести на ближайшее общее собрание.

Голосование:

«За» - 6 , «Против» - 0 , «Воздержался» - 0,

Принято решение: Включить в повестку дня ближайшего общего собрания членов ТСЖ вопрос о внесении изменений в Положение о Ревизионной комиссии ТСЖ с учетом озвученных предложений.

5. По пятому вопросу слушали Нарцис Е.А. – От члена ревизионной комиссии также поступило предложение о внесении изменений в Положение о Резервном фонде ТСЖ, в части изменения

источника формирования, поскольку взносы на формирование Резервного фонда отменены решением общего собрания членов ТСЖ с 1 июля 2019 года, предлагается конкретизировать случаи, при которых пополнение или распоряжение средствами фонда может осуществляться Правлением ТСЖ, исключить некоторые пункты, как неактуальные, уточнить формулировки некоторых пунктов, добавить возможность расходования средств Резервного фонда не работы капитального характера, если они не вошли в программу капремонта за счет средств капремонта, добавить возможность направления (расходования) средств фонда на оплату услуг банка за ведение спецсчетов капремонта и работу с неплательщиками, и т.п. Учитывая, что принятие положения о Резервном фонде ТСЖ, а равно внесение в него изменений, находится в компетенции общего собрания членов ТСЖ, предлагается включить вопрос о внесении и данных изменений в повестку дня ближайшего собрания.

Мнение членов правления: в целом, предложения обоснованные, надо включить в повестку дня ближайшего собрания.

Голосование:

«За» - 6 , «Против» - 0 , «Воздержался» - 0,

Принято решение: Включить в повестку дня ближайшего общего собрания членов ТСЖ вопрос о внесении изменений в Положение о Резервном фонде ТСЖ с учетом озвученных предложений.

6. По шестому вопросу выступил председатель правления Балаян Ю.Г.

Мною была проанализировано штатное расписание ТСЖ. Очень много средств у нас тратится на содержание лифтового хозяйства. Но если ремонт и техн. обслуживание лифтов дело необходимое, то содержать инженера по промышленной безопасности и лифтёра, которые фактически: один только числится, другая приходит проверять связь и производить уборку в лифтах и машинном отделении дело затратное. Это ежемесячно более 36.0 тыс.руб. Мы можем сократить эти должности с возложением обязанностей на других наших работников с небольшой доплатой. Поэтому я и предлагаю изменения в штатном расписании.

Мнение членов правления:

Силантьев В. А: « Если с сокращением должности лифтёра я согласен, то в отношении инженера по промышленной безопасности я бы воздержался ибо эта должность ответственная, требует определённых знаний и опыта работы в данной отрасли. Поэтому считаю должность надо сохранить, может быть уменьшить ставку.» Остальные согласились с этим мнением.

Кунецов С.А. – В обязанности лифтера входит ежедневный обход лифтов, проверка работы кнопок, освещения кабины и этажных площадок, проверка связи кабины лифта с диспетчерской, проверка работы реверса дверей и фотоэлементов, уборка машинного помещения и кабины лифта. Эти обязанности тогда надо будет на кого-то возложить.

Балаян Ю.Г. - Предлагаю обязанности лифтера возложить на техника ТСЖ, с условием повышения зар.платы техника, направив его на обучение. А обязанности по уборке внутри лифта – на консьержа, с дополнительной оплатой.

Балаян Ю.Г. - До мая 2019 года председатели ТСЖ, согласно разъяснению Минтруда, председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике, Министерства Финансов РФ, других источников, если председатель работает в ТСЖ подчиняясь Правилам внутреннего трудового распорядка (т.е. целый день), то по мнению указанных органов, у него возникают трудовые отношения и выплачивается зар.плата согласно штатного расписания. В мае текущего года Верховный Суд РФ, разъяснил о невозможности членам ТСЖ состоять в трудовых отношениях со своим ТСЖ. Учитывая разъяснение Верховного Суда, нам необходимо привести штатное расписание в соответствие с Жилищным законодательством, исключив должность председателя.

На вопрос членов правления Нарцис Е.А. - За выполнение председателем своих обязанностей, возложенных на него Жилищным законодательством, председатель имеет право получать вознаграждение.

Балаян Ю.Г. - В 2013 году в протоколе №4 общего собрания, установлен размер вознаграждения 30 тыс. рублей. Поскольку я намерен работать полный рабочий день , работа ответственная и в смету на 2019 год уже заложена другая сумма для выплаты председателю, я прошу привести размер вознаграждения председателю в соответствие с этой суммой.

Нарцис Е.А. – такой размер вознаграждения, в тот момент, был предложен членами Правления на рассмотрение общего собрания, исходя из того, что обязанности председателя тогда исполнял Воевод Е.В., который в силу своей занятости на основной работе не мог в течение всего рабочего дня присутствовать в ТСЖ, а также имел периодические служебные командировки. Обязанности председателя Воевод Е.В. исполнял безвозмездно, от получения вознаграждения отказался, просил правление снять с него обязанности председателя.

Мнение членов правления: С учетом инфляции за период с 2013 по 2019 годы (в среднем 7.5% в год), а также учитывая, что с вознаграждения еще удерживается НДФЛ, 30 т.р. абсолютно неадекватно объему работ и современным требованиям к руководителям жилищно-коммунального хозяйства. Такую зарплату получают дворники при условии совмещения объемов работ. В других ТСЖ Москвы и Московской области размер вознаграждения председателя устанавливается в зависимости от объема выполняемых задач и затрат личного времени, от 40 до 100 тысяч рублей. Предлагается на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ, учитывая объем работы и необходимость ежедневного в течение рабочего дня присутствия председателя на рабочем месте, предложить размер вознаграждения – в пределах оклада, согласно штатному расписанию и в пределах суммы, заложенной сметой доходов и расходов ТСЖ на 2019 год на оплату труда председателя.

Голосование:

«За» - 6, «против» - 0, «воздержались» - 0

Принято решение:

1. Внести изменение в штатное расписание исключив должность председателя.
2. В части сокращения должностей лифтера и инженера по промышленной безопасности - ещё раз подсчитать экономию средств от этих сокращений и если мы что-то выигрываем, то нужно провести эти изменения в штатном расписании, возложив обязанности лифтера в части ежедневного осмотра лифтов на техника ТСЖ, с условием повышения зар.платы техника, направив его на обучение. Обязанности по уборке внутри лифта – на консьержа, с дополнительной оплатой. Размер доплат (должностного оклада) оставить на усмотрение председателя правления ТСЖ.
3. Вопрос об установлении размера вознаграждения председателя правления ТСЖ вынести на ближайшее общее собрание членов ТСЖ с 1 июля 2019 года в сумме 54 000 рублей.

7. **По седьмому вопросу слушали Гусева В.В.** – О техническом состоянии фасадов, в том числе, связанном с некачественным крепежом облицовочных плит, мы говорим регулярно. Несколько лет назад мы уже проводили работы по дополнительному крепежу фасадных плит, но мы понимали, что это временная мера, необходимость в дополнительном крепеже возникнут заново, поскольку нарушение при монтаже приводит к тому, что края и углы плит под действием ветра и собственного веса дают трещины. Это может привести к их выпадению. Так, например, в прошлом году, весной, при сильном порыве ветра, с последнего этажа упал кусок плиты и только чудом никто не пострадал. В настоящее время дополнительных крепежей требуют 15 плит на доме 5 и 16 плит разбиты полностью (мячами со спортплощадки) и требуют замены. От собственника квартиры № 1 в адрес правления поступило обращение о том, что разбитые фасадные плиты приводят в зимнее время к промерзанию наружных стен квартиры. Причиной промерзания по оценкам специалистов может служить не только повреждение самих фасадных плит, но и нарушение теплоизоляционного слоя (утеплителя). Это будет видно только после демонтажа фасадных плит. По предварительным оценкам работа по восстановлению крепежей + замена плит, а также возможные работы по замене утеплителя составляет 180 – 200 тысяч рублей, без учета стоимости материала. С учетом материалов может составить в 2 раза больше.

На вопрос членов правления, Гусев В. В. пояснил, что на текущее содержание домов, по смете на 2019 год предусмотрен только локальный ремонт цокольной части фасадов на 10 тысяч рублей.

Мнение членов Правления – учитывая возможную стоимость работ и потребности только дома 5, искать источники финансирования работ в смете, рассчитанной для трех домов, неразумно. Ремонт фасадов относится к капитальному ремонту. Деньги на счетах капремонта у каждого дома свои. Предлагается провести внеочередное собрание собственников д. 5 и предложить провести работы за счет спецсчета капремонта дома 5.

Соколов К.В. – в доме 3 также имеются разбитые плиты, которые требуют усиления крепежей. В доме 1 такие же проблемы. Необходимо пройти все дома и ставить аналогичные вопросы по каждому дому.

Голосование:

«За» - 6, «против» - 0, «воздержались» - 0

Принято решение:

Провести внеочередное общее собрание собственников дома 5 по данному вопросу. Подготовить документы для проведения собраний с аналогичной повесткой по домам 1 и 3.

8. По восьмому вопросу слушали Нарцис Е.А. – В соответствии с решением правления и рекомендациями Ревизионной комиссии, мы должны на должников от 50 тысяч рублей подавать заявления в суд. Подборка документов для суда включает в себя подтверждение всех начислений, в том числе тарифов, и оплат, приложение всех документов. В среднем, объем приложений составляет от 40-до 60 листов и требует времени. Затем, в течение 2-3 месяцев выносится судебное решение, и если нет спора со стороны ответчика, судебный приказ передается на исполнение судебных приставов, которые, как показывает практика, не стремятся его выполнять. Учитывая, что кроме подготовки и ведения таких дел есть еще много текущей работы, предлагается привлечь юриста, который взялся бы за определенный процент от взысканной суммы, с учетом пеней, вести подобные дела.

Мнение членов Правления: Дополнительно проработать вопрос, определить процент за услуги, условия договора, порядок взаимодействия и предоставления информации, необходимой для подготовки судебных приказов и т.п.

Голосование:

«За» - 6, «против» - 0, «воздержались» - 0

Принято решение:

Привлечь к работе по судебному взысканию задолженности стороннего юриста, проработав в договоре на оказание услуг формы взаимодействия, предоставления информации, необходимой для подготовки, размер вознаграждения за оказанные услуги.

Подписи членов Правления:

Соколов К.В. _____

Кузнецов С.А. _____

Силантьев В.А. _____

Кузьменко А.Н. _____

Воевод Е.В. *участвовал в собрании посредством конференцсвязи через интернет с использованием системы WhatsApp*

Протокол вела техник Антонова И.С. _____