



УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Правления ТСЖ

Соколов К.В.

«22» апреля 2019 года

Протокол
Заседания Правления ТСЖ № 67 19 апреля 2019 года

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

Присутствовали:

Члены правления – Соколов К.В., члены правления: Кузнецов С.А., Галузина Г.В., Силантьев В.А., Воевод Е.В.

Присутствуют 5 членов Правления и 7, т.о. кворум имеется.

Также присутствуют сотрудники ТСЖ – Нарцис Е.А. и Гусев В.В.

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявлений Бровкиной Е.С.
2. О рассмотрении заявления Семновой Т.Н.
3. Целесообразность обжалования решение арбитражного суда
4. О рассмотрении заявления Тышченко Г.К.
5. О рассмотрении заявления Чесноковой Н.В. о возмещении ущерба
6. Об утверждении повестки
- 6.1 . Отчет Правления

1. По первому вопросу о рассмотрении заявлений Бровкиной Е.С., слушали председателя правления Соколова К.В. – поступили заявления от Бровкиной Е.С. (д.1). Одно заявление было подано по проекту повестки общего собрания, размещенной в подъезде домов, второе касается произведенного перерасчета за подогрев ГВС:

По просьбе Семеновой Т.Н.(д.3), мы вывесили в подъездах проект повестки (вопросов) планируемых общих собраний. Один из вопросов был – включение в состав общего имущества шлагбаума.

Бровкина Е.С. возражает против этого вопроса. По ее мнению, средства капремонта расходуются по решению не менее 2/3 голосов, поэтому она считает, что неправомерно было закупать шлагбаум за счет средств капремонта.

Однако, на общем собрании обсуждался не фонд капремонта, который подлежит формированию каждым домом с 1 мая 2014 года, а средства на капремонт, начисляемые нами в размере 2.07 руб. (размер был утвержден решением Совета депутатов района), до внесения изменений в Жилищный кодекс в части обязанности по формированию фонда капитального ремонта и до установления правительством МО минимального размера взносов на капремонт. Кроме того, вопрос одобрения ранее принятого решения по шлагбауму был заново рассмотрен на собрании № 14, где «за» данный вопрос дом, в котором проживает Бровкина Е.С., набрал более 2/3 голосов от общего числа собственников.

Мнение членов Правления: не включать в повестку дня вопрос о принятии в состав общего имущества шлагбаум.

Также Бровкина Е.С. считает, что установленным шлагбаумом создаются помехи дорожному движению, поскольку шлагбаум сужает ширину проезжей части. Само по себе сужение дороги может не являться ограничением, если это предусмотрено проектом организации дорожного движения, перед сужением установлены соответствующие знаки и т.п. Либо осуществить расширение проезжей части за счет переноса опор шлагбаума.

Кузнецов С.А. – необходимо предусмотреть в смете расходы на разработку проекта, тем более, что по мировому соглашению с администрацией, это наша обязанность.

Соколов К.В. – Еще Бровкина Е.С. возражала по поводу п. 11 проекта повестки общего собрания «о приобретении малой механизации со ссылкой на ту же статью о расходовании средств фонда капремонта. Еще раз подчеркиваю, что не средства ФОНДА капитального ремонта. Вопрос в проекте повестки был поставлен таким образом, поскольку нами было

ранее принято решение об объединении счетов капремонта, собранного до 2014 года и Резервного фонда.

Мнение членов Правления: поставить вопрос о приобретении средств малой механизации за счет Резервного фонда

Далее, Бровкина Е.С. предложила затратить средства, собранные по статье капитальный ремонт до 1 мая 2014 года на капитальный ремонт (замену стояков ГВС), в связи с истечением срока эксплуатации.

Во-первых, согласно строительному проекту, срок эксплуатации труб еще не истек, во вторых, замена стояков это слишком серьезная и дорогостоящая работа, тем более, что она связана со стесненными условиями при выполнении работ – во многих квартирах нет достаточного доступа к стоякам, придется разбирать часть стен в ванных комнатах, где у людей давно сделаны ремонты.

2.Второе заявление касается перерасчета за ГВС. История вопроса: в 2014 году изменилось законодательство о тарифном регулировании. Тариф на горячую воду стал двухкомпонентным (подогрев и теплоноситель). В 2015 году были внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг. Региональным властям до 1 января 2018 года было предписано установить нормативы на «подогрев». Однако, вместо этого, в мае 2017 года МинЖКХ МО внесли изменения в Распоряжение об установлении нормативов потребления коммунальных услуг, указав, что до утверждения новых нормативов на «подогрев», применять ранее действовавшие в муниципальных образованиях. ТСЖ в Ленинском районе об этом не знали, администрация нас не информировала, ПТО ГХ производило нам начисление за ГВС по объему фактически затраченной тепловой энергии. С февраля 2017 года выставляемые нам ПТО объемы мы стали начислять жителям. В 2017 году Верховный суд РФ, а затем и Арбитражный суд МО разъяснили, что ни со стороны ПТО, ни со стороны УК, ТСЖ и других компаний, неправильно производить расчет за горячую воду по фактическому расходу тепловой энергии. Арбитражный суд МО свою позицию основывает на Распоряжении МинЖКХ МО «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг» № 162-РВ от 09.12.2014 года и дополнение к нему от 03.05.2017 года, и признает действия ресурсоснабжающих организаций по начисление услуг по подогреву воды сверх норматива, как неосновательное обогащение. ГЖИ МО, учитывая такую практику арбитражных судов в Московской области обязывает все ТСЖ производить перерасчеты жителям за излишне начисленные средства. Нам тоже ГЖИ выдала предписание произвести перерасчет жителям дома 1 по услуге горячее водоснабжение в соответствии с нормативом на «подогрев», установленным в Ленинском районе в 2009 году. Учитывая сумму, подлежащую возврату жителям (более 300 тыс.рублей), мною был издан приказ, в целях финансовой стабильности товарищества выполнять перерасчет в течение 6 месяцев.

Бровкина Е.С.не согласна с рассрочкой на 6 месяцев, просит вернуть ей всю сумму сразу.

Мнение членов Правления: если у ГЖИ нет возражений против исполнения предписания в течение 6-и месяцев, ответить Бровкиной Е.С., что предписание выполнено в полном объеме.

2.По второму вопросу слушали Соколова К.В. – Семенова Т.Н. обратилась с заявлением сделать перерасчет за ГВС, аналогично выданному ГЖИ предписанию, всем жителям д. 3

На вопрос членов Правления: сумма, подлежащая возврату за ГВС (подогрев) дому 3 составляет порядка 800 тысяч. Эта сумма еще более значительная, чем для дома 1, тем более, что все деньги, начисляемые и собираемые по коммунальным услугам мы оплачиваем в ПТО ГХ.

Мы после получения предписания ГЖИ направили в адрес ПТО ГХ письмо с просьбой об изменении условий договора и проведении перерасчета. ПТО нам предложили обратиться в суд. Мы подали иск. Но, к сожалению, Арбитражный суд не принял во внимание письмо в ПТО ГХ, и отказал в рассмотрении иска в связи с тем, что не соблюден претензионный (досудебный) порядок. Теперь мы направили именно претензию в адрес ПТО ГХ с требованием возвратить сумму неосновательного обогащения в связи с неправильным расчетом за горячую воду. После истечения срока ответа на претензию мы снова подадим иск в Арбитражный суд.

Мнение членов Правления: Семенова Т.Н. не имеет права требования перерасчета на весь дом, а может просить только за себя. Учитывая, что размер средств, подлежащих перерасчету жителям значительный, необходимо сначала эти денежные средства взыскать с ПТО ГХ и только потом сделать перерасчет всем жителям домов 3 и 5.

3.По третьему вопросу, слушали Нарцис Е.А. - мы сделали попытку обжаловать предписание ГЖИ в судебном порядке, поскольку оно предусматривает требование о перерасчете с 2016 года, а мы жителям начали начислять по фактическому потреблению тепла на подогрев воды только с 2017 года (в квитанции с февраля 2017 года). Кроме того, Правила предоставления коммунальных услуг, на которые ссылается ГЖИ, предусматривают применение нормативов на «подогрев», утвержденных органом власти субъекта РФ. В нашем случае это комитет по ценам и тарифам М О. В то время как ГЖИ считает необходимым применение к расчетам норматива, утвержденного местным органом власти. Изменения в Распоряжение МинЖКХ МО «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг» № 162-РВ от 09.12.2014 года внесены только с 03.05.2017 года. Мы не могли применять местный норматив до 03.05.2017 года. Однако, Арбитражный суд МО сослался на это же Распоряжение МинЖКХ и существующую позицию судов в Московской области по данному вопросу и посчитал предписание, выданное ГЖИ не противоречащим законодательству. Прошу Вашего мнения – будем обжаловать решение суда?

Мнение членов Правления: Нам в любом случае, учитывая сложившуюся практику в МО, следует подавать иск к ПТО ГХ и потом делать всем перерасчет. Целесообразности обжалования решения суда нет.

4.По четвертому вопросу слушали Соколова К.В. - Тыщенко Г.К. (дом 5), просит нас сделать ей лично ключ на вход через запасную дверь. Свою просьбу она объясняет тем, что она испытывает чувство страха, поднимаясь в лифте, а также у нее аллергия на пыль, которая с ее слов, скапливается в дорожках, расстеленных на полу в холле, а также аллергия на запах табака от консьержа.

Мнение членов Правления: Выход с черной лестницы является запасным выходом. Вход обеспечивается с центральной двери. Ковровые дорожки необходимо регулярно пылесосить. Кроме того, ковровые дорожки с наступлением весны обычно убираются. Напольная плитка не собирает пыль. Курящий консьерж временно наемный сотрудник, завтра он уже может смениться. Кроме того, причину аллергии, а также наличие клаустрофобии (боязни замкнутого пространства) необходимо подтвердить медицинскими документами. Считаем, что реальных оснований для изготовления ключа от запасного выхода заявителю нет.

5. По пятому вопросу слушали Нарцис Е.А.. - поступило заявление от жительницы д. 1 о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры. Причина залива – течь на стояке ГВС в вышерасположенной квартире (образовался свищ на резьбовом соединении). Это уже второй залив этой квартиры. Первый был летом 2018 года. Причина практически та же – резьбовое соединение на стояке ГВС.

Гусев В.В. – образование свищей в трубах идет изнутри, увидеть это, пока труба не прогнила насквозь, невозможно. Срок службы резьбовых соединений по проекту – 25 лет. То есть, вины ТСЖ в таких заливах нет. Также, это не является предпринимательским риском, поскольку ТСЖ не является коммерческой организацией.

Мнение членов Правления: В смете доходов и расходов, не предусмотрены расходы на компенсацию ущерба при заливах из общедомовых труб. Нет таких расходов и в Положении о Резервном фонде ТСЖ. Либо надо менять положение о Резервном фонде и закладывать расходы на возможные возмещения жителям, либо закладывать такие возможные расходы в смету.

Принято решение: отказать в компенсации ущерба, причиненного заливом квартиры. Предложить собственнику застраховать квартиру от причинения вреда.

6. По шестому вопросу слушали Соколова К.В. – нам необходимо утвердить повестку дня общего собрания собственников и собрания членов ТСЖ.

Предлагается на собрание собственников вынести следующие вопросы:

1. Выбор уполномоченных лиц, которые от имени собственников помещений домов 1, 3 и 5 по Битцевскому проезду будут участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному и текущему ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На прошлом собрании Правления № 66 от 22.02.2019 г, мы обсудили кандидатуры – на дом 1 кандидатуру Меньщикова А.В. (кв.133), на дом 3 – Илюнина П.Н. (кв.108), на дом 5 – Ганковского С.М. (кв.79).

2. Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления с ресурсоснабжающей организацией, а также договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями)

Целесообразность этого вопроса связана с тем, что согласно Распоряжение Министерства ЖКХ МО, ПТО ГХ теперь должно взыскивать с управляющих компаний и ТСЖ пени за просрочку платежей, вне зависимости от того, собрали ли УК и ТСЖ деньги с жителей или нет. Кроме того, мы неоднократно обещали Бровкиной Е.С. поставить вопрос о возвращении оплаты за тепло в размере 1/12 годового объема, т.е., равными долями в течение года. Для нас при расчете за тепло в размере 1/12 годового объема возникает кассовый разрыв начислений, поскольку ПТО мы платим по факту потребления.

При голосовании по вопросу перехода на прямые договоры с ресурсниками обязательно определяется момент перехода, учитывая необходимость сбора и передачи в ПТО необходимой для открытия лицевых счетов, информации. Например, ТСН Купелинка, затратили на переход более 6 месяцев. а также, в случае принятия положительного решения собственниками, внести соответствующие изменения в договор на управление.

3. Размещение информационных стендов в лифтах для размещения информации, связанной с деятельностью ТСЖ. Мы уже обсуждали намерение разместить в лифтах информационные стеллы, антивандальные и противопожарные. Со стороны производителя лифтов OTIS и обслуживающей лифты организации ООО «Лифтек» возражений нет.

4. Отказ от услуг консьержей. Этот вопрос мы решили включить в повестку дня на прошлом собрании Правления № 66 от 22.02.2019 г.

5. Организационные вопросы (выбор председателя и секретаря собрания, выбор счетной комиссии, определение места хранения протокол). Предложить собственникам выбрать в качестве председательствующего на собрании Председателя Правления ТСЖ – Соколова Константина Владимировича, в качестве секретаря собрания члена Правления ТСЖ – Галузину Галину Владимировну, в качестве членов счетной комиссии членов Правления ТСЖ: Кузнецова Сергея Александровича, Воевода Евгения Владимировича, Силантьева Владимира Александровича. Местом хранения протоколов предложить помещение Правления в д. 1, где имеются условия и сейф.

Предложение Соколова К.В. – провести собрание в заочной форме, в соответствии с ч.2 ст. 44.1 Жилищного Кодекса РФ, посредством заочного голосования (опросным путем). Согласно Жилищного Кодекса, голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая использования электронной системы голосования.

Мнение членов Правления: учитывая опыт последних собраний и тот факт, что на очную часть приходят одни и те же собственники и задают одни и те же вопросы, возможно провести очную форму собрания, путем опросного голосования.

Голосование:

«За» - 5 «Против» - 0 «Воздержался» - 0

Принято решение:

Утвердить предложенную повестку дня собрания собственников, провести собрание посредством заочного голосования (опросным путем).

Соколов К.В. - На повестку дня собрания членов ТСЖ предлагается вынести следующие вопросы:

1.Утверждение отчета Правления за 2018 год,

2.Довыбор двух членов Правления, в связи с тем, что двое членов Правления сложили свои полномочия досрочно. Свое желание войти в состав Правления выразила Сивожелезова Людмила Михайловна (д.1 кв.107). Предлагаю также в качестве кандидата из дома 1 - Кузьменко Андрея Николаевича (д.1 кв.111). Какие еще будут предложения?

Силантьев В.А. – предложил кандидатуру Балаяна Юрия Георгиевича (д.5 кв.78) Он работает в водоканале в Москве инженером, на собраниях всегда принимает активное участие, грамотный, рассудительный. Гусев В.В. – предложил кандидатуру от дома 1 Дудник Татьяну Сергеевну (д.1 кв.131).

3.Утверждение проекта сметы доходов и расходов на 2019 год и утверждение размера платы за содержание жилого помещения с 1 июля 2019 года.

В проект Сметы на 2019 год кроме платы за содержание и ремонт жилого помещения, включены также коммунальные услуги, потребляемые для общедомовых нужд, платы за услуги телевещания (обслуживание антенн), услуг консьержей, а также планируемые доходы от аренды общего имущества. В расходы на управление включены – дополнительные расходы в связи с отменой федеральным законодательством льгот для ТСЖ по соцвзносам, расходы по привлечению сторонней организаций для работы с ГИС ЖКХ (решение Правления ТСЖ №65 от 03.12.2018 г.), расходы на установку и обслуживание ОнЛайн касс, которые вменены нам законодательством. В соответствии с решением Правления № 66, также в расходную часть сметы включены предлагаемые расходы по благоустройству территории, а также средства, для формирования резерва ТСЖ. Проектом Сметы также предусмотрено повышение цен на коммунальные услуги, используемые в целях содержания общего имущества (электроэнергия, холодная и горячая вода, стоки).

Расходы на электроэнергию для ОДН исключены из тарифа в соответствии с требованием законодательства, рекомендациями МинЖКХ МО и ГЖИ МО.

Также, в соответствии с требованием законодательства ТСЖ необходимо выполнить оценку условий труда (паспортизация рабочих мест) и разработать паспорта на мусор от наших жителей (паспорта отходов). Предлагается затратить на эти цели часть дохода от сдачи помещений в аренду.

4.Определение направления использования дохода от коммерческой деятельности с применением общедолевой собственности (аренда помещений общего имущества и компенсация электроэнергии от установленного оборудования сторонних организаций) - выполнить оценку условий труда (паспортизация рабочих мест) и разработать паспорта на мусор от наших жителей (паспорта отходов)

Предложение членов Правления: оставшиеся денежные средства, полученные от коммерческой деятельности ТСЖ по итогам за 2019 год, направить на снижение размера платы за содержание общего имущества. Провести перерасчет жителям по итогам 2019 года.

5.Избрание членов Ревизионной комиссии ТСЖ. Кандидатуры обсуждались на прошлом заседании правления № 66.

6.Наделение Правления ТСЖ полномочиями на заключение от имени собственников помещений домов 1,3,5 по Битцевскому проезду, договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды нежилых помещений и договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях типовых договоров, утвержденных решением общего собрания.

На вопросы членов Правления: В соответствии с Уставом, эти полномочия находятся в компетенции собрания членов ТСЖ. Чтобы не собирать каждый раз собрание, предлагается

решением собрания членов ТСЖ передать эти полномочия членам Правления ТСЖ. Условия аренды можно утвердить в типовом договоре.

7.Выполнить разработку проекта организации дорожного движения, установку дорожных знаков и нанесение дорожной разметки. Необходимо определить источник финансирования. Это необходимо для упорядочения и безопасности дорожного движения.

Мнение членов Правления: источник финансирования – средства Резервного фонда. В соответствии с положением о Резервном фонде ТСЖ, средства Резервного фонда могут направляться также на реализацию отдельных проектов Товарищества (например, по благоустройству территории, модернизации и приращения общего имущества), а также на создание безопасных и благоприятных условий проживания, одобренных общим собранием ТСЖ.

8.Организационные вопросы (выбор председателя и секретаря собрания, выбор счетной комиссии, определение места хранения протокол). Согласно Уставу, собрание членов ТСЖ ведет председатель. Предложить членам ТСЖ выбрать в качестве секретаря собрания и членов счетной комиссии, тех же членов Правления, что и для собрания собственников.

Дополнение от членов Правления: поставить вопрос о приобретении средств малой механизации за счет Резервного фонда (см. п.1 настоящего Протокола)

Голосование:

«За» - 5 «Против» - 0 «Воздержался» - 0

Принято решение:

Утвердить предложенную повестку дня собрания членов ТСЖ, провести собрание посредством заочного голосования (опросным путем).

6.1. По вопросу об утверждении отчета Правления слушали Соколова К.В. – предлагается утвердить отчет о работе Правления за 2018 год и в качестве приложения к нему – отчет по смете. Документы разданы для ознакомления членам правления.

Голосование:

«За» - 5 «Против» - 0 «Воздержался» - 0

Принято решение:

Утвердить предложенный отчет Правления ТСЖ с отчетом по смете в качестве приложения.

Протокол вела Галузина Г.В.

