

## ПРОТОКОЛ № 34

### Собрания Правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» От 19 июля 2014 г.

Место проведения: помещение Правления

Присутствовали:

Председатель Правления – Кузнецов С.А.

Члены Правления:

- Воевод Е.В.
- Шурупова Г.В.
- Назарова М.Е.
- Романченко В.В.

Управляющий – Нарцис Е.А.

Главный инженер ТСЖ – Гусев В.В.

Секретарь собрания – Назарова М.Е.

Повестка дня:

1. Принятие решение об использовании общего имущества – подвала № 1 дома 1 для размещения правления.
2. Об определении источника финансирования затрат на ремонт подвала №1 дома 1.
3. Об определении порядка использования освободившегося помещения в подвале дома 3.
4. Возложение обязанностей Председателя на период его отпуска.
5. Принятие решения о проведении экспертизы по определению причин промерзания фасадов.
6. Перенос мусоросборочной площадки. Определение источника финансирования.

Слушали:

По первому вопросу - Гусева В.В.:

В течение более 5 лет, сотрудники ТСЖ занимают помещение в подвале дома 3. Данное помещение не имеет окон, тяжело находится, поскольку порой находишься в течение рабочего дня без естественного света, неудобно спускаться жителям, так как для входа в помещение надо спускаться по крутой лестнице. Для примера, ориентировочная цена аренды офисных помещений с окнами (цокольный этаж) будет стоить 30 000 рублей в месяц. В год это будет составлять 360 тысяч рублей. Таких денежных средств в бюджете ТСЖ, для аренды помещения для размещения сотрудников, причем в ближайшем к домам месте, просто не имеется. При этом, в подвале дома 1 имеется помещение с окнами, которое используется нами для складирования материалов. В соответствии с условиями договора на управление, утвержденного общим собранием, ТСЖ вправе самостоятельно принимать решение об использовании общего имущества домов, с учетом интересов собственников дома. Предлагается офис ТСЖ перевести в данное помещение для удобства жителей и создания нормальных условий труда сотрудников. Кроме того, освободившееся, таким образом, помещение в подвале дома 3, можно будет сдавать в аренду, для получения дохода ТСЖ.

Данное помещение в настоящее время непригодно для использования в качестве офиса, в связи с отсутствием ремонта. Необходим ремонт и значительные финансовые затраты ориентировочно, с учетом площади помещения (80 кв.м.) и рыночных расценок на ремонтные работы, - порядка 500 тысяч рублей.

Голосование:

«за» - 5

«против» - 0

«воздержался» - 0

Принято решение:

Принять решение об использовании общего имущества – подвала № 1 дома 1 по Битцевскому проезду, для размещения Правления и офиса ТСЖ. Начать проведение ремонтных работ для использования помещения в качестве офиса.

По второму вопросу – Нарцис Е.А.:

Имеются следующие источники финансирования: за счет текущего ремонта, за счет капитального ремонта, за счет Резервного фонда.

1. За счет текущего ремонта сложно, поскольку в течение года мы проводим работы по текущему ремонту подъездов. Затратить сразу еще средства на проведение другого ремонта, учитывая размер

ежемесячных поступлений от собственников и необходимость ежемесячной оплаты за коммунальные ресурсы и пр. будет сложно.

2. За счет капитального ремонта работы проводятся по решению общего собрания собственников. По сложившейся практике, общее собрание проводится ежегодно, примерно в марте (после окончания финансового года и сдачи отчетности). Проведение общего собрания только по данному вопросу, может отложить принятие решения.

3. За счет резервного фонда – представляется наиболее целесообразно, поскольку в соответствии с п. 4.1 Положения о Резервном фонде, средства резервного фонда могут расходоваться, в том числе на ремонт комнаты Правления. Сложность только в том, что на данный момент резервный фонд сформирован не полностью. Финансовых средств, находящихся на счете Резервного Фонда может не хватить на проведение ремонтных работ, ориентировочная стоимость которых, как уже указывалось, может составить порядка 500 тысяч рублей. Кроме того, учитывая, что основная задача Резервного Фонда – наличие финансового резерва на случай возникновения непредвиденных ситуаций, предлагается на текущие ремонтные работы использовать денежные средства с фонда капитального ремонта (собранные до 1 мая 2014 года).

По окончании формирования Резервного Фонда сделать переброску денежных средств со счета Резервного Фонда на счет Капитального ремонта, либо вынести это вопрос на рассмотрение общего собрания в марте 2015 года.

#### **Голосование:**

«за» - 5

«против» - 0

«воздержался» - 0

#### **Принято решение:**

Заемствовать денежные средства на ремонт подвального помещения в доме № 1 со счета капитального ремонта. После окончания формирования Резервного Фонда, сделать переброску денежных средств, истраченных на ремонт, со счета Резервного Фонда на счет капитального ремонта.

В случае получения прибыли от использования общего имущества в виде аренды освободившихся подвальных помещений в доме 3, сверх предусмотренных по смете, направлять полученную прибыль на счет Резервного Фонда.

#### **По третьему вопросу: – Кузнецова С.А.**

Освободившееся после перемещения офиса ТСЖ, помещение в подвале дома 3, возможно использовать для сдачи в коммерческий наем. Предлагается рассмотреть два варианта:

- аренда отдельными помещениями сторонним компаниям. Проблема – На сегодняшний день в городе множество предложений по сдаче в аренду недвижимости в домах новостройках, причем цокольный этаж. Потребность (спрос) в основном на помещения, имеющие развитый пешеходный и автомобильный трафик, удобство подъезда, наличие парковки. То есть, потребностей в наших помещениях, не так много.

- устройство боксов (помещений, складов) индивидуального, временного хранения, Например, хранение сезонных вещей – велосипеды, санки, снегокаты, а также временное хранение крупных вещей, например, подготовленных к перевозу на дачу, переезд и пр.

Мнение Романченко В.В. – на мой взгляд, на складах временного индивидуального хранения, учитывая площадь помещений и необходимость дополнительных вложений, а также невысокую стоимость таких услуг, стоит рассматривать, как запасной вариант, а для начала приложить усилия для сдачи в наем имеющихся помещений.

#### **Голосование:**

«за» - 5

«против» - 0

«воздержался» - 0

#### **Принято решение:**

Принять максимальные меры для сдачи в наем существующих помещений, и только в случае невозможности такой сдачи всех помещений, приступить к детальной проработке варианты создания складов индивидуального временного хранения.

**По четвертому вопросу слушали Кузнецова С.А.** – в ближайшее время, по семейным обстоятельствам, мне, возможно, придется уехать на некоторое время. При этом, текущая деятельность предприятия не может быть приостановлена в связи с отсутствием председателя. Предлагаю принять решение о временном возложении обязанностей председателя на управляющего – Нарцис Е.А. Она в

курсе всех вопросов деятельности ТСЖ. В то время, как, членам Правления необходимо будет время для изучения всех текущих вопросов, а период моего временного отсутствия составит не более 2 недель.

**Голосование:**

«за» - 5

«против» - 0

«воздержался» - 0

**Принято решение:**

Возложить временно (на период отпуска Кузнецова С.А.) обязанности Председателя на управляющего Нарцис Е.А., в части руководства текущей деятельности ТСЖ, в том числе с правом подписания актов приема передачи выполненных работ (оказанных услуг) и распоряжения по оплате по таким работам (услугам) по заключенным председателем договорам, подписания актов проверок деятельности ТСЖ, принятия решения найма и увольнения, в том числе по договорам подряда, а также правом согласования отпусков работников.

**По пятому вопросу слушали Нарцис Е.А.** – На сегодняшний день у нас имеется две заявки на промерзание стен в квартире и одна заявка на течь по уличной стене и развитие плесени. Для устранения этих дефектов необходимо провести ремонтные работы по фасаду домов. Предположительно, учитывая визуальный осмотр фасадов, а также письмо (заключение) компании – производителя фасадных плит, может быть как минимум две причины промерзания стен – скрытые недостатки строительства в виде, например отсутствия или недостатка утеплителя, либо, собственно, нарушение технологии при монтаже самих плит, что приводит к скапливанию воды в промежутке между стеной и фасадом и ведет к промерзанию. Последняя причина может быть устранена путем дополнительного монтажа плит. Однако, мы не имеем специальных познаний, чтобы определить причину, поэтому я считаю, что необходимо привлечь экспертную организацию, которая определит причину промерзания, а также даст рекомендации по устранению. Если причина будет – скрытые недостатки строительства, мы может требовать компенсации со строителей. Если работы будут подпадать под капитальный ремонт, тогда нам все равно нужно заключение специалистов. Кроме того, нам надо понять, к чему приведет в дальнейшем нарушение технологии монтажа фасадных плит.

Конечно, экспертиза стоит денег, но при ее отсутствии мы может просто провести работы, которые не приведут к нужному результату, хотя работы по дополнительному монтажу плит все равно требуется проводить, но вопрос, насколько срочно нужны такие работы. Стоимость экспертов примерно следующая: вызов эксперта в среднем 5 000 рублей, исследование одного стандартного помещения в квартире порядка 5 000, плюс работа альпинистов (оценка стоимости альпинистов не производилась). Проведение экспертизы возможно за счет резервного Фонда, в соответствии с Положением.

**Особое мнение членов правления:** поставить на рассмотрение экспертов дополнительный вопрос – может ли нарушения в технологии монтажа фасадных плит, если таковые имеются, угрожать жизни и здоровью людей.

**Голосование:**

«за» - 5

«против» - 0

«воздержался» - 0

**Принято решение:**

Провести экспертизу причин промерзания стен и состояния фасада, за счет средств Резервного Фонда, поставив в числе прочих вопрос- может ли нарушения в технологии монтажа, если таковые имеются, угрожать жизни и здоровью людей.

**По шестому вопросу слушали Гусева В.В.** – в своей работе мы часто сталкиваемся с проблемой своевременного вывоза крупно - габаритного мусора. Вопрос в том, что в непосредственной близости к месту для складирования КГМ постоянно паркуются машины, что затрудняет его погрузку и вывоз. Необходимо либо загородить место на проезжей части, либо перенести саму мусоросборочную площадку ближе к подпорной стенке (лестнице ведущей от д. 25 по ПЛК к Битцевскому проезду), где оборудовать место для складирования КГМ. Причем второй вариант наиболее предпочтителен, т.к. сама мусоросборочная площадка все равно требует ремонта, а также можно сохранить два парковочных места для а/машин. Ориентировочная стоимость работ может составить 100 (сто тысяч) рублей.

Площадка находится на незакрепленном за ТСЖ земельном участке, но пользуются ею только наши жители. Кроме того, по нормативам, она должна быть около домов и входить в состав общего имущества. Для таких объектов, мы в прошлом году решением общего собрания ввели строку в квитанции – на благоустройство.

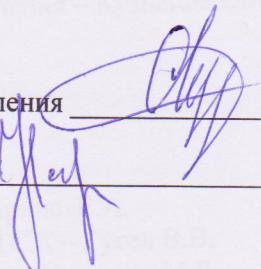
**Мнение членов правления:** Предлагается взять требуемую сумму со счета капитального ремонта, с последующим возвращением со строки благоустройство.

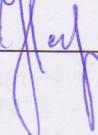
**Голосование:**

«за» - 5  
«против» - 0  
«воздержался» - 0

**Принято решение:**

Принять решение о переносе и ремонте мусоросборочной площадки за счет средств, собираемых по статье – благоустройство. До момента накопления требуемой суммы по статье «Благоустройство» заимствовать деньги со счета капитального ремонта, собранных до 1 мая 2014 года.

Председатель правления  Кузнецов С.А.

Протокол вела  Назарова М.Е.

Процессуально (гемофоре)

лически

Уведомляется прокурором

Кузнецова Е.А.

