УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления ТСЖ

_____ Балаян Ю.Г.
« __8__» апреля 2020 года

ПРОТОКОЛ
собрания Правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» № 74
от «_7_» апреля 2020 года

Место проведения: В связи с введенными ограничениями по предупреждению распространения новой кароновирусной инфекции и режимом самоизоляции, собрание проходило посредством видеоконференцсвязи ZOOM.
Время проведения: 20.00- 21.00 ч.
Участвовали: председатель правления Балаян Ю.Г., члены Правления: Воевод Е.В., Кузьменко А.Н., Кузнецов С.А..Соколов К.В., Силантьев В.А.
В конференцсвязи участвовали также управляющий Нарцис Е.А., гл. инженер Гусев В.В.
Участвуют 6 членов Правления из 7, т.о. кворум имеется.
Председатель собрания по Уставу ТСЖ - председатель правления Балаян Ю.Г.

Повестка дня:

1. **О дополнительных мерах по обработке МОП в целях недопущения распространения новой кароновирусной инфекции**
2. **Рассмотрение проекта отчета Правления за 2019 год**
3. **Повестка дня общего собрания**
4. **О ремонте фасадов**
5. **Об арендной плате в период действия режима самоизоляции**

По первому вопросу слушали Балаяна Ю.Г.:
В связи с распространением новой вирусной инфекции, нам приходится дополнительно покупать средства индивидуальной защиты, средства для дезобработки, распылитель для обработки. И сколько эта ситуация продлиться, пока не ясно. Прошу Вашего одобрения в дальнейшем производить закупку указанных средств за счет средств Резервного фонда, поскольку в текущем содержании таких средств не предусмотрено. Положением о Резервном фонде такие траты предусмотрены решением правления как непредвиденные случаи, которые не могли быть предусмотрены сметой.
Мнение членов правления: Воевод Е.В.: ”Резервный фонд для того и существует, что бы использовать его в таких вот непредвиденных случаях. Мы не могли в смете предусмотреть, что будет пандемия.” **Кузьменко А.Н.** :” Я согласен на расходование средств на указанные цели из Резервного фонда.”. **Соколов К.В.:”** Это будет правильно и не противоречит Положению: “ Я в принципе, не возражаю, если Уставу и Положению о Резервном фонде это не противоречит.”, **Силантьев В.А. : «** Не против»
Голосование:
«За» -6 чел.; «Против» 0; «Воздержался»-0.

Принято решение: Впредь, до стабилизации ситуации, связанной с распространением новой кароновирусной инфекции, осуществлять закупку средств дезинфекции и средств индивидуальной защиты, а также средств обработки, осуществлению иных действий, связанных с усиленными мерами по предупреждению распространения новой кароновирусной инфекции, за счет Резервного фонда ТСЖ.

По второму вопросу слушали Балаяна Ю.Г. – ежегодно Правление ТСЖ готовит и представляет на общее собрание членов ТСЖ отчет о проделанной работе, включая отчет по смете и прочим фондам. Предлагаю ознакомиться с проектом отчета Правления. Отчёт прилагается. Если вопросов нет, предлагаю одобрить и вынести на утверждение членов ТСЖ.

Голосование:

«За» -6 чел.; «Против» 0; «Воздержался»-0.

Принято решение: Вынести представленный проект отчета правления за 2019 год на общее собрание членов ТСЖ.

По третьему вопросу слушали Балаяна Ю.Г. – у нас накопилось много вопросов, которые необходимо решать общим собранием, причем, часть из них находятся в компетенции общего собрания членов ТСЖ часть в компетенции общего собрания собственников. Некоторые из этих вопросов принимаются простым большинством голосов, а некоторые требуют квалифицированное большинство – не менее 2/3 голосов. Учитывая, что сейчас, в связи с неблагополучной эпидемиологической ситуацией, связанной с распространением новой кароновирусной инфекции, большинство жителей проживают на дачах. Предлагаю решить принципиально, будет ли мы сейчас проводить собрание.

На вопросы членов правления, поясняю, вопросы, находящиеся в компетенции общего собрания членов ТСЖ -

1. Утверждение отчета Правления за 2019 год, включая отчет по смете, по расходованию средств на капремонт и средств Резервного Фонда. Вопрос принимается большинством от присутствующих.
2. Выбор нового состава Правления ТСЖ в связи с окончанием срока полномочий, принимается большинством от присутствующих.
3. Рассмотрение проекта сметы на 2020 год и размера платы за жилое помещение, принимается большинством от присутствующих.

Это стандартные вопросы отчетно-выборных собраний.

Определение направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, принимается не менее чем 2/3 голосов. В прошлом году мы не смогли набрать кворум. Средства от аренды помещений и размещения оборудования сторонних организаций, в размере 309 730.00 рублей перечислены в Резервный фонд для хранения. Пока мы их расходовать не можем.

4. Если будет готово заключение Ревизионной комиссии, его утверждение.
5. Также, нам необходимо внести корректировки в план текущего ремонта – на 2019-2020 год. В плане работ у нас стояли работы по текущему ремонту, которые мы, к сожалению, не смогли сделать при причине отсутствия денег в связи с долгами жителей и необходимостью своевременной оплаты ресурсникам. Предлагаю вынести на общее собрание вопрос о продлении сроков проведения этих работ. В перечень работ добавить покраску всех переходных дверей и работы по подготовке к осенне-зимнему периоду эксплуатации.

Вопросы, находящиеся в компетенции общего собрания собственников:

1. Выбор лиц, ответственных за приемку работ по капремонту для дома 1 и дома 3 (собственник дома 1, выбранный на прошлом собрании, предлагается нами в качестве

кандидата в члены правления, а собственник дома 3, выбранный на прошлом собрании, к сожалению, в силу занятости не может участвовать в приемках работ)

2. Перепланировка помещений подвала д. 3. (При вводе домов в эксплуатацию, строительной компанией, созданной застройщиком, была произведена перепланировка помещений подвала. В подвале были размещены дежурные службы Управляющей компании. По результатам проверки ГЖИ по обращению жительницы дома 3 Семеновой Т.Н., ТСЖ получено предписание на узаконение перепланировки, либо возврат в первоначальное состояние. Учитывая, что других мест для размещения наших служб у нас нет и часть помещений сдается в аренду, считаю, что это необходимо узаконить. Нами от МУП «Архитектура и градостроительства» получен пакет документов для заключения договора на выполнение работ по изготовлению проекта перепланировки, получено коммерческое предложение по цене работ. Стоимость всех работ по оформлению, составит около 200 тысяч рублей + составление техпаспорта БТИ еще около 60 тысяч рублей. Вопрос принимается не менее, чем 2/3 голосов. Также необходимо определить источник финансирования работ. Предлагаю затратить средства из Резервного Фонда. Такой вопрос принимается общим собранием членов ТСЖ простым большинством.

3. Использование помещений подвала дом №3 и дом №1 – для нужд ТСЖ и для аренды Вопрос только для жителей дома №3 и №1. Вопрос принимается нбе менее 2\3 голосов.

4. «Узаконение» дверей, установленных на 2-3 квартиры. Также, в соответствии с указанным предписанием ГЖИ нам надлежит решить вопрос по демонтажу в доме 3 незаконно установленных дверей на 2-3 квартиры. Согласно предписанию, мы подготовили уведомления жителям. Часть жителей подали в Правление ТСЖ обращения с просьбой еще раз вынести на ближайшее общее собрание вопрос об «узаконении» установленных дверей. После получения положительного решения собственников (не менее 2/3 голосов), указанные жители готовы выполнить работы по устройству технологического проема над дверью для вытягивания дыма и установить внутри помещения дымовые пожарные извещатели.

5. Ремонт отмостки домов 3 и 5. Согласно тому же предписанию ГЖИ, нам надлежит выполнить ремонт отмостки вокруг дома 3. По предварительной оценке аналогичные работы по дому 1 – около 700 тысяч рублей. Третий дом будет больше, поскольку площадь отмостки у него больше. Сумма значительная, считаю, что работы стоит выполнять за счет фонда капремонта. Такое решение принимается также не менее 2/3 голосов.

Исходя из вышеизложенного предлагаю ближайшее собрание провести в заочной форме одновременно и для членов ТСЖ и для собственников, используя два варианта листков голосования: для членов ТСЖ поставить на голосование 3 вопроса : а) отчет правления, в том числе отчет по смете и фондам, б) выборы новых членов правления, в) проект сметы на 2020 год, с учётом сохранения нынешнего тарифа на содержание и ремонт ОДИ., г) План работ по текущему ремонту. А собственникам домов №1 и №3 на голосование вынести вопросы: а) о выборе лиц ответственных за приемку работ по кап. ремонту, б) об использовании помещений в подвалах домов №1 и №3 для служебных нужд ТСЖ “Битцевский проезд”

Мнение членов Правления: в связи с окончанием срока полномочий действующего состава правления, выбор нового правления необходимо, также, как и отчет правления за 2019 год. Так же необходимо откорректировать планы по текущему ремонту и принять смету на 2020 год. Также, необходимо перевыбрать лиц, ответственных от числа собственников дома 1 и 3 за приемку работ и по дому 3 одобрить вопрос использования помещений подвала для нужд ТСЖ. Остальные вопросы ТСЖ, а также вопросы, входящие

в компетенцию собственников, отложить на период после стабилизации неблагополучной эпидемиологической ситуации. В связи с режимом самоизоляции, провести собрание в форме заочного голосования. В связи с режимом самоизоляции, провести собрание в форме заочного голосования. В соответствии с принятым порядком, разместить уведомления о собрании на стендах объявлений в подъездах. В целях минимизации контактов в период самоизоляции, бюллетени разложить в почтовые ящики, заполненные бюллетени складывать в урну, установленную в холлах первых этажей.

Голосование:
«За» - 6 «Против» - 0 «Воздержался» - 0

Принято решение: Провести в ближайшее время очередное (отчетно-выборное) общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования. На повестку поставить следующие вопросы:

1. Отчет Правления за 2019 год,
2. Выбор членов Правления ТСЖ на новый срок,
3. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год и сохранение тарифа (платы за жилое помещение) на уровне существующего.
4. Утвердить план работ по текущему ремонту.

Одновременно, провести общее собрание собственников домов 1 и 3 в форме заочного голосования. На собрание вынести следующие вопросы:

1. Выбор лица, уполномоченного от имени собственника принимать работы по капитальному ремонту,

2. Об использовании помещений подвалов домов №1 и№3 для служебных нужд ТСЖ «Битцевский проезд».

По остальным вопросам провести собрания после стабилизации эпидемиологической ситуации.

По четвертому вопросу слушали Гусева В.В. – на собраниях правления в сентябре и октябре, я уже докладывал о состоянии фасадных плит. Тогда Правление предлагало вынести этот вопрос весной на общее собрание, возможно, провести работы за счет капремонта. Сейчас, по прошествии полугода, в доме 3 состояние некоторых плит аварийное, имеются опасения в причинении вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, если некоторые плиты не прикрепить уже сейчас. У нас нет времени ждать, когда пройдет собрание собственников с вопросом по капремонту. Тем более, что сейчас, учитывая ситуацию с распространением короновирусной инфекции, Правление приняло решение отложить проведение собрание собственников с этим вопросом до улучшения сантирно - эпидемиологической ситуации.

Балаян Ю.Г. – состояние некоторых плит действительно аварийное, ждать опасно. Необходимо срочно укрепить плиты, вызывающие наибольшее опасения. Остальные плиты поставить в план. Предлагаю выполнить срочные работы по укреплению аварийных плит за счет текущего ремонта, добавив в план работ.

Мнение членов Правления – также надо пройти наиболее проблемные плиты на других домах, чтобы не доводить до критического состояния. В дальнейшем, необходимо будет сделать более тщательную проверку состояния всех плит, с участием альпинистов.

В план работ по текущему ремонту включить не выполненные работы, принятые решением общего собрания на 2018-2019 годы, а также работы по покраске дверей переходных балконов.

Голосование:
«За» - 6, «Против» - 0, «Воздержался»-0

Принято решение:
Провести работы по укреплению наиболее аварийных фасадных плит за счет статьи расходов по смете – текущий ремонт, с последующим включением данных работ в смету и план работ по текущему ремонту.
В план работ по текущему ремонту также включить все не выполненные работы, запланированные на 2018-2019 год, а также покраску дверей на переходные балконы.

По пятому вопросу слушали Баляна Ю.Г. – мы попросили наших арендаторов, работа которых связана с оказанием услуг жителей, на период режима самоизоляции, прекратить свою деятельность в арендуемых помещениях. Это арендаторы Савина Н.В. и Маньщиков А.В. Они обратились ко мне с просьбой рассмотреть возможность не взимать с них арендную плату за период действия режима самоизоляции.
Мнение Правления: сейчас, когда практически все организации, кроме экстренных закрыты, у наших арендаторов действительно не будет ни работы, ни средств для выплаты аренды. Правление считает оправданным предложение временно не взимать с этих арендаторов аренную плату.
Голосование:
«За» - 6, «Против» - 0, «Воздержался» - 0

Принято решение: не взимать с арендаторов Савиной Н.В. и Меньщикова А.В. арендную плату за весь период действия режима сомоизоляции.

Протокол вела Нарцис Е.А. _____