



**Протокол
Заседания Правления ТСЖ № 63 от 16 июля 2018 года**

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

Присутствовали:

Члены правления – Кузнецов С.А., Воевод Е.В., Галузина Г.В., Шурупова Г.В., Назарова М.Е., Соколов К.В., Силантьев В.А.

Присутствуют все члены Правления, т.о. кворум имеется.

Также присутствовали главный инженер ТСЖ Гусев В.В., управляющий ТСЖ – Нарцис Е.А.

Повестка дня:

1. Об отборе организации для проведения капитального ремонта и модернизации системы противопожарной автоматики и дымоудаления (система ППА и ДУ)
2. Об оплате аванса по договору на капремонт и модернизацию системы ППА и ДУ
3. О капремонте и модернизации системы ППА и ДУ в домах 3 и 5
4. О капремонте и модернизации лифтов в доме 1,3 и 5
5. О ремонте отмостки и цокольной части фасада дома
6. О размещении средств со спецсчетов на депозите
7. О покраске лифтов в 3-х домах
8. О сносе дверей и решеток у злостных нарушителей пожарной безопасности
9. О ситуации с дебиторской и кредиторской задолженностью
10. О заключении Договора и предоставление места под аппарат продажи воды

По первому вопросу «Об отборе организации для проведения капитального ремонта и модернизации системы противопожарной автоматики и дымоудаления (система ППА и ДУ)» слушали Соколова К.В. – Согласно рекомендациям Ревизионной комиссии, «выбор поставщика услуг/работ должен быть утвержден на заседании собрания Правления, если стоимость услуг/работ в отчетном периоде превышает 300 000 рублей. Председатель ТСЖ обязан представить на рассмотрение Правления расценки альтернативных поставщиков услуг или причины их отсутствия, а также экономическое обоснование выбора предлагаемого поставщика».

Стоимость работ только 1 этапа по предварительному расчету составляет порядка 300 тысяч рублей. Мы запросили 3 организации, работающие по обслуживанию системы ППА и ДУ. Из представленных предложений наиболее выгодное предложение по цене поступило от ООО «МЦПС «Брандмайор». К тому же, 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.

Коммерческие предложения представлены на обозрение членов Правления.

Поэтому было принято решение заключить договор на капремонт и модернизацию системы ППА и ДУ дома 1, именно с компанией ООО «МЦПС «Брандмайор». Получить предварительное одобрение Правления на заключение договора именно с этой компанией мы не успели, поскольку у нас заканчивался срок выполнения предписания пожарной инспекции.

Прошу Правление одобрить выбор компании.

Мнение членов Правления: С точки зрения дальнейшей эксплуатации оборудования, выбор поставщика услуг по модернизации – ООО «МЦПС «Брандмайор», которая осуществляет техническое обслуживание системы ППА и ДУ наших домов, представляется разумным.

Голосование:

Выбор поставщика одобрен членами Правления единогласно.

2. По второму вопросу «Об оплате аванса по договору на капремонт и модернизацию системы ППА и ДУ» Соколов К.В. - Сумма по договору 653 094 руб. Нужно решение на предоплату 30% в сумме 195 928 руб. со спецсчёта на капремонт дома №1. Предоплата необходима для приобретения материала. Другие компании авансовый платеж просили в размере 50%, есть компании, которые просят до 70% аванса. В нашем случае 30% считаю оправданной необходимостью. Есть положительное решение общего собрания №12 по дому 1 по этому вопросу. «За» - проголосовало 84,91%.

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

Оплатить со спецсчёта для формирования фонда капитального ремонта дома 1 - 30% предоплаты в сумме 195 928 рублей в пользу ООО «МЦПС «Брандмайор».

3. По третьему вопросу «О капремонте и модернизации системы ППА и ДУ в домах 3 и 5» Слушали Соколова К.В. – В доме 3 система работает только на половину, т.к. оборудование устарело и частично вышло из строя. После капремонта системы ППА и ДУ в доме 1 необходимо будет обновить систему в диспетчерской, что приведет к потере автоматической работы системы ППА и ДУ в домах 3 и 5. Можно будет управлять только вручную. Аналогичные работы необходимо проводить в домах 3 и 5. Нужно решение – будем или не будем делать капремонт в домах 3 и 5. Решение жителей этих домов на общем собрании №12 дом 3 – 52,35% и дом 5 – 54,48%, т.е больше 50%, но для списания денег со спецсчетов на капремонт необходимо 2/3 голосов. Однако тут речь идет о безопасности людей, и я думаю, что не все отдавали себе отчет, когда голосовали по этому вопросу. Может быть, мы не довели правильно информацию по этому вопросу до жителей. Предлагаю провести внеочередное собрание собственников по этому вопросу и делать капремонт в домах 3 и 5 по очереди, как закончат установку системы в доме 1 и заключать Договоры с ООО «Брандмайор».

Члены Правления:

Поддерживаем. Проведение собрания запланировать на сентябрь месяц, когда все вернутся из отпусков. К тому времени мы уже сможем оценить работу ООО «МЦПС «Брандмайор».

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

Еще раз поднять перед собственниками домов 3 и 5 вопрос о необходимости модернизации системы ППА и ДУ за счет средств, накопленных на специальных счетах в Сбербанке, открытых для формирования фонда капитального ремонта, запланировав проведение собрания на сентябрь текущего года. После окончания работы в 1-ом доме приступить к капремонту ППУ в доме 3.

4. По четвертому вопросу «О капремонте и модернизации лифтов в доме 1,3 и 5», слушали Соколова К.В. – У нас есть Акт дефектовки лифтов от ООО «Лифтек» по всем трем домам. Суммы на капремонт по дому 1 – 151 940 руб., по дому 3 – 226 013 руб., по дому 5 – 168 040 руб. По хорошему, нужно делать капремонт всех лифтов во всех домах. По результатам общего собрания №12 решение в 2/3 голосов принято только в доме 1 – 82,46%.5. Решение жителей дом 3 – 52,52% и дом 5 – 54,41%, т.е больше 50%, но для списания денег со спецсчетов на капремонт необходимо 2/3 голосов. Предлагаю провести внеочередное собрание собственников и еще раз обсудить, делать капремонт лифтов в домах 3 и 5 или нет. Перед этим вызвать независимую от ООО «Лифтек» экспертизу для подтверждения необходимости капремонта.

Выступали:

Гусев В.В. – одним из пунктов в вопросе капитального ремонта лифтового хозяйства был вопрос модернизации, в том числе путем установки фотоэлементов закрывания дверей. Собственникам разъяснялось, что необходимость установки фотоэлементов закрывания дверей вызвана тем, что жители часто пренебрегают правилами пользования лифтов при закрытии дверей и вместо нажатия на кнопку «открытия» или «отмена команды», вставляют между дверями лифта посторонние предметы, руки, ноги и т.п., что приводит к выходу из строя механизма открывания дверей. Вот буквально на днях, 14 числа в доме 1 таким образом – то есть механическим открытием двери, мужчина (квартирант из кв. 113) сломал лифт. Вышли из строя - контроллер привода дверей, механизм привода дверей лифта, механизм открытия дверей шахты лифта 1 этажа. По предварительным подсчетам стоимость повреждений оценивается порядка 40 тысяч рублей. Также еще не ясны возможные «скрытые повреждения». Если бы на лифтах стояли фотоэлементы, такой ситуации просто не произошло.

Нарцис Е.А. – Полное обследование технического состояния лифтов проводится и так, эпизодически сотрудниками ООО «Лифтек», а также ежегодно (1 раз в год) аттестованным сервисным центром. Согласно требованиям ГОСТ 55964-2014, владелец лифта обязан проводить плановые работы капитального характера по замене отдельных элементов, узлов и механизмов, выработавших свой срок или близких к его выработке. На сегодняшний день некоторые элементы, узлы и механизмы уже выработали свой срок эксплуатации, а некоторые – близки к выработке. Это разъяснялось жителям в листах голосования. Ни одна организация не скажет, когда уже выработавший свой ресурс механизм окончательно выйдет из строя. Он может проработать еще полгода или год. Но потом нужно будет просто остановить лифт до его замены. И тогда уже нужно будет проводить общее собрание. Тогда жители будут видеть реальную необходимость. Планово-предупредительные работы не всем понятны. Это как в сервисном центре с личным авто. Задача автослесаря предупредить владельца о возможных неисправностях или необходимости профилактических работ. Но владелец авто сам на свой страх и риск и под свою ответственность решает, делать ему предупредительный ремонт или ждать, когда что-то отвалится.

Детали замков дверей шахт лифтов на некоторых этажах отсутствуют еще с момента сдачи домов в эксплуатацию. Необходима установка и замена замков. Об этом есть предупреждения сотрудников сервисного центра, которые делают ежегодное освидетельствование и об этом знают сотрудники ООО «Лифтек». Без ключей лифт может работать, остановки это не требует.

Гусев В.В. – да, замок дверей шахты лифта не влияет на работу лифта в целом. Но если сломана ключевина, то доступ в шахту лифта с этажной площадки затруднителен. То есть, если человек застрял в лифте, то на этом этаже, где не работает ключевина, будут затруднительна эвакуация.

Кузнецов С.А. – Учитывая предыдущее решение, надо вопрос капремонта лифтов также поставить на общее собрание в сентябре.

Соколов К.В. – по выбору исполнителя работ по капитальному ремонту лифтов – стоимость работ по модернизации лифтового хозяйства дома 1, как я уже сказал выше, менее 300 тысяч рублей. Кроме того, ООО «Лифтек» уже около 10 лет обслуживает наши лифты и мы доверяем ее работе. Также как и в случае с договором по пожарной сигнализации, считаю целесообразным заключение договора на капремонт (модернизацию) лифтов с ООО «Лифтек». И также, компания просит оплатить аванс в размере 30% от стоимости работ на приобретение материалов.

Назарова М.Е. – Учитывая безопасность жителей наших домов, считаю необходимым проведение капремонта лифтов как можно раньше, тем более 50% собственников проголосовали за это.

Воевод Е.В. – Лифты нужно обслуживать и ремонтировать в первую очередь. Думаю, что нужно делать, не взирая на количество в 2/3 голосов.

Голосование:

4 – за.

3- против

Решили:

1. По дому номер 1 заключить договор на капремонт (модернизацию) лифтового оборудования д.1 с ООО «Лифтек» и делать предоплату 30% в сумме 45 582.0 руб.

2. По домам 3 и 5 ждать решения внеочередного общего собрания. Если лифт по заключению специалистов станет непригодным для использования, тогда проводить капремонт.

5. По пятому вопросу «О ремонте отмостки и цокольной части фасада», слушали Соколова К.В. – Намокание фасада при выбранном строителями способе крепления фасадной плитки приводит к ее отслоению и обрушению. Также, велика вероятность, что при производстве работ по ремонту отмостки и устройству дренажа (водоотвода) часть плитки также будет повреждена, поэтому данные виды работ целесообразно выполнять в комплексе с устройством дренажной системы и ремонтом отмостки. Необходимость выполнения данного вида работ будет определяться дополнительно, в зависимости от наличия средств, накопленных на капремонт на спецсчетах домов и состояния фасада. Решением общего собрания только дом 1 принял решение на ремонт отмостки и цокольной части фасада 2/3 голосов - 67,64%.

Выступали Гусев В.В. – Предлагаю делать только в доме 1 и то на следующий год, т.к. вопрос до конца не проработан и не ясна смета. По домам 3 и 5 ждать решения внеочередного

общего собрания. В настоящий момент купить материалы, нанять профессионалов и приклеить на место плитку фасада, т.к. хозяйственный метод себя не оправдал.

Мнение членов Правления: учитывая, что план работ по капремонту определялся на 2 года 2018-2020 и на сезон 2018 года, до наступления холодов, уже достаточно запланировано мероприятий, имеет смысл приступить к работам по отмостке и цокольной части фасада весной 2019 года. Сейчас купить материалы и приклеить плитку профессионально, наняв фирму.

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

1. Заключить договор с фирмой, которая профессионально поклеит плитку на фасаде домов.
2. Приступить к работам по капремонту отмостки и цокольной части фасада дома 1 весной 2019 года
3. На внеочередном общем собрании поставить вопрос о капремонте отмостки и фасада домов 3 и 5.

6. По шестому вопросу «О размещении средств со спецсчетов на депозите» слушали Соколова К.В. – Решением общего собрания размещение средств со спецсчетов на депозите подтвердили 2/3 голосов только дом 1. Дом 3 и 5 не набрали требуемого количества голосов. Но, учитывая, что размещение денежных средств на депозите имеет цель не трату денежных средств, а напротив, их сбережение в условиях инфляции, предлагается разместить средства д.3 и д. 5 также на депозит. Тем более, что голоса распределились таким образом, что подавляющее большинство собственников высказались «за» этот вопрос, и только несколько человек высказались «против» или «воздержались».

Выступали НАРЦИС Е.А. – В данном случае такое понятие как «действие в чужом интересе без поручения» не может применяться. Не размещение денег на депозите не создает угроз повреждению имущества и т.п. Если в собрании не приняло участие достаточное количество собственников, необходимо поставить этот вопрос на голосование еще раз.

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

1. Разместить на депозит денежные средства, находящиеся на специальном счете для формирования фонда капитального ремонта только дома 1.
2. Вопрос о размещении средств со спецсчетов по домам 3 и 5 на депозит вынести на внеочередное общее собрание.

7. По седьмому вопросу «О покраске лифтов в 3-х домах», слушали гл. инженера Гусева В.В. – стены кабин лифтов за 10 лет эксплуатации уже местами потертые, имеют неприглядный вид. Предлагается покрасить кабины.

Соколов К.В. – данные виды работ не носят регламентный характер, не заложены в плане работ по текущему ремонту и не предусмотрены сметой.

Мнение членов Правления: Пока у нас не решены более глобальные задачи, с покраской кабин лифтов можно подождать. Если останутся деньги, то можно будет покрасить кабины лифтов, если не будет средств, то отложить на следующий год и включить это в план работ по текущему ремонту.

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

Вопрос покраски кабин лифтов отложить.

8. По восьмому вопросу «О сносе дверей и решеток у злостных нарушителей пожарной безопасности», слушали Соколова К.В. – Решением общего собрания не принято решение о колясочных. Предлагаю провести работу с собственниками и жителями этажей домов, где установлены решетки не мешающие работе системы дымоудаления, на предмет приведения колясочных к нормам противопожарной безопасности. Для начала на этажах, где установлены решетки, повесить объявления о наведении порядка в 7-ми дневный срок. Если не подействует, то поквартирным обходом попробовать навести порядок. Если и это не подействует, будем подавать в суд. Та же ситуация с металлическими дверями.

Нарцис Е.А. – по металлическим дверям ситуация немного другая – сам факт установленных металлических дверей образует дополнительное помещение, которое в соответствии с правилами пожарной безопасности должно быть обеспечено дополнительным дымоуловителем. Дверь не может быть глухая, поскольку она ограничивает вытяжку дыма из вновь образованного помещения и квартир, расположенных внутри, что также является нарушением правил пожарной безопасности. Считаю, что по металлическим дверям надо подавать в суд в первую очередь.

Более того, никто не дает гарантию, что жители, хранящие хлам в колясочных сегодня, не станут делать тоже самое завтра?

Мнение членов Правления – вешать объявления – это пустая трата времени, поскольку многие просто не читают объявления. Нужно действительно, пройтись по жителям, провести личную беседу, а в случае отказа жителей, готовить документы в суд.

Голосование:

Решение принято единогласно

Решили:

Вывесить объявления о необходимости навести порядок в помещениях колясочных, демонтировать самостоятельно железные двери и решетки, провести беседу с жителями, подготовить документы в суд на лиц которые не предприняли мер по наведению порядка и демонтажу дверей.

9. По девятому вопросу «О ситуации с дебиторской и кредиторской задолженностью», слушали Соколова К.В. – В настоящий момент у нас долги собственников превышают сумму ежемесячных платежей в 3,7 раза, т.е. начисляется в среднем около 1 млн. руб, долг 3,7 млн.руб. наш долг перед РСО 1,5 млн.руб. В районе четкая установка – не принимать дома в зимней эксплуатации при наличии задолженности за коммунальные ресурсы. Необходимо начать серьезно работать с должниками. Есть собственники квартир, которые не платят 1год и более, есть 8 собственников у кого долг превысил 100 тыс. руб. и 1 у кого долг 222 тыс. руб.. У нас на

19 должниках долг 1,95 млн. руб. и еще на 28 собственниках долг 0,8 млн.- это те у кого долги до 50 тыс. руб. Предлагаю:

1. Обзвонить должников.
2. Повесить списки квартир с указанием долга в холле 1-го этажа каждого дома
3. Разослать квитанции с пометкой Долговой документ
4. Начать процедуру оформления документов в суд
5. Рассмотреть правовую и техническую возможность установки заглушек на канализацию.

Кузнецов С.А. О необходимости взыскания задолженности, которая составляет свыше 50 000 рублей в судебном порядке, высказывались также члены Ревизионной комиссии. Кроме того, ранее Правлением уже обсуждались и принимались решения о работе с должниками. Это и вывешивание информации на подъездах, и установление «заглушек» на канализацию. Даже был заключен договор с организацией, которая ставит «заглушки». Оказалось, что не на всех стояках имеется техническая возможность ограничения канализации. По тем стоякам, где такая возможность имеется, жители поначалу начали гасить долги, хоть и не в полном объеме, но каждый приходит и просит, так сказать, войти в его положение, учесть, что мы ТСЖ, то есть товарищество собственников.

Гусев В.В. – мы закупили программу, позволяющую осуществлять обзвон должников в автоматическом режиме. Для ее внедрения надо провести наладку нашей локальной сети и занести в базу данных телефонные номера собственников. Эти мероприятия требуют времени и некоторых финансовых трат для модернизации локальной сети.

Мнение членов Правления: финансовые трудности имеются у многих, однако копить такие большие долги, это значит, по сути, жить за счет своих же соседей. Надо перестать всех жалеть. Банки не входят в «положение» своих кредиторов, Мосэнергосбыт, отключает от услуг, без разговоров. Нам тоже нужно установить чёткое правило – задолженность свыше определенной суммы, не важно, какое финансовое положение и каковы причины образования задолженности – подавать документы в суд и одновременно, ограничивать пользование канализацией. А также вывешивать информацию на подъездах – ежемесячно, например, сразу после выставления квитанций, когда имеется наиболее полная информация о платежах.

Голосование:

Принято единогласно.

Решили:

Усилить меры по взысканию задолженности:

1. Доработать и запустить программу автоматизированного обзыва и информации о задолженности. Срок исполнения – до 10 сентября 2018 года. Ответственный – гл. инженер Гусев В.В.
2. Ежемесячно, в период с 10 до 15 число вывешивать на подъездах информацию о должниках. Ответственный – управляющий Нарцис Е.А.
3. Произвести инвентаризацию задолженности, в том числе с учетом сроков исковой давности. На должников, имеющих задолженность свыше 50 тысяч подготовить документы в суд.
4. Вместе с квитанциями на оплату за жку, направлять собственникам «долговой документ». Срок исполнения ежемесячно, начиная с августа месяца. Ответственный гл. бухгалтер – Маслова Г.В.
5. Проработать техническую возможность установки «заглушек» - срок исполнения – 15 сентября. Ответственный гл. инженер Гусев В.В.

6. Провести разъяснительную работу с должниками, в личной беседе объяснить необходимость погашения задолженности и возможные последствия его не погашения. Срок до 31 августа. Ответственный Соколов К.В.

10. По вопросу «О заключении Договора и предоставление места под аппарат продажи воды», слушали Соколова К.В. – К сожалению, ни для кого не секрет, что качество воды не только в наших домах, но и в городе в целом, оставляет желать лучшего.

На днях, к нам обратилось руководство ПТО ГХ с просьбой рассмотреть возможность установки аппаратов для продажи воды, которые были закуплены ПТО ГХ в рамках губернаторской программы «Чистая вода».

В рамках этой Программы ПТО ГХ была произведена реконструкция ВЗУ № 3, путем строительства бювета для снабжения населения города и района чистой артезианской водой. В целях компенсации затрат на добывчу артезианской воды, а также доставки (транспортировки) чистой артезианской воды до населения, по Ленинскому району, установлены нестационарные объекты - аппараты с чистой артезианской водой, принадлежащие ПТО ГХ.

В случае возникновения чрезвычайных и аварийных ситуаций на сетях инженерной инфраструктуры, аппараты переходят в бесплатный и безвозмездный режим. Один из таких аппаратов со стороны ПТО ГХ было предложено установить на нашей земле, для обеспечения жителей наших и близлежащих домов артезианской водой.

Соколов К.В. на вопрос членов Правления - Бесплатный разбор воды из бювета не всегда и не всем удобен. Бювет находится от нас не в шаговой доступности (на пересечении ПЛК и Березовой улицы). Идти своим ходом с бутылками затруднительно, а место парковки рядом с бюветом отсутствует, да и не у всех жителей наших домов есть автомашины.

Соколов К.В. на вопрос членов Правления - Аппарат обеспечен прибором учета электрической энергии. Компенсация затрат электроэнергии будет производиться ПТО ГХ в рамках соглашения на установку аппарата, исходя из показаний прибора учета. Подвоз воды и техническое обслуживание аппарата осуществляется силами и средствами ПТО ГХ.

Также, со слов представителей ПТО ГХ – аппарат представляет собой емкость, в которую вода заливается специальной техникой, что исключает возможность заполнения аппарата водой из хозяйственно-питьевого водопровода.

Соколов К.В. на вопрос членов Правления - размещение нестационарного объекта едва ли является в полной мере «распоряжением» земельным участком, находящимся в собственности собственников МКД. Хотя получить одобрение общего собрания собственников, конечно следует. Тем более, нами уже принято решение о необходимости проведения внеочередного собрания в начале осени. Предлагается заключить с ПТО ГХ соглашение «о временном размещении» автомата по продаже воды, с последующим вынесением данного вопроса на одобрение общего собрания. За это время автомат начнет работу, и жители смогут оценить целесообразность его размещения, им будет проще принимать решение при голосовании. Если по результатам голосования на общем собрании жители большинством голосов выскажутся против автомата, для ПТО ГХ не составит труда его перевезти в другое место.

Воевод Е.В. - предлагаю вынести этот вопрос на общее собрание. В настоящий момент заключить возмездный договор с МУП «Видновское ПТО».

Нарцис Е.А. – к сожалению, возмездный договор ПТО не предлагает, учитывая расходы на фильтрацию, очистку от железа и соли, обеззараживание воды, незначительный оборот и затраты на забор воды и ее доставку к аппарату. К тому же площадь земли, занимаемая аппаратом, составит примерно 1 кв.м.. Кроме того, ПТО ГХ берет на себя обязательства, в случае аварии на сетях коммунальной инфраструктуры (холодного водоснабжения)

МУП обеспечивать снабжение населения домов (микрорайона) питьевой водой, путем перевода нестационарного торгового объекта в бесплатный режим работы на раздачу чистой питьевой воды.

Голосование:

- 5- «за»,
- 1 – «против»,
- 1 – «воздержался»

Решили: Принять предложение и заключить договор с ПТО ГХ о временном размещении на территории ТСЖ нестационарного объекта – терминала для продажи чистой артезианской воды с последующим обсуждением этого вопроса на внеочередном общем собрании собственников.

Проинформировать жителей о принятом решении и действии аппарата, а также условиях соглашения, путем размещения информации на стенах объявлений.

Протокол вела Галузина Г.В.

