


«УТВЕРЖДАЮ»  
Председатель собрания правления  
ТСЖ «Битцевский проезд»  
Штрукин А.В.  
  
« 27 » апреля 2022 г.

**ПРОТОКОЛ № 88**  
**ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»**

Место проведения заседания: помещение правления по адресу: гор. Видное, Битцевский проезд, дом №1.

Дата проведения 26 апреля 2023 года

Время проведения: 19.30-21.00

**Присутствовали:** члены правления – Балаян Ю.Г., Соколенко В.Г., Силантьев В.А., Меньшиков А.В., Гатамов Р.А. и Кузьменко А.Н., председатель правления Штрукин А.В. Кворум имеется.

В заседании принимала участие управляющий ТСЖ Нарцис Е.А., гл. инженер Гусев В.В.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Об утверждении отчета правления ТСЖ за 2022
2. О проведении собрания членов ТСЖ (повестка дня, форма проведения и пр)
3. О рассмотрении проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год

**По первому вопросу слушали Штрукин А.В.** – предлагаю для ознакомления отчет о работе правления за 2022 год, включая отчет по смете доходов и расходов и отчет по специальным фондам ТСЖ. Прошу ознакомиться, высказать замечания, предложения и принять для последующего утверждения на собрании членов ТСЖ.

Кратко по Отчету – в целом, за 2022 год выполнены основные запланированные мероприятия, работа ТСЖ проходила в штатном режиме, серьезных внештатных ситуаций не возникало, претензий от контролирурующих органов не поступало.

По финансовым результатам - в целом финансовые результаты за 2022 год умеренно положительные. По доходом - фактически получили денежных средств больше, чем планировали. Это связано с тем, что была проведена работа с должниками, в том числе с арендаторами помещений общего имущества, в том числе, получены пени за нарушение сроков оплаты за жилищно-коммунальные услуги, получены доходы от платных услуг, оказываемых ТСЖ по заявкам жителей, которые невозможно было запланировать в смете. Кроме того, жители, которые не поверили счетчики, либо у которых счетчики не были установлены, оплачивали повышающий коэффициент 1.5, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг, отдельной строкой в квитанции. Полученные дополнительные средства позволили нам погасить задолженность перед поставщиками и другими контрагентами за работы и услуги, выполненные в 2021 году.

Тем не менее, долги жителей за услуги ЖКХ продолжают расти, в основном из-за хронических должников, с задолженностью от 1 года и более. Наличие текущей задолженности в течение года, при жестких требованиях со стороны администрации, не копить долги перед ресурсниками, к сожалению, не позволяет нам оперативно решать все намеченные задачи, как, например, текущий ремонт в 2022 году не проводился из-за отсутствия денежных средств в течение года. Желание жителей погасить задолженность перед Новым годом, приводит к тому, что в конце года уже невозможно начать проведение работ и даже успеть оплатить текущие платежи, поэтому, на конец финансового года возникают переходящие остатки по неисполненным обязательствам.

Замечаний на представленный Отчет не поступило.

**Голосование:**

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

**Принято решение:**

Вынести предложенный председателем Отчет о работе Правления ТСЖ за 2022 год, включая Отчет по смете и о движении денежных средств на специальных счетах ТСЖ, на утверждение общего собрания членов товарищества.

**По второму вопросу слушали Нарцис Е.А.** – предлагается следующая повестка дня собрания – стандартные вопросы отчетного собрания членов ТСЖ, такие, как выбор секретаря собрания и членов счетной комиссии, отчет о работе правления за 2022 года, отчеты по смете и специальным фондам товарищества, проект сметы на 2023 год и размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Это вопросы, которые относятся к компетенции собрания членов ТСЖ. Также, предлагается вынести на утверждение общего собрания годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2023 год. Данный документ отнесен Жилищным Кодексом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества, его формирование предусмотрено Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

**Штрукин А.В.** – предлагается для ознакомления план на 2023 год, который разработан с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, утвержденного Постановлением правительства. Учитывая, что у нас многоквартирное ТСЖ, дома имеют практически одинаковые технические характеристики, идентичные проблемы, предлагается утвердить данный документ единый для трех домов. В годовой план предлагается включить работы по текущему ремонту, срок проведения которого давно подошел. Учитывая текущие цены на материалы и работы, а также, наиболее вероятные текущие долги жителей, предлагаю не ставить жесткие сроки проведения работ. Ремонт предлагаю начать с холлов первых этажей. В 2023 году провести ремонт стен в трех домах (плитка, покраска) и замену внутренних дверей в холлах первых этажей, а на следующий год запланировать устройство потолков. За основу использовать эскизный проект, разработанный членом правления Силантьевым В.А.

Эскизный проект представлен на ознакомление членов ТСЖ.

Члены правления поддержали предложение председателя о проведении текущего ремонта холлов первых этажей, со сроками проведения в течение 2023-2024 года.

**Штрукин А.В.** – в соответствии с Жилищным Кодексом и Уставом ТСЖ, собрание членов ТСЖ ведет Председатель Правления ТСЖ или его заместитель, а при его отсутствии один из членов Правления ТСЖ. Поэтому в повестке дня стоит вопрос о выборе только секретаря собрания, который ведет протокол, а также лиц, которые будут проводить подсчет голосов. Поскольку выбор секретаря собрания закон не связывает с наличием собственности или членством в Товариществе, в качестве секретаря предлагаю выбрать Нарцис Е.А. (управляющий ТСЖ), которая уже традиционно ведет все протоколы заседания правления, а обязанности по подсчету голосов предлагается возложить на членов правления ТСЖ Балаяна Ю.Г. и Силантьева В.А., а также председателя правления Штрукина А.В.

**Нарцис Е.А.** – кроме вышеуказанных вопросы, у нас есть еще вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников, такие, как выбор ответственного от дома №3 (поскольку, ранее выбранный в качестве ответственного, собственник продал свою квартиру), рассмотреть план работ за счет капремонта (для дома № 5 – отмостка, частично фасад, пожарка), для всех домов – лифты на новый срок, а также рассмотреть предложения по внесению изменений в порядок въезда на территорию.

В качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в дома № 3 уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, рассмотреть кандидатуру Кузнецова С.А. (д. 3 кв. 111)

**Гусев В.В.** на вопрос членов правления - функция у отмостки не только декоративная, первую очередь она защищает фундамент дома от негативного влияния поверхностных вод. Отмостка вокруг дома 5 уже просела, и местами отходит от стен фундамента. Это не только влияние времени, но и следствие качества строительства, поскольку, проседание отмостки имеется, в основном, со стороны входа в нежилое помещение, где был насыпной грунт. Восстановление отмостки за счет текущего содержания увеличит нагрузку на бюджет всего товарищества, поскольку даже при восстановлении необходим будет демонтаж существующей отмостки общей площадью 252 м.кв. с вывозом мусора, восстановление ее слоев, устройство новой, это не маленькие средства. Тем более, что ремонт отмостки дома 1 и 3 были проведены за счет фонда капремонта этих домов. Стоимость работ уточняется, ориентировочно порядка 2 млн. рублей.

Система противопожарной автоматики и дымоудаления (ППАиДУ) является одной из важнейших систем безопасности дома. Согласно регламентным требованиям, срок эксплуатации отдельных ее элементов (пожарных извещателей, приемно-контрольных приборов) 10 лет, после чего требуется их замена. Также, с момента ввода в эксплуатацию домов, изменялись требования к кабельным сетям. Все регламентные сроки уже прошли. В доме 1 и 3 мы провели капитальные работы систем ППАиДУ с заменой большинства элементов, за счет средств капремонтов этих домов. Остался только дом 5, где мы ремонтируем либо меняем выходящие из строя элементы или запчасти за счет демонтированных с домов 1 и 3, поскольку, многие элементы системы уже сняты с производства. Стоимость работ уточняется, ориентировочно, порядка 900 тысяч рублей, что увеличилось практически в 3 раза за 3 года.

Фасад в доме 5, в районе техэтажа и 17 этажа, находится в крайне неудовлетворительном состоянии, по объему и стоимости ждем предложений от специалистов.

Лифты – в соответствии с требованиями ГОСТ по эксплуатации лифтов, каждая деталь лифта имеет свой срок выработки. В течение срока эксплуатации лифта, его владелец лифта обязан проводить работы капитального характера по замене отдельных элементов, узлов, агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке. Срок выработки у всех разный, раньше мы принимали программу на 3 года, но трехлетний срок уже прошел. Нам нужно принять новую программу по капремонту лифтов во всех домах. Список и стоимость уточняется.

**Предложение членов правления** – уточнить стоимость всех видов работ и вернуться к обсуждению еще раз.

**Штрукин А.В.** - по форме собрания, если нет возражений, учитывая предыдущую практику моих предшественников, предлагаю провести собрания форме заочного голосования. Все вопросы, возникающие у жителей в связи с собранием, вполне можно задать в любое удобное жителям время путем личного обращения в помещение правления ТСЖ, по телефону, по электронной почте, прочитать разъяснения на официальном сайте ТСЖ. А также, для удобства жителей мы подключили мобильный телефон диспетчерской службы к WhatsApp Messenger.

**Баян Ю.Г.** – поддерживаю, не вижу смысла собираться очно, учитывая опыты очных собраний предыдущих лет, на которые приходило до 10 человек одних и тех же. Тем более, что нам суд дважды подтвердил законность такой формы собрания, как заочное голосование.

Других дополнений и возражений не поступило.

#### **Голосование:**

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

#### **Принято решение:**

Провести общие собрания собственников и членов ТСЖ в форме заочного голосования, поставив на повестку дня следующие вопросы:

Собранию членов ТСЖ

1. О выборе секретаря собрания и лиц, осуществляющих подсчет голосов.
2. Об утверждении отчетов о деятельности правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» за 2022 год, включая отчеты по смете доходов и расходов ТСЖ, а также отчеты об использовании Резервного фонда и отчеты об использовании фондов капитального ремонта домов, входящих в состав ТСЖ
3. Об утверждении сметы доходов и расходов на 2023 год и установлении на основании утвержденной сметы, тарифа (размера платы за содержание жилое помещение).
4. Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2023 год

Соборному собранию вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников, вернуться после получения данных об ориентировочных стоимостях работ. Дату проведения собрания назначить после уточнения повестки дня собраний определить после уточнения указанных выше вопросов.

По третьему вопросу слушали Штрукина А.В. – проект сметы подготовлен с учетом анализа предыдущих трех лет, без повышения размера платы за содержание жилого помещения. Надеюсь, что мы сработает в этом году без убытков. Следует отметить, что с ноября прошлого года у нас уменьшился размер начисляемой площади практически на 200 м., в связи с завершением

оформления перепланировки подвала в доме № 5 владельцем части подвальных помещений ЗАО СИТИ 21 Век. В связи с принятием общим собранием членов ТСЖ в 2022 году решения о направлении средств, полученных от использования общего имущества, на формирование Резервного фонда, предлагается исключить из сметы на 2023 год соответствующие строки и из доходной и из расходной части.

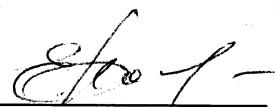
**Голосование:**

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

**Принято решение:**

Согласиться с предложенным проектом сметы доходов и расходов на 2023 год и вынести данный проект на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ.

Протокол вела Нарцис Е.А.



111  
The American  
Medical Association  
Washington, D.C.  
1915