



УТЕРЖДАЮ:

Председатель Правления ТСЖ

Кузнецов С.А.

2017 года

ПРОТОКОЛ № 53**Собрания Правления от – 11 мая 2017 г.**

Место проведения: помещение правления г.Видное, Битцевский проезд, д. №1

Время проведения: 19 часов 30 минут – 21 час 15 минут

Присутствовали:

Председатель Правления – Кузнецов С.А., члены Правления в полном составе Романченко В.В., Федоров О.А., Воевод Е.В., Галузина Г.В., Назарова М.Е., Шурупова Г.В., кворум имеется.

Присутствуют также сотрудники ТСЖ – г.линженер Гусев В.В., Нарцис Е.А., а также собственники и жители домов (Гаджиев М.М., Кудяева Б.А., Кудяев С.А., Тыщенко Г.К., и др.)

Повестка дня:

- I. Об утверждении прейскуранта платных услуг
- II. Об определении порядка установки антимагнитных пломб
- III. Об утверждении повестки дня общего собрания, определении даты, и формы собрания
- IV. О перерасчете за теплоснабжение за 2016 год
- V. О рассмотрении заявления инициативной группы
- VI. Счетчики, не прошедшие поверку...

I. По первому вопросу «Об утверждении прейскуранта платных услуг» слушали Гусева В. – на предыдущем собрании было принято решение подготовить предложения о возможности повышения стоимости платных услуг и представить на утверждение Правления. Предлагаю на утверждение прейскурант платных услуг, который составлен с учетом повышения цен на 30-40% относительно 2013 года и включает в себя также услуги по монтажу, демонтажу и опломбировке счетчиков.

Вопрос членов Правления – как это соотносится со стоимостью аналогичных услуг для МУП УК ЖКХ?

Кузнецов С.А. сравнивать с расценками для МУП УК ЖКХ не совсем корректно, поскольку по некоторым позициям у нас цены либо дешевле, либо вообще бесплатно, а по некоторым позициям дороже, а также очень многие позиции просто не стыкуются между собой. Также не стоит забывать, что цены для МУП УК ЖКХ установлены в 2015 году. Если сравнить с аналогичным прейскурантом ООО УК ЖКХ, то наши позиции практически все дешевле. Предлагается ознакомить членам Правления с ценами МУП УК ЖКХ и ООО УК ЖКХ.

Мнение членов Правления – предлагается дополнительно (по позициям) доработать прейскурант и повторно представить на рассмотрение Правления.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Дополнительно проработать прейскурант платных услуг и повторно представить на рассмотрение Правления ТСЖ.

II. По второму вопросу «Об определении порядка установки антимагнитных пломб» слушали Гусева В.В. – в соответствии с предыдущим решением правления нами были закуплены антимагнитные пломбы «наклейки». Предлагается утвердить порядок установки антимагнитных пломб следующим образом:

1. Установка антимагнитных пломб производится при:

- установке новых счётчиков силами сотрудников ТСЖ,
- в момент снятия контрольных показаний приборов учета,
- при выполнении заявок по ремонту сантехнического оборудования,
- при проведении плановых проверок.

2. При проведении опломбирования (установки пломбы) собственнику вручается инструкция по эксплуатации пломбы с описанием ее технических характеристик, а также составляется соответствующий Акт, в котором собственник предупреждается о возможных последствиях использования магнитов на счетчиках, указывается дата установки пломбы и ее номер, а также номер счетчика, на котором она установлена.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Принять предлагаемый порядок установки антимагнитных пломб.

III. По третьему вопросу «Об утверждении повестки дня общего собрания, определении даты, и формы собрания» слушали Кузнецова С.А. – пора, наконец, провести очередное ежегодное отчетное собрание. Отчитаться за прошедший год, определить планы на будущее. Кроме того, у нас появилось еще ряд вопросов, требующих обсуждения на общем собрании.

Предлагается к рассмотрению следующая повестка дня:

1. **О принятии отчета Правления ТСЖ за 2016 год**, Будет подготовлен и представлен на рассмотрение Правления чуть позже. Вопрос принят к повестке дня общего собрания единогласно.

2. **Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017 год**. Смета будет детально рассмотрена Правлением позже. Вопрос принят единогласно.

3. **О Размещении средств, накопленных на специальных счетах для формирования фонда капитального ремонта на депозите (на остаток средств)**, - Банк размещает на депозит только при наличии решения общего собрания. В 2013 году мы уже принимали решение о размещении средств на депозит, но для спецсчетов на капремонт требуется отдельное решение собственников. Вопрос принят к повестке дня общего собрания единогласно.

4. **Об утверждении перечня работ на капитальный ремонт**. Предлагается следующие перечень вопросов, который составлен практически на основании перечня работ, предлагаемого к рассмотрению в прошлом году, но не набрал требуемого по закону количества голосов:

- **Плановые работы по лифтовому хозяйству** – замена отдельных узлов и агрегатов, выработавших своей нормативный срок или близких к его выработке. Ежегодно составляется план капитального ремонта лифтов. На текущий год соответственно, также будет представлен обновленный.

Кроме того, есть предложение провести модернизацию лифтов путем установления фотоэлементов на двери – чтобы исключить необходимость механически сдерживать двери лифтов во время посадки-высадки или погрузке крупногабаритных грузов. Механическое сдерживание дверей приводит к частным поломкам и повышенному износу механизмов дверей.

Также, в обязательном порядке необходимо установить замки дверей шах лифтов там, где их нет, либо они неисправны.

Вопрос о включении в перечень работ по капитальному ремонту плановых работ по лифтовому хозяйству (замена отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке, в том числе установка замков дверей шах лифтов там, где их нет, либо они неисправны, а также проведение работ по модернизации лифтов путем установления фотоэлементов) принят единогласно.

- **Комплекс работ, включающий в себя - ремонт отмостки + устройство дренажной системы + цокольная часть фасада** – в первоочередном порядке. Данные работы необходимо провести ранее, либо одновременно с работами по замене асфальтового покрытия во дворе, которые будут проводится администрацией города за счет бюджета. В целях снижения расходов, проработать возможность выполнения комплекса работ, либо части работ хозспособом (силами сотрудников ТСЖ).

Вопрос о включении в перечень работ по капитальному ремонту данного комплекса работ в первоочередном порядке принят единогласно.

Данный вопрос также поддержан присутствующими на собрании жителями.

- **Козырьки и двери запасных выходов** – обсуждался и выносился в прошлом году. Собственники Гаджиев М.М. и Кудяева Б.А. возражают против включения данного вопроса в перечень работ, поскольку, по их мнению, в этом нет необходимости.

Мнение членов Правления – принять общим собранием прогнозный (перспективный) план работ по капитальному ремонту на период 2017-2019 год, и выполнять работы согласно плану по мере накопления денежных средств. Проведение регулярных внеочередных собраний собственников по отдельным вопросам достаточно трудоемко и затратное с точки зрения финансов.

Принято единогласное решение включить в перечень работ по капитальному ремонту работы по замене козырьков и дверей запасных выходов.

- **ремонт вентилируемых фасадов**, проблема подробно обсуждалась в прошлом году. Мнение Правления – также нужен прогнозный план и программа по данному виду работ на несколько лет.

Принято решение – включить работы по замене фасадов, разработав Программу проведения работ в течение нескольких лет.

- **модернизация системы ГВС**

- **кровля дома 5** – Эти два вопроса также подробно разбирались в прошлом году

Принято единогласно решение о включении в план работ по капитальному ремонту работ по модернизации системы ГВС и ремонту кровли в д.5

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Включить в повестку дня общего собрания вопрос об утверждении данного перечня (плана) работ по капитальному ремонту.

5. О проведении перепланировки мест общего пользования – холлов 1-х этажей. Кузнецов С.А. – первоначальным проектом домов был предусмотрен выход из лифтового холла на первом этаже на пожарную лестницу. В 2006 году изменились правила пожарной безопасности. Вместо того, чтобы привести проект в соответствие с новыми Правилами (обустроить тамбур между пожарной лестницей и коридором), заказчиком, инвестором и генподрядчиком строительства, было принято решение – замуровать проход между лестницей и холлом. Учитывая, что запасные выходы с первых этажей используются собственниками 1-х этажей как кладовки, в случае возникновения пожара или иной нештатной ситуации, жители 1-х этажей будут отрезаны от аварийного выхода. В случае поломки лифтов (например, при аварийном отключении электричества, что в последнее время бывает не редко) сейчас приходится обходить вокруг дома и попадать на лестницу через улицу, тем более нельзя исключать возможность стечения обстоятельств, что при остановке лифтов возможна и поломка двери запасного выхода. После проведения перепланировки, а фактически возврата запроектированного первоначально прохода все проживающие в доме будут входить и выходить из дома только со стороны консьержа. Это также позволит усилить контроль за входом и выходом, а также вносом и выносом вещей. Существующий на сегодняшний день запасной выход будет открываться только при срабатывании пожарной сигнализации.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Включить в повестку дня общего собрания вопрос о перепланировке мест общего пользования – холлов 1х этажей, в целях обеспечения выхода на пожарную лестницу из холлов первых этажей. Данный вопрос поддержан жителями, присутствующими на собрании Правления.

6. Оплата услуг консьержа и расчета квадратного метра квартиры или помещения, находящегося в собственности. Кузнецов С.А. ко мне обращаются жители с вопросом, почему плата за услуги консьержа рассчитывается по количеству квартир в доме, а не по количеству квадратных метров в квартире? Жители просят пересмотреть на общем собрании порядок расчета за услуги консьержей.

Мнение Правления – консьерж, это не жилищная услуга, поэтому мы не обязаны привязывать ее к квадратному метру жилой площади.

Принято единогласно решение – не выносить этот вопрос на общее собрание.

7. Оповещение о проведении последующих общих собраний путем размещения объявлений на стендах информации в подъездах и на центральном стенде и путем размещения на квитанциях, а также путем направления смс-оповещения и оповещения через электронную почту. Кузнецов С.А. – Жилищный Кодекс нам дает право, решением общего собрания определить иной, по сравнению с описанным в кодексе, порядок уведомлений собственников о проведении общего собрания. Сейчас мы уведомляем каждого по росписи в реестре выданных уведомлений. Затем, тем, кто не получил по реестру. Мы направляем заказные письма. Сегодня, услуги почты еще и значительны по финансам. В прошлом году отправление одного письма стоило около 45 рублей. Направляется в среднем около 100 писем. Сейчас еще и забрать неврученые письма стоят тех же денег, что отправка. Результативности от таких отправлений практически нет. На вопрос присутствующих, на собрании жителей - Еще раз подчеркиваю, что речь идет только об уведомлении. Сами бюллетени голосования можно будет получить у консьержей, по электронной почте и т.п.

Мнение Правления – те собственники, которые здесь не живут, либо интересуются жизнью ТСЖ через электронную почту или через сайт, либо не интересуются вовсе. Тратить время (в прошлом году на это было потрачено девять часов в очереди, 4500 рублей) и силы на отправление писем, чтобы соблюсти формальности не совсем правильно.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Поставить на общее собрание вопрос о принятии иного порядка оповещения собственников о проведении общего собрания, а именно – путем размещения объявлений на стендах информации в подъездах и на центральном стенде и путем размещения на квитанциях, а также оповещения через электронную почту, при наличии адресов.

8. О внесении изменения в договор на управление МКД в части взимания пени за услуги, не являющиеся жилищно-коммунальными (консьерж, домофон, телевидение и т.п.). Кузнецов С.А. – по жилищному кодексу, пени в законном порядке начисляются на жилищно-коммунальные услуги. Такие услуги, как консьерж, антенна, электромагнитный замок, к жилищно-коммунальным услугам не относятся. Однако должники не платят по этим услугам, в том числе, мы же поставщикам этих услуг оплачиваем в полном объеме. Надо включить в договор на управление начисление пени по этим услугам и определить размер пени.

Мнение членов Правления – надо включить пени по этим услугам в текст договора в том же объеме, что пени за жилищно-коммунальные услуги.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Включить в повестку дня общего собрания вопрос об изменении условий договора на управление общим имуществом МКД в части взимания пени за услуги, не являющиеся жилищно-коммунальными (консьерж, домофон, телевидение и т.п.) в размере и порядке, предусмотренном для жилищно-коммунальных услуг в Жилищном Кодексе.

9. Аренда или пользование коридоров, стоимость аренды. Кузнецов С.А. – у нас много собственников, которые установив себе двери на две-три квартиры, фактически пользуются для личных целей частью общего имущества – места общего пользования (квартирные коридоры). Причем, не все из них нарушают правила пожарной безопасности. Предлагается разрешить использование части общего имущества (квартирных коридоров), при условии соблюдения Правил пожарной безопасности, но на возмездной основе.

Мнение Правления – данный подход представляется разумным. Это более лояльно, чем ставить в судебном порядке вопрос о сносе таких дверей-перегородок. Необходимо принять некий размер условно арендной платы, например 50 рублей за 1 кв.м. Сумма вполне подъемная для каждого. С другой стороны это можно будет считать доходом собственников за

использование общего имущества. И включить обязательные условия – Проект установки двери – перегородки должен быть согласован с ТСЖ и пожарной службой и другими службами.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Включить в повестку дня вопрос о возможности использования общего имущества (мест общего пользования) – части квартирных коридоров собственниками квартир, установивших на 1 или несколько квартир двери-перегородки, на условиях возмездного пользования и согласования проекта перепланировки мест общего пользования путем установки дверей – перегородок со службой пожарного надзора, Правлением ТСЖ, архитектурой района и БТИ.

10. Мероприятия по энергоэффективности. Слушали Гусева В.В. – закон обязывает нас ежегодно принимать и осуществлять мероприятия по энергоэффективности. В рамках мероприятий по энергоэффективности, предлагается на общем собрании рассмотреть следующее - обеспечить отключение освещения мест общего пользования в дневное время в тех местах, где это возможно (между дверей пожарных лестниц и около мусоропровода), - замена люминесцентных светильников в лифтовых холлах первых этажей на светодиодные.

Голосование:

«За» 7 «Против» 0 «Воздержался» 0

Принято решение:

Вынести на одобрение общего собрания вопрос об утверждении в 2017-2018 годах следующих мероприятий по энергоэффективности - обеспечить отключение освещения мест общего пользования в дневное время в тех местах, где это возможно (между дверей пожарных лестниц и около мусоропровода).

11. Восстановление работоспособности собственного кабельного хозяйства каждого дома для дальнейшего организации трансляций телевидения своими силами.

Мнение Правления – не рассматривать на собрании это вопрос, поскольку он требует дополнительной проработки – размер затрат, срок окупаемости, законодательное обоснование.

12. Размещение локальной сети наших домов на этажах с возможностью подключения камер видеонаблюдения выборочно на этажах в случаях постоянных вандальных действий.

Мнение правления – данные работы не являются сейчас первоочередной задачей и могут быть совмещены с предложением к новым провайдерам (если они будут) о строительстве новой локальной сети. Отказать в вынесении этого вопроса на общее собрание.

13. Условия размещения оборудования новых интернет провайдеров в местах общего пользования. Предлагается вынести данный вопрос при условии модернизации новыми провайдерами локальной сети и слаботочных стояков. Мнение Правления – нам достаточно 4-х провайдеров. В настоящее время слаботочные стояки переполнены и нет никакой возможности, без модернизации протянуть там дополнительно хоть какое даже минимальное количество кабелей.

Предлагается дополнительно рассмотреть вопрос о модернизации локальной домов силами ТСЖ, включив его в перспективный план работ по капремонту и брать плату за пользование стояками с интернет провайдеров.

Принято решение отказать в вынесении данного вопроса на общее собрание.

Таким образом, в повестку дня общего собрания включены следующие вопросы:

1. *О принятии отчета Правления ТСЖ за 2016 год,*
2. *Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017 год.*
3. *О Размещении средств, накопленных на специальных счетах для формирования фонда капитального ремонта на депозите (на остаток средств)*
4. *Об утверждении перечня работ на капитальный ремонт:*
 - *Плановые работы по лифтовому хозяйству (замена отдельных узлов, элементов и агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке, в том числе установка*

замков дверей шах лифтов там, где их нет, либо они неисправны, а также проведение работ по модернизации лифтов путем установления фотозащитных элементов),

- Комплекс работ, включающий в себя - ремонт отмостки + устройство дренажной системы + цокольная часть фасада (в первоочередном порядке).

- Работы по замене козырьков и дверей запасных выходов,

- Ремонт вентилируемых фасадов в соответствии с долгосрочной Программой проведения этих работ,

- Модернизация системы ГВС согласно рекомендациям ООО «институт Экономики и Бизнеса»,

- кровля дома 5 (вопрос только для дома 5)

5. О проведении перепланировки мест общего пользования – холлов 1х этажей, в целях обеспечения выхода на пожарную лестницу из холлов первых этажей.

6. О принятии иного порядка оповещения собственников о проведении общего собрания, а именно – путем размещения объявлений на стендах информации в подъездах и на центральном стенде и путем размещения на квитанциях, а также путем направления смс-оповещения и оповещения через электронную почту.

7. О внесении изменения в договор на управление МКД в части взимания пени за услуги, не являющиеся жилищно-коммунальными (консьерж, домофон, телевидение и т.п.), в размере и порядке, предусмотренном для жилищно-коммунальных услуг в Жилищном Кодексе.

8. О возможности использования общего имущества (мест общего пользования) – части квартирных коридоров собственниками квартир, установивших на 1 или несколько квартир двери-перегородки, на условиях возмездного пользования и согласования проекта перепланировки мест общего пользования путем установки дверей – перегородок со службой пожарного надзора, Правлением ТСЖ, архитектурой района и БТИ.

9. Об утверждении в 2017-2018 годах следующих мероприятий по энергоэффективности:

- обеспечить отключение освещения мест общего пользования в дневное время в тех местах, где это возможно (между дверей пожарных лестниц и около мусоропровода).

- замена люминесцентных светильников в лифтовых холлах на светодиодные.

Примечание:

Если Ревизионная комиссия подготовит ко времени проведения собрания отчет, включить в повестку дня также отчет Ревизионной комиссии.

После рассмотрения данных вопросов член Правления Федоров О.А. покинул заседание Правления в связи с занятостью и не возможностью продолжить участие в заседании.

Далее обсуждался вопрос о форме и сроках проведения собрания.

Форму проведения собрания предлагается избрать очно-заочную. Данная форма показала себя как наиболее удобная.

Время проведения собрания установить ориентировочно с 29 мая по 26 июня 2016 года (с 29 мая начать раздачу уведомлений через консьержей с отметкой в реестре, 1, 2, 5 – отправка писем почтой). 3 дня оставить на подсчет голосов. Дату очного обсуждения вопросов, поставленных на повестку дня назначить на – 14 июня 2017 года.

Для подсчета голосов предлагается создать комиссию из числа членов Правления, учитывая доверие, оказанное членам Правления большинством членов товарищества (что подтверждается решением общего собрания от 2016 года). В качестве членов счетной комиссии предлагается включить – Галузина Г.В., Федоров О.А., Шурупова Г.В.

Вопрос Гаджиева М.М. о субсидиях на капремонт лифта?

Ответ Нарцис Е.А. – После окончания собраний и сбора всех необходимых материалов, в мае 2016 года Правлением Товарищества были собраны все необходимые документы (на 48 листах) для рассмотрения заявки на предоставление субсидий, предусмотренные Порядком предоставления бюджетных средств управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, иным специализированным кооперативам на

капитальный ремонт многоквартирных домов, утвержденным Постановлением главы городского поселения Видное № 23 от 02.03.2015 года. Нам было отказано в предоставлении субсидий администрацией района, со ссылкой на то, что в связи с передачей полномочий города в администрацию района, изменились критерии ранжирования очередности на получения субсидий. Согласно Положению, действующему в администрации района, мы не можем больше рассчитывать на субсидии.

В январе 2017 года мною, в рамках выполнения протокольного поручения, данного мне на заседании Совета депутатов г.п. Видное № 46 от 24.11.2016 года (вопрос 1.46), было направлено обращение в адрес главы района Хромова О.В. о пересмотре критерий отбора управляющих компаний для целей получения субсидий на капремонт в Постановление района.

Официальные ответы на все обращения так и не получены. Но в телефонном разговоре сотрудник соответствующего отдела пояснил, что им сейчас заниматься данным вопросом нет времени, поскольку все силы брошены на реализацию областной программы финансирования текущего ремонта.

Принято решение – обратиться с коллективным обращением в адрес главы района о внесении изменений в Постановление района о выделении субсидий на капремонт.

IV. По четвертому вопросу «О перерасчете за теплоснабжение за 2016 год» слушали Кузнецова С.А. начислено населению 6 060 541,71. Оплачено по счетам ПТО ГХ – 4 505 386,40 Разница 1 555 155,31 рублей.

Предлагается по аналогии с предыдущими годами, направить 25% от суммы, сэкономленной за теплоснабжение на формирование Резервного фонда (что составляет 388 788,83 р.), остальное – 1 166 366,48 руб. вернуть собственникам равными долями в течение 3 месяцев (июнь, июль, август). При этом необходимо помнить о том, что треть этих денег пойдет на компенсацию потерь на полотенцесушителях за подогрев воды за 2016 год.

V. По пятому вопросу «О рассмотрении заявления инициативной группы» слушали Кузнецова С.А. Вопрос рассматривался в присутствии членов инициативной группы Кудяевой и Гаджиева.

От нашей инициативной группы поступило заявление с рядом вопросов, которые они просят включить в повестку дня общего собрания. Предлагаю рассмотреть каждый из них:

1. Отчет председателя Правления ТСЖ о выполнении предыдущих решений собраний собственников и собраний Правления.

Не совсем понятен данный вопрос. Отчет о работе Правления ТСЖ традиционно включается в повестку дня очередного (отчетного) собрания. Соответственно, к данному собранию, отчет будет подготовлен и утвержден Правлением, и соответственно, уже включен в повестку дня собрания, а также подлежит размещению на сайте и утверждению общим собранием членов ТСЖ. Кроме того следует иметь ввиду, что Председатель отчитывается перед Правлением о своей работе. Перед членами товарищества отчитывается Правление товарищества.

2. Отчет Ревизионной комиссии. Данный вопрос не по адресу, поскольку Ревизионная комиссия нам не подотчетна. Комиссия работает. Данный вопрос надо адресовать председателю Ревизионной комиссии.

3. Выбор Председателя правления ТСЖ. В соответствии с Уставом товарищества, срок полномочий Председателя, так же как и других членов Правления 2 года. Они избраны в 2016 году. Срок полномочий истекает в 2018 году. Кроме того, вопрос избрания (переизбрания), согласно Уставу находится в компетенции Правления, а не общего собрания.

4. Выборы в Правление ТСЖ. Данный вопрос аналогичен предыдущему.

5. Утверждение сметы доходов и расходов на 2017. Также как и вопрос об отчете, является традиционным для очередного отчетного собрания, и вне зависимости от обращений инициативной группы, включается в повестку дня.

6. Отчет по расходованию тепловой энергии и распределение сэкономленных средств. Вести речь об отчете об экономии средств за тепловую энергию мы можем только за период 2016 года, поскольку с января 2017 года начисления по теплу производится по факту потребления по ОДПУ, на основании Решения общего собрания. О сумме сэкономленных средств за счет

применения ресурсосберегающих технологий – согласно паспорту на регулятор температуры теплоносителя КОМУС УЗЖ, установленному в домах, экономия тепла составляет от 18 до 25 % ежегодно. Фактическое потребление тепла в 2016 году с учетом использования КОМУС УЗЖ составило 4 505 386,40. Если экономию брать за 25%, то расход тепла составил бы - 6 007 181,86. Если экономия составила бы 18%, то расход составил бы 5 494 373,65рублей. При этом, правление решило, что 25% от разницы между начисленными населению и оплаченными средствами, направить на формирование Резервного фонда, а остальное вернуть собственникам. См. п.4 настоящего протокола.

7. Отчет Гусева В.В. о состоянии лифтового хозяйства и инженерных коммуникаций. Мнение Правления – Одобрения общего собрания не требует. Можно представить для сведения. Поручить гл. инженеру подготовить отчет о состоянии лифтового хозяйства для сведения.

8. Отчет о штатной численности работников ТСЖ, необходимости оптимизации управленческого и кадрового персонала ТСЖ, путем сокращения не востребовавшихся должностных единиц, в том числе паспортист, управляющая ТСЖ.

Мнение Правления – Вопрос поставлен некорректно. Непонятно, что означает слово отчет. Имеется штатное расписание.

Корректировка (уточнение) штатного расписания была проведено ранее. Сегодня в штате нет не востребовавшихся единиц. Мы имеем право иметь и председателя и управляющего, и не считаем, что один или другая единица не востребована. Сегодня требования законодательства диктуют нам новые условия, требования постоянно увеличиваются – это и отчетность перед администрацией, и участие в совещаниях, и заполнение сайтов раскрытия информации, и ведение страницы в соцсетях, подготовка всей документации к общим собраниям, и многое другое. Кроме того, во время нахождения Председателя и бухгалтера в отпуске или на больничном, управляющий, фактически выполняет их обязанности без дополнительной оплаты.

Инициативная группа предлагает сократить должность управляющего и одновременного перевести Председателя с зарплаты по штатному расписанию на вознаграждение в размере 40 000 рублей за 6 месяцев – что составляет 6.5 тысяч в месяц, что существенно ниже МРОТ. За эти деньги сотрудник может только приходить в дни приема или по утрам, например, но никак не находится в течение дня на рабочем месте. Возникает вопрос, кто будет вести весь указанный выше объем, кроме текущего руководства ТСЖ? Инженер, который должен выполнять другую работу? Или нам придется нанимать на это сотрудников, либо организации со стороны?

Мы имеем множество примеров, когда сокращение штатов сотрудников приводит к снижению качества.

По мнению членов правления предложения инициативной группы могут привести к невозможности товарищества продолжать свою работу.

Что касается сокращения должности паспортиста. Замена паспортиста на МФЦ представляется нецелесообразным по следующим причинам:

- Услуги МФЦ стоят практически столько же, сколько составляет зарплата паспортиста, только за услугами нашим жителям надо будет идти на другой конец города.
- Данные для МФЦ придется готовить все равно кому-то из сотрудников ТСЖ
- при этом вся контактная, и другая информация выйдет из под контроля правления.

9. Вопрос о замене заработной платы председателя Правления на вознаграждение из расчета 1 раз в шесть месяцев в размере 40 000 рублей. Этот вопрос уже разобран в предыдущем пункте.

10. Закрытие Резервного фонда с переводом средств на счет капитального ремонта. Резервный фонд предназначен для образования финансовых резервов для покрытия непредусмотренных на момент формирования сметы расходов, проще говоря – иметь Резервные средства на «всякий случай». К таким случаям могут относиться и незапланированные расходы и риски, связанные с эксплуатацией дома и пр. При отсутствии резервных средств, в случае возникновения каких-либо внештатных ситуаций, товариществу придется дополнительно дособирать деньги с собственников, причем в экстренном порядке. То есть, его никак нельзя

объединить с фондом капитального ремонта, поскольку они служат для разных целей и формируются по разному.

11. Обязать правление ТСЖ ежемесячно предоставлять информацию о предыдущих и текущих показаниях счетчиков тепловой энергии, и количестве сэкономленных средств

Также непонятно, что имеется ввиду. Сами члены инициативной группы также не смогли пояснить смысл вопроса. С 1 января текущего года тепловая энергия начисляется по факту потребления. В квитанциях, в качестве информации, приводится протокол ежемесячного потребления энергии и воды, где отражены текущие и предыдущие показания счетчиков.

VII. Счетчики, не прошедшие поверку. Кузнецов С.А. – В связи с требованием законодательства о переходе на работу по начислению за жилищно-коммунальные услуги через глобальную электронную систему ГИС ЖКХ и необходимости интеграции всех программ по начислению за коммунальные услуги в данную программу, мы столкнулись с обязательным требованием о поверке счетчиков воды. Программа, в которую мы должны интегрироваться, не воспринимает счетчики воды, не прошедшие поверку. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг населению, начисление по таким счетчикам не производится. Начисление на коммунальные услуги производится в таком случае по нормативам потребления услуг, с учетом количества зарегистрированных граждан (а при отсутствии зарегистрированных, с учетом количества собственников квартиры), с применением повышающего коэффициента 1.5. Начисление, таким образом, производится за весь период времени, пока не будет проведена поверка или замена счетчиков. В акте поверки отражаются реальные показания по воде на момент поверки.

Учитывая, что в законодательстве нигде нет ссылки на обязанность управляющей организации по возврату повышающего коэффициента, возвращать его мы не обязаны (ряд источников в интернет считают, что коэффициент 1.5 является штрафной санкцией, поэтому перерасчету не подлежит).

Предлагаю начислять за потребленную воду собственникам счетчики, которых не прошли поверку в соответствии с правилами №354, после проведения поверки выделять коэффициент 1,5 за весь период начисления с учетом коэффициента. Перерасчет начисленных объемов в соответствии с показаниями приборов учета согласно акту поверки КПУ производить в месяце, следующем за месяцем в котором предоставлен акт поверки. Сумма, начисленная как коэффициент 1,5, принимается как доход товарищества и возврату не подлежит. Если объём потребленных коммунальных ресурсов меньше начисленных, то собственнику необходимо доначислить стоимость потребленной воды. В случае превышения начисленных собственнику объемов в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг №354, излишне начисленные объемы подлежат зачету при начислении платы за коммунальные услуги в последующих периодах.

Голосование:

«За» 6 «Против» 0 «Воздержался» 0

Члены Правления:

Воевод Е.В.

Галузина Г.В

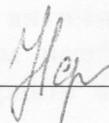
Назарова М.Е.

Романченко В.В.

Федоров О.А.

Шурупова Г.В

Протокол вела



Назарова М.Е.

...и ...

...и ...

...и ...

Ваше предложение
был рассмотрен

Принято решение и
исполнено
М.Е. ...



Исполнитель М.Е.