

ПРОТОКОЛ № 44
Собрания Правления от _4_ апреля 2016 г.

Место проведения: помещение правления г.Видное

Присутствовали:

Председатель Правления – Кузнецов С.А., члены Правления: Романченко В.В., Шурупова Г.В., Назарова М.Е., Воевод Е.В., Попилин П.В.

сотрудники ТСЖ – гл.инженер Гусев В.В., управляющий Нарцис Е.А.

Т.О., присутствует более половины от состава Правления. Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Выбор секретаря собрания Назарова М.Е.
2. Об утверждении отчета Правления за 2015 год,
3. О выборе формы проведения общего собрания.
4. Об утверждении повестки дня очередного общего собрания,
5. О назначении даты проведения собрания.
6. Об участии в общегородском субботнике

По первому вопросу «Выбор секретаря собрания – Назарова М.Е.»

Принято единогласное решение – избрать секретарем собрания Назарову М.Е., поручив ей ведение протокола и подписание его от имени членов Правления.

По второму вопросу «Об утверждении отчета Правления за 2015 год» слушали председателя Правления Кузнецова С.А., который зачитал подготовленный отчет.

Нарцис Е.А. - В соответствии со ст. 145 Жилищного Кодекса РФ, в компетенцию общего собрания членов ТСЖ входит утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества. Таким образом, утвержденный общим собранием членов отчет Правления будет являться приложением к протоколу собрания.

Принято единогласное решение: Утвердить представленный отчет, разместить его на сайте Товарищества, и представить на утверждение общего собрания членов ТСЖ.

По третьему вопросу «О выборе формы проведения общего собрания» слушали Кузнецова С.А. – Жилищным законодательством предусмотрено три формы общего собрания:

Очное, заочное, а также очно-заочное голосование, которое предполагает очное обсуждение поставленных вопросов, а затем сдачу заполненных бюллетеней в установленный срок. Кворум в таком случае считается от сданных бюллетеней. Предлагается провести в этом году собрание именно в форме очно-заочного голосования.

Голосование

«За» - 5 , «Против» - 0, «воздержался» - 0

Принято единогласно решение о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования.

По четвертому вопросу «Об утверждении повестки дня общего собрания» слушали Председателя Правления Кузнецова С.А.

В этом году у нас собралось очень много вопросов, которые требуют рассмотрения на общем собрании. Кроме того, в этом году нам необходимо избрать членов Правления на новый срок, Кроме того, еще много вопросов представлены на обсуждения на общем собрании инициативной группой жителей наших домов, в составе Кудяевой Б.А., Тышченко Г.К., Гаджиева М.М., Меньшикова А.В., Бровкиной Е.С., Гаджиевой З.Ю., и др. Есть вопросы, вынесенные на рассмотрение общего собрания собственником помещения в доме 3 – Ваулиным А.М.

Хочу остановиться на каждом вопросе отдельно:

Вопросы на общее собрание, предложенные Ваулиным А.М.:

1. Введение арендной платы за установленные кондиционеры, поскольку мест для кондиционеров не предусмотрено проектом дома, а собственник вешают их на стены, фактически используют общее имущество в личных целях – стену здания, нередко нанося ей вред.

2. Установить другой тариф на техническое обслуживание общедомового имущества для собственников нежилых помещений, имеющих отдельные выходы, поскольку тариф для собственников квартир включает в себя все оборудование и коммуникации, в т.ч лифты, лестничные клетки, домофон, систему вентиляции и дымоудаления и т.п., чем фактически не пользуются собственники нежилых помещений.

3. Предусмотреть остановку лифтов в ночное время в целях сокращения расхода на электроэнергию.

Пояснение по данному вопросу Гусева В.В. – по мнению лифтовой компании отключение одного из лифтов в ночное время и использование второго лифта в качестве дежурного приведут к увеличению износа лифта. Расход электрической энергии (в режиме покоя) в ночное время идет не значительный. Расход на восстановление работоспособности лифта будет значительно дороже.

Мнение членов Правления – на вопрос по лифтам отказать ввиду нерациональности. Остальные вопросы выносить на рассмотрение общего собрания собственников помещений.

Вопросы, которые просит рассмотреть на общем собрании инициативная группа жителей наших домов, в составе Кудяевой Б.А., Тыщенко Г.К., Гаджиева М.М., Меньшикова А.В., Бровкиной Е.С., Гаджиевой З.Ю., и др.:

1. Предоставление помещения в д. № 3 для инициативной группы,

Выступили Романченко В. В., Воевод Е.В., - Нежилые помещения в подвале дома 3, в соответствии с решением общего собрания собственников наших домов, подлежат сдаче в аренду. К сожалению, учитывая кризисную ситуацию в стране в целом, и на рынке сдачи в аренду коммерческой недвижимости в том числе, учитывая удаленность наших домов от автомобильного и пешеходного трафика и центральных улиц города, а также учитывая, что это все-таки подвал, конечно, арендаторов на эти помещения не так много. Но мы с Вами, некоторое время назад, обсуждали возможность оборудовать в наших подвальных помещениях места для хранения велосипедов, снегокатов, шин и т.п. для нужд наших жителей. Держать отдельное помещение для того, чтобы собиралась инициативная группа из нескольких человек как-то неrationально.

Мнение членов Правления: Предложить инициативной группе снять помещения в аренду на общих условиях.

2. Порядок и сроки выплаты вознаграждения председателя ТСЖ

Мнение членов Правления - поскольку мы приняли решение ввести председателя в штат, то вопрос о вознаграждении председателя обсуждать уже не имеет смысла.

3. Заключение договора со Сбербанком на прием платежей за коммунальные услуги

Мнение членов Правления – выносить вопрос на общее собрание собственников помещений. Одновременно разъяснить собственникам, что услуги Банка собственники будут платить сами. А оплата Банку за ведение счета ляжет бременем на ТСЖ. Есть ли смысл открывать новый счет и его содержать, если этой услугой будут пользоваться единицы.

4. В случае отсутствия кворума на собрании, решить вопрос о проведении заочного голосования в фойе домов. Установить урны для голосования в каждом доме. При проведении голосования пригласить членов инициативной группы.

Мнение членов Правления – закупка и установка урн ведет к дополнительным затратам. Кроме того, это не очень целесообразно - собственник или член ТСЖ при сдаче бюллетеней, расписывается в реестре сданных бюллетеней. Для исключения подделки самих бюллетеней, можно предусмотреть подпись на каждом листе.

3

5. Назначение аудиторской проверки за весь период деятельности ТСЖ.

Разъяснение по сути вопроса Нарцис Е.А. - в соответствии с законом «об аудиторской деятельности» аудиту подлежит бухгалтерская (финансовая) отчетность предприятия. В соответствии с законом «о бухучете» ТСЖ (применяя упрощенную систему налогообложения) не составляла отчетность за 2009 - 2012 года. Бухгалтерская отчетность составлена только за 2013-2015 года. При аудиторской проверке выражается мнение о достоверности бухгалтерской (финансовой отчетности во всех существенных отношениях). Аудиторские проверки проводятся муниципальными и государственными предприятиями, либо крупными компаниями для получения кредитов в банках, а также для подтверждения размера прибыли, распределяемой на 1 акцию, либо процента дохода, подлежащего отчислению в бюджет (дл МУПов), Данный показатель отсутствует в деятельности ТСЖ, т.к. ТСЖ не является коммерческой организацией, не кредитуется и не собирается привлекать кредиты.

Романченко В.В. - Примерная стоимость качественной аудиторской проверки составляет от 50 000 рублей за 1 финансовый год, а за весь период, предлагаемый к проверке не менее 300 тысяч рублей (что сравнимо со стоимостью проведения ремонта в 1 доме, либо со стоимостью работ по восстановлению крепежей фасадных плит).

Мнение Правления – Считаем проведение аудиторской проверки нецелесообразным. Для усиления внутреннего контроля, а также соблюдения действующего законодательства Жилищным Кодексом предусмотрена Ревизионная комиссия. Тем более, что кандидатуры членов Ревизионной комиссии представлены инициативной группой в составе – Сикачевой Р.В., Карапетяна А.И., Дудник Т.С., Куличевой Н.А., Логвинова М.А., Зубковой М.М. и др., (всего 18 человек, из которых 17 подписантов являются членами Товарищества). Данные кандидатуры членов Ревизионной комиссии будут утверждаться решением общего собрания членов ТСЖ.

6. Согласовать и утвердить штатное расписание, размеры окладов управленческого и обслуживающего персонала.

Разъяснение Нарцис Е.А. на вопрос членов Правления: Утверждение штатного расписания Товарищества, которое относится к локальному нормативному акту товарищества в обязательном порядке именно решением Общего собрания членов ТСЖ, не предусмотрено, если это прямо не содержится в законе или Уставе. Достаточно утверждения Приказом Председателя Правления ТСЖ на основании решения Правления.

Мнение членов Правления – Самое главное, что за пределы фонда оплаты труда, предусмотренного сметой ТСЖ, утвержденной собранием собственников, мы не выходим. Необходимо разъяснить данный вопрос либо в отчете Правления (добавить в Отчет), либо в разъяснениях или уведомлениях по вопросам повестки дня.

7. Внести изменения в Устав ТСЖ - включить в Устав следующие пункты – о персональной ответственности председателя ТСЖ за вред, причиненный ТСЖ неэффективным управлением, за бездействие или действие в конкретной ситуации, о сроках полномочия председателя 1 год.

Разъяснение Нарцис Е.А. – персональная ответственность Председателя предусмотрена действующим законодательством, в том числе и за вред, причиненный его действием либо бездействием, и не требует внесения в Устав. Кроме того, доказать причиненный вред в результате действия либо бездействия в конкретной ситуации, а также определить объем ответственности Председателя, должны компетентные органы.

Мнение членов Правления – По вопросу включения в Устав пункта о персональной ответственности, считаем нецелесообразным.

Кузнецов С.А. о сроке полномочий 1 год – Срок полномочий, предусмотренный законом – не более 2-х лет. Считаю, что устанавливать срок менее 2 лет нецелесообразно, поскольку планы работ могут составлять и долгосрочные, на перспективу. На 1 год не заключают контракты даже с руководителями МУПов.

Мнение членов Правления: Вынести вопрос о сроках полномочий на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ, разъяснив при этом, что мы, как члены Правления, просим поддержать срок полномочий – 2 года.

Вопрос о персональной ответственности Председателя для включения в Устав не рассматривать, как не имеющий правового значения.

8. Отчет председателя о проделанной работе

Мнение членов Правления – Председатель отчитывается перед Правлением о своей работе. Перед членами Правления отчитывается Правление в целом. Отчет о работе Правления подготовлен и утвержден, будет включен в обязательном порядке в повестку дня собрания членов ТСЖ, а также подлежит размещению на сайте и утверждению общим собранием членов ТСЖ.

9. Отчет ревизионной комиссии

Кузнецов С.А. – Ревизионная комиссия создается по решению членов ТСЖ сроком на 2 года. Это право членов ТСЖ. Они могут создать Ревизионную комиссию, а могут не создавать. Срок полномочий Ревизионной комиссии, которая была создана несколько лет назад истек.

Мнение членов Правления: мы уже ранее обсудили, что кандидатуры членов Ревизионной комиссии будут утверждаться на собрании.

10. Выбор в Правление ТСЖ

Слушали Кузнецова С.А. – В этом году кандидаты в члены Правления ТСЖ у нас представлены тремя инициативными группами, а также самовыдвиженцами. Поэтому на кандидатурах я хочу остановиться более подробно:

Одна инициативная группа членов Товарищества, в составе – Сикачевой Р.В., Каряпетяна А.И., Дудник Т.С., Куличевой Н.А., Логвинова М.А., Зубковой М.М. и др., (всего 18 человек, из которых 17 подписантов являются членами Товарищества), предлагает общему собранию членов ТСЖ поддержать действующий состав Правления - Кузнецов С.А. (д. 3 кв. 111), Воевод Е.В. (д.5 кв. 30), Романченко В.В. (д. 1 кв.57), Шурупова Г.В. (д. 3 кв. 113), Назарова М.Е. (д. 1 кв. 42), Галлямова О.В. (д. 5 кв.51), Попилин П.В. (д. 3 кв. 66.), который уже давно всем известен и проявил себя в работе.

Инициативная группа выдвигает еще четыре кандидатуры членов Правления:

Дегтярева Татьяна Николаевна (д. 3 кв. 1) – Член Товарищества,
Галузина Галина Владимировна (д. 5 кв.95) – Член Товарищества,
Федоров Олег Александрович (д. 5 кв. 65) – Член Товарищества ,
Силантьев Владимир Александрович (д.5 кв. 82) – Член Товарищества.

Вторая инициативная группа жителей наших домов, в составе Кудяевой Б.А., Тыщенко Г.К., Гаджиева М.М., Меньшикова А.В., Бровкиной Е.С., Гаджиевой З.Ю., и др. (всего 10 подписей, в т. ч. 2 подписана по доверенности, 1 человек не является собственником), предлагает свои кандидатуры в члены Правления:

Гаджиев Магомедрасул Магомедович (собственник кв. 36 в д. 1) – не является членом Товарищества, договора на управление с ТСЖ не заключал.

Бровкина Екатерина Семеновна (собственник квартиры .92 в д.1) – не является членом Товарищества, договор на управление с ТСЖ не заключала.

Меньшиков А.В. (квартира 133 в д. 1) – не является членом Товарищества. Документов о собственности в ТСЖ не представлено. Договор на управление с ТСЖ не заключал.

Кудяева Бэлла Анатольевна (собственник квартиры 53 в д.1) – Член Товарищества.

Кроме коллективного обращения, некоторые члены данной инициативной группы самостоятельно изъявили желание войти в состав Правления ТСЖ:

Риддигер Ирина Всеволодовна (собственник кв.96 в д.5) – Не является членом Товарищества. По документам ТСЖ – Козлова (документов о собственности, а также о смене фамилии в ТСЖ не представила), договор на управление с ТСЖ не заключала.

Бровкина Екатерина Семеновна (собственник квартиры .92 в д.1) – Не является членом Товарищества, договор на управление с ТСЖ не заключала.

Гаджиев Магомедрасул Магомедович (собственник кв. 36 в д. 1) – не является членом Товарищества, договора на управление с ТСЖ не заключал.

Крисанова Татьяна Ивановна (собственник кв.124 дома 5) - Член Товарищества

Кудяева Бэлла Анатольевна (собственник квартиры 53 в д.1) – Член Товарищества.

Меньшиков А.В. (квартира 133 в д. 1) – не является членом Товарищества. Документов о собственности в ТСЖ не представлено. Договор на управление с ТСЖ не заключал.

Третья инициативная группа, состоящая из собственников нежилых помещений (Ваулин А.М., Можняков В.В., Пушкин С.Е.), просит включить в состав Правления представителей нежилых помещений:

Ваулин Александр Михайлович (собственник нежилого помещения в д. 3) – Член Товарищества.

Можняков Валентин Васильевич – руководитель-ООО «Видстром». (ООО «Видстром» является собственником нежилого помещения в д.3, в члены ТСЖ не вступало)

В соответствии со ст. 147 ч.2 Жилищного Кодекса РФ, Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества.

Таким образом, из всех представленных кандидатур быть избранными в Правление могут быть только 14 человек – членов ТСЖ.

Два человека из действующих членов Правления – Галлямова О.В. и Попилин П.В. не изъявили желания выдвигать свои кандидатуры на новый срок.

Мнение членов Правления – Считаем необходимым в уведомлении членам ТСЖ о проведении собрания озвучить все представленных кандидатуры и разъяснить, почему в бюллетене будут только 12 кандидатов.

При этом, необходимо установить решением собрания количество членов Правления, поскольку состав – 12 человек, учитывая опыт работы наш и других ТСЖ, будет сложно собрать, будет тяжело работать.

11. Утверждение сметы доходов и расходов на 2016 год

Мнение членов Правления – вопрос традиционно и в соответствии с законом ежегодно включается в повестку дня общего собрания. Не совсем понятно, что здесь имели ввиду члены инициативной группы. Со сметами доходов и расходов и расходов за все годы можно ознакомиться на нашем сайте в разделе «Раскрытие информации».

12. Отчет о расходовании тепловой энергии и распределении сэкономленных средств,

Слушали Гусева В.В. – Тепловая энергия расходуется для обогрева здания и подогрева воды. Для учета тепловой энергии дома оборудованы общедомовыми приборами учета. Для экономии – приборами регуляторами температуры теплоносителя КОМУС УЗЖ. Средства, сэкономленные в связи с применением КОМУСа ежегодно решением Правления подлежат зачислению в Резервный Фонд, который создан по решению Общего собрания Собственников. Все решения Собраний и Правления размещены на сайте ТСЖ в разделе «Документы товарищества».

Отчет о состоянии Резервного Фонда будет представлен отдельно.

13. Отчет инженера о состоянии лифтового хозяйства и инженерных коммуникаций.

14. Гусев В.В. – отчет о состоянии лифтового хозяйства, хотя и не предусмотрен отдельно стандартом раскрытия информации, но уже подготовлен и размещен на сайте. Кроме того, мы регулярно заполняем сведения аж на 4х сайтах по раскрытию информации ТСЖ.

Мнение членов Правления - Поскольку отчет о состоянии лифтового хозяйства не требует принятия либо ободрения собранием членов ТСЖ или собственников, стоит в уведомлении о проведении собрания, либо в отчете Правления упомянуть о том, что такой отчет есть и размещен на сайте. И дать аналогичный ответ инициативной группе.

15. Отчет о штатной численности работников ТСЖ и необходимости оптимизации управленческого и кадрового состава ТСЖ

Мнение членов Правления – Вопрос о штатной численности мы уже обсудили. Этот вопрос изложен в отчете Правления.

Кузнецов С.А. кроме рассмотренных вопросов, нам необходимо еще рассмотреть текущие вопросы:

О принятии отчета Правления ТСЖ за 2015 год.
Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ на 2016 год,
О выборе членов Правления ТСЖ на новый срок,
О выборе членов Ревизионной комиссии,
Об утверждении планов работы по капитальному ремонту,
Об утверждении планов работ по текущему ремонту,
И много других вопросов.

Мнение членов Правления:

Большое количество вопросов может вызвать путаницу у собственников или членов ТСЖ, вызвать отторжение и нежелание в каждом вопросе разобраться и принять правильное решение. Предлагается для начала провести отчетно-выборное собрание, определиться, кто войдет в состав Правления на новый срок, а уже потом рассматривать все остальные вопросы.

Предлагается утвердить повестку дня отчетно-выборного собрания членов ТСЖ:

1. Утверждение годового отчета Правления ТСЖ за 2015 год.
2. Утверждение количества членов Правления ТСЖ в количестве 7 человек.
3. Выбор членов Правления ТСЖ (всего 12 кандидатур): Кузнецов С.А. (д. 3 кв. 111), Воевод Е.В. (д.5 кв. 30), Романченко В.В. (д. 1 кв.57), Шурупова Г.В. (д. 3 кв. 113), Назарова М.Е. (д. 1 кв. 42), Дегтярева Татьяна Николаевна (д. 3 кв. 1), Галузина Галина Владимировна (д. 5 кв.95), Федоров Олег Александрович (д. 5 кв. 65), Силантьев Владимир Александрович (д.5 кв. 82), Кудяева Б.А. (кв.53 в д.1), Крисанова Т. И. (кв.124 дома 5), Ваулин А.М. (собственник нежилого помещения в д.3)
4. Выбор членов Ревизионной комиссии ТСЖ (в количестве 3 человек) - Чебуркова Мария Евгеньевна (д. 1 кв. 48), Мельникова Мария Аркадьевна (д.1 кв. 95), Ануров Василий Николаевич (д.3 кв. 22).
5. Изменение в Устав в части изменения срока полномочий членов Правления и Председателя Правления ТСЖ
6. Утверждение Правил внутреннего трудового распорядка.
7. Отчет о работе лифтового хозяйства (для сведения)

Голосование:

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

Принято решение:

Утвердить повестку дня общего собрания членов ТСЖ.

По пятому вопросу «Да проведения собрания»

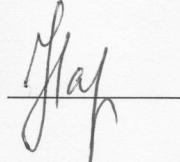
Предлагается установить дату проведения собрания с 13 апреля по 22 мая 2016 года.

Дата проведения очного обсуждения по вопросам повестки дня назначается на 5 мая на 19 часов в актовом зале Видновской Гимназии (Школа № 8). Срок сдачи бюллетеней с 5 по 22 мая 2016 года. Место сдачи бюллетеней установить – помещение консьержных в домах.

Голосование:
Принято единогласно

По шестому вопросу «О проведении субботника» - Принято единогласное решение – принять участие в общегородском субботнике 23 апреля 2016 года. Для проведения субботника закупить инвентарь.

Протокол вела секретарь собрания Назарова М.Е.



Печатка бывшего и нынешних поселков
Московской губернии

Печатка бывшего

