

УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления ТСЖ
Соколов К.В.
Соколов К.В.
«05» декабря 2018 года

Протокол
Заседания Правления ТСЖ № 65 от 03 декабря 2018 года

Место проведения г. Видное, Помещение Правления (д.1), время проведения : 19-30

Присутствовали:

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

Присутствуют 7 членов Правления, т.о. кворум имеется. Также присутствовали главный инженер ТСЖ Гусев В.В., управляющий ТСЖ – Нарцис Е.А.

Повестка дня:

1. Встреча Нового года детьми жителей домов 1,3 и 5 по Битцевскому проезду.
2. Передача функции внесения данных в ГИС ЖКХ и т.п. в стороннюю организацию.
3. Информирование о повышении платы за жилищно-коммунальные услуги с 1 января 2019 года:
 - Заключение Договора с региональным оператором по вывозу ТКО и КГО.
 - Увеличение страховых отчислений с 1 января 2019 года с 20,2% до 30,2% и внесение данного увеличения в сметную стоимость.
4. Приведение в соответствие с требованием законодательства квитанции по ЖКУ и внесением в плату за жилое помещение стоимость ОДН по воде.
5. Размещение денежных средств.
6. Работа комиссии по проведению сверки площадей домов 1,3,5

1.Слушали Кузнецова С.А. – У нас в ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» сложилась добрая традиция с 2010 года проводить елку для детей с приглашением анимации и вручением подарков. В прошлом году на это было потрачено 63 тыс. руб. из них 47 тыс. руб. со всеми начислениями за анимацию и 16 тыс. на 100 подарков. Правда, подарков на всех не хватило. Предлагаю традицию не нарушать и провести встречу Нового года для детей в начале января 2019 года с сохранением суммы расходов примерно в том же объеме.

Назарова М.Е. – вопрос по поводу статьи расходов на это мероприятие.

Нарцис Е.А. – эта сумма была заложена в строке «Услуги и работы по управлению МКД» сметы расходов.

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 человек, «воздержался» - 0 человек.

Решили:

Провести встречу Нового года в начале января с привлечением анимации, и раздачей подарков на празднике. Выделить сумму 65,5 тыс. руб. на проведение праздника (анимация + подарки 120 штук).

2. Слушали Соколова К.В. – В настоящий момент нам приходится постоянно заниматься занесением и выгрузкой данных в ГИС ЖКХ , ЕАИС ЖКХ, Реформа ЖКХ, АИС «Отходы». Внесение данных в ГИС ЖКХ - очень ответственная и кропотливая работа, некачественное исполнение которой грозит предписаниями и штрафами. На это тратится очень много времени и сил. Последний опыт размещения информации в ГИС ЖКХ по З-ему дому отняло 2 недели работы управляющего и меня. Много информации не загружается из-за не соответствия имеющейся информации в разных источниках (Россреестр, БТИ, ТСЖ). В случае если данные не загружены или загружены с ошибками ГЖИ может выставить штраф от 40 до 80 тыс. рублей. Нам бы этого очень не хотелось. Предлагаю передать на начальном этапе функции внесения данных в ГИС ЖКХ и т.п. в стороннюю организацию. Хотя бы на первый год для внесения основной информации. Эта организация берет на себя все риски за ошибки и несвоевременность размещения информации. Они интегрируют свою программу в нашу программу «Домовладелец» и периодически делают оттуда выгрузки в ГИС ЖКХ и другие программы, приводя информацию в соответствие с их требованиями. На сегодняшний день цена вопроса на год 17 360 руб. за 3 дома, это 1 446 руб. в месяц. Платить нужно сразу за год. За такую сумму мы не найдем ни одного желающего сидеть и заносить информацию. У меня и у Управляющего есть еще много вопросов, которыми нужно заниматься. Посмотрим как это работает и дальше решим, сами будем поддерживать занесение информации, будем с ними продолжать сотрудничать или купим другую программу для бухгалтерии с возможностью выгрузки сразу в ГИС ЖКХ. Предлагаю вынести этот вопрос на голосование на ОСС.

Назарова М.Е. – вопрос по поводу статьи расходов.
Нарцис Е.А. – предусмотреть в строке «Услуги и работы по управлению МКД» сметы расходов на 2019 год.

Воевод Е.В. – в принципе поддерживаю предложение, действительно за такие деньги ни кто не согласится сидеть и вносить информацию в таком объеме, но думаю, что нужно проработать вопрос более детально.

Кузнецов С.А. – Сам заносил информацию в ГИС ЖКХ и другие программы. Во-первых, это нужно делать вдвоём, т.к. постоянно требуется обращаться к каким-то документам, а время на сессию ограничено, и ты не успеваешь занести нужную информацию и сохранить ее в ГИС ЖКХ. Во-вторых, формы, которые нужно заполнить по одним и тем же вопросам, в разных программах разные и они часто не выгружаются из одной в другую или выгружаются с ошибками и приходится часами сидеть и править. Думаю, что за такие деньги можно заключить договор. Штраф в любом случае будет стоить дороже.

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 человек, «воздержался» - 0 человек.

Решили:

Предусмотреть расходы на заключение договора со сторонней организацией на заполнение информационной системы ГИС ЖКХ в статью - «Услуги и работы по управлению МКД» сметы расходов на 2019 год.

3. Слушали Соколова К.В. – Хочу проинформировать Вас о повышении размера платежей за жилищно-коммунальные услуги, которые нас ожидают с 1 января 2019 года. С нового года начинает работу Региональный оператор по вывозу мусора, тариф на услуги которого установлен Правительством МО в размере более чем в 1,5 раза превышающем нынешний тариф.

Кроме повышения тарифа на вывоз мусора, нас ожидают также и другие повышения. Нами разосланы запросы по стоимости услуг, холодной воды, водоотведения и подогрева на 2019 год. Ответы получены пока только по стоимости услуг. Они останутся на уровне 2018 года, но увеличатся на 2 % НДС. Повышение НДС на 2 % может отразиться также на других услугах. Правительство разрешило повышать тарифы на ЖКУ с 2019 года два раза в год, примерно на 1,7% и 2,4%, итого 4 %. Нам предстоит к общему собранию просчитать, насколько наша плата может реально повыситься с учетом также и наших расходов. Нам необходимо включить дополнительно расходы на ГИС ЖКХ, которые мы приняли, нам необходимо провести аттестацию рабочих мест, нам необходимо увеличить расходы на отчисления в социальные фонды. Возможно другие расходы.

Предлагаю на некоторых пунктах остановиться подробно.

О работе по заключению Договора с Региональным оператором по вывозу мусора:

В настоящий момент нами получены договоры от Регионального оператора (РО) по вывозу и переработке твердых коммунальных отходов (ТКО) и плюсом договор об организации расчетов за ЖКУ по вывозу ТКО через ООО «МосОблЕИРЦ». Расчет в договоре с РО предусмотрен по нормативу 0,087 м.куб. ТКО и 0,027 м.куб. КГО с 1 м.кв. жилой и нежилой площади и по цене 875,93 руб., стоимость вывоза мусора, таким образом, будет составлять 8,32 руб с м. кв. У нас сейчас в смете 2,65 руб. с м.кв. Т.е стоимость возрастет в 3,14 раза. Нами эта информация была вывешена на досках объявлений в домах 1,3,5. Заключение договора идет следующим образом. РО прислал нам свой вариант договора на вывоз и переработку ТКО. Нами было написано письмо с указанием несоответствия договора по вывозу ТКО с нормативно-правовыми документами. Ответ от РО нами не получен. Мы отказались подписывать договор в таком виде, как нам прислали. Пришлось писать письма в разные инстанции, выходить на руководство Ленинского района, ездить несколько раз к РО на переговоры.

Сейчас вышли на вариант, когда учет идет по количеству установленных контейнеров ТБО. У нас их 4 по 1,1 м.куб. (они будут серого цвета) и плюсом крупногабаритные отходы которые будут собираться в отведенном месте на контейнерной площадке. Дополнительно внедряем раздельный сбор мусора, т.к. за вывоз контейнеров синего цвета, куда складываются пластик, бумага, стекло и металл, с нас денег обещали не брать. Но все равно расчетная стоимость получается 5,42 руб. с м.кв. Это увеличение в 2,04 раза. Договорились с РО, что он пришлет нам типовой договор по форме принятой Постановлением 1156. По этому варианту договор с ООО «МосОблЕИРЦ» не заключаем, т.к. по договору, что нам прислали от ООО «МосОблЕИРЦ», расчет идет по нормативу с м.кв. Как будет дальше мы пока не знаем. Надеемся, что примут наши замечания и предложения, изложенные в протоколе разногласий. Будем бороться.

С 1 января нам придется вывоз и переработку ТКО и КГО вынести из тарифа и в квитанции выделять отдельной строкой как коммунальную услугу «обращение с ТКО».

Шурупова Г.В. – предлагаю признать работу по заключению договора с РО удовлетворительной. Заключать договор только на наших условиях расчета по количеству установленных контейнеров и в дальнейшем вести переговоры с РО по заключению Дополнительного соглашения о расчетах по фактическому количеству вывезенных контейнеров (объемов).

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 , «воздержался» - 0

Решили: Договор с РО заключать на условиях расчета по количеству установленных контейнеров и в дальнейшем вести переговоры с РО по заключению Дополнительного соглашения о расчетах по фактическому количеству вывезенных контейнеров (объемов). С 1 января в квитанции по ЖКУ указывать отдельной строкой услугу «обращение с ТКО». Исключить из сметы доходов и расходов строку «сбор и вывоз ТБО».

Об изменении размера отчислений в социальные фонды (соц. взносы):

С 1 января 2019 года заканчивается льгота по отчислениям в социальные фонды. То есть, сейчас размер отчислений для нас составляет 20,2% от начисленной заработной платы, а с 1 января 2019 года будет составлять 30,2%. Эти 10 процентов не были учтены при формировании сметы доходов и расходов ТСЖ. Необходимо определить источник покрытия этих незапланированных расходов.

Предложение Кузнецова С.А. – за счет Резервного фонда.

Соколов К.В. – считаю, что задачи Резервного Фонда прежде всего – покрытие расходов, вызванных форс-мажорными или аварийными ситуациями. Тратить средства Резервного фонда на компенсацию плановых расходов, которые не были по какой-то причине запланированы в смете, не совсем верно.

Нарцис Е.А. – повышение размера соц.взносов мы не предусмотрели в смете, поскольку отмена этой льготы ежегодно отодвигалась. Теперь необходимо ее включить, но производить отчисления надо будет уже с января 2019 года. Вариант 1 – годовой объем расходов, связанных с повышением размера соц.взносов раскидать на оставшиеся 6 месяцев, если включать это в тариф с 1 июля 2019 года. Вариант 2 – пересмотреть тариф раньше и начать его применять с 1 января. Тогда эта сумма будет раскидана на 12 месяцев.

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 , «воздержался» - 0

Решили: Провести отчетное собрание членов ТСЖ в 1 квартале 2019 года. Представить на одобрение общего собрания повышение платы за содержание и ремонт общего имущества с 1 января 2019 года.

4. Слушали Соколова К.В. – с 1 января 2017 года, в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса были внесены изменения, о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. У нас до настоящего времени плата за ОДН выделяется в квитанции отдельной строкой. Считаю, что надо привести квитанции в соответствии с требованием Жилищного Кодекса РФ.

Вопрос Галузиной Г.В. – надо ли проводить общее собрание, чтобы изменить начисления, ведь тариф за жилое помещение изменится?

Нарцис Е.А. – В соответствии с ч. 10 статьи 12 закона 176-ФЗ, Для первоначального включения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

Вопрос Кузнецова С.А. – при расчете нормативов на ОДН в доме 3 в расчет берется подвал, где расположены диспетчерская и производственные помещения сантехников, которые работают на все три дома, а для дома 1 – помещение Правления, хотя 2 года назад мы принимали решение, о том, что расходы на эти помещения делятся в составе платы за ОДН на все три дома. Надо пересмотреть норматив.

Соколов К.В. – замечание справедливое. Надо расходы по водоснабжению и водоотведению в производственных помещениях дома 1 и 3, разделить на все три дома пропорционально площади каждого дома.

Предлагаю также для удобства жителей составляющую ГВС – подогрев, который ТСЖ считает ежемесячно по показаниям общедомовых приборов учета, усреднить по факту текущего года и с 1 января считать средний размер Гкал на подогрев, по крайне мере для ОДН.

Нарцис Е.А. – единственный нюанс, согласно новой форме квитанции за жилищно-коммунальные услуги, плата за ОДН хотя и показана в составе платы за содержание жилого помещения, но все-таки, должна быть выделена отдельной строкой в составе жилищных услуг. Такая форма квитанций применяется, в том числе ГИС ЖКХ. Необходимо будет понять, сможем ли мы таким образом настроить нашу программу Домовладелец.

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 , «воздержался» - 0

Решили: Поручить председателю правления:

- Привести расчет платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствие с изменением в жилищном законодательстве, включив в состав платы за содержание жилого помещения расходы на оплату холодной воды, горячей воды, потребляемых при содержании

общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с выделением в квитанции строкой «в том числе».

Объем платы за коммунальные услуги для ОДН считать по нормативам потребления каждого дома, а расходы по водоснабжению и водоотведению в производственных помещениях дома 1 и 3, разделить на все три дома пропорционально площади каждого дома.

Для расчета подогрева воды для горячего водоснабжения на ОДН, количество Гкал принимать равным среднегодовому значению.

Представить данные изменения на ободрение общего собрания.

5. Слушали Соколова К.В. – В настоящий момент денежные средства, собранные до введения в действие федеральной программы капремонта хранятся на отдельном счету. За ведение этого счета Сбербанк ежемесячно списывает деньги в размере 2 100 руб. В настоящий момент на счету 70 тыс. руб. и они все время уменьшаются. Если оставить все как есть, то через 3 года там ничего не останется. Предлагаю средства с этого счета перевести на счет открытый для формирования резервного фонда, сам счет закрыть, а средства, накопленные на счету резервного фонда, пока они не понадобятся, размещать на 3-х месячные отзываемые депозиты. Тем самым ТСЖ будет сохранять средства и компенсировать инфляцию в размере около 4% в год от размещенной суммы. Объем денежных средств, размещаемых на депозит, будем определять исходя из сумм, имеющихся на счету и поступивших к тому времени, а так же с учетом возможных трат. К настоящему моменту, если перевести деньги со счета капремонта, собранные до введения в действие федеральной программы, на счет резервного фонда получится сумма порядка 440 тыс. руб. Предлагаю разместить сумму в 400 тыс. руб. на 3-х месячный отзываемый депозит в СБ России.

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 , «воздержался» - 0

Решили : произвести размещение средств со счета капремонта 40703810840050000371 собранных до введения в действие федеральной программы капремонта на счет 40703810540020002463 открытый для формирования резервного фонда;

- счет 40703810840050000371 закрыть;

- средства сформированные на счету 40703810540020002463 в сумме 400 тыс. руб. разместить на 3-х месячный депозит с возможностью отзыва.

6. Слушали Соколова К.В. – Как Вы уже многие знаете, в связи с выявленными несоответствиями в площадях домов между программой Домовладелец и порталом ГИС ЖКХ мною был подписан приказ №24 от 25 ноября о создании комиссии для проведения сверки площадей домов 1, 3 и 5 по Битцевскому проезду в составе:

Гусева Владимира Владимировича – главного инженера, Кузнецова Сергея Александровича – члена правления, Силантьева Владимира Александровича – члена

правления, Нарцис Екатерина Александровна – управляющий, Маслова Галина Вячеславовна – бухгалтер.

Задачи: Провести инвентаризацию площадей домов в период с 1 ноября по 31 декабря 2018 года.

Бухгалтерии и Управляющему - отразить выявленные несоответствия в программе Домовладелец и на порталах ГИС ЖКХ, АИС ГЖИ, ЕИАС ЖКХ МО.

В настоящий момент разосланы запросы в БТИ, Росреестр, ведутся сверки имеющихся данных указанных в техпаспортах домов от 2006 года, свидетельствами о собственности и данными ГЖИ. Согласно ответу БТИ, у них нет полной информации о всех произведенных перепланировках, поскольку в какой-то момент времени стало возможным оформлять перепланировки через кадастровых инженеров. Те перепланировки, которые были оформлены через БТИ, не систематизируются ими в составе паспорта домов. Некоторые собственники до сих пор не сдали в ТСЖ документы, подтверждающие право собственности (свидетельства) и произведенные перепланировки. Для получения более полных данных из Росреестра необходимо заплатить 8 тыс. руб. Прошу Вас разрешить истратить эту сумму по статье «Затраты на управление МКД».

Голосование:

«за» - 7 человек, «против» - 0 , «воздержался» - 0

Решили: одобрить расходование суммы в 8 тыс. рублей для получения данных из Росреестра по домам 1,3 и 5 по Битцевскому проезду.

Протокол вела Галузина Г.В.

