

ПРОТОКОЛ № 4

заседания правления ТСЖ "Прянишникова-1А"

д.Вяткино

30 ноября 2014 г. 17:00-19:00

Присутствовали члены Правления:

1. Архипова М.С.
2. Момсов В.И.
3. Ставинова А.И.
4. Михайлов Г.В.
5. Семенин Н.В.

Присутствовало 5 членов Правления из 6, что составляет более 50 %. Кворум имеется, заседание правомочно.

Приглашенные на заседание: председатель РК Шувалова П.В., бухгалтер ТСЖ Радионенко С.В.

1. ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Вывод из состава правления ТСЖ представителя ООО «Делфуд» Заурова С.А. в связи со сменой собственника встроено-пристроенного помещения площадью 380.8 кв.м., в котором расположен магазин « в 2-х шагах».
2. Представление членам правления ТСЖ разрешения на проведение перепланировки в кв. № 20.
3. Отчет бухгалтера ТСЖ Радионенко С.В. о доходах и расходах ТСЖ за 7 месяцев 2014г.
4. Рассмотрение вопроса о выплате вознаграждения председателю правления ТСЖ Архиповой М.С. за период с мая по декабрь 2014 года .
5. О подписании дополнительного соглашения с ОАО «Мегафон» с 01 августа 2014 года .
6. О проведении новогоднего утренника для детей.
7. О проведении работ по подключению резервного кабеля.
8. О проведении работы с должниками.
9. О приобретении и установке дополнительного циркуляционного насоса на ГВ., приобретение набора инструментов для слесаря-сантехника и электрика.
10. Разное : о проведении работ по переносу запорной арматуры из магазина в подвал 2 подъезда

Голосование по повестке дня: «За» единогласно, «Против» нет

«Воздержались» нет

Слушали: по 1 вопросу информацию предоставила председатель правления ТСЖ Архипова М.С. Т.к. произошла смена собственника встроено-пристроенного помещения

площадью 380,8 кв.м., ранее принадлежавшего ООО «Делфуд», необходимо принять решение о выводе из состава членов правления представителя ООО «Делфуд» Заурова С.А. Включать в состав членов правления нового собственника или другого члена ТСЖ не имеем права. Этот вопрос будет вынесен на ОСЧ ТСЖ.

Решили: Вывести из состава членов правления ТСЖ представителя ООО «Делфуд» Заурова С.А. в связи со сменой собственника встроено-пристроенного помещения площадью 380,8 кв.м.

Голосовали: «За» единогласно «Против» нет «Воздержались» нет

Слушали: по 2 вопросу председателя правления ТСЖ Архипову М.С. Она представила членам правления разрешительные документы на проведение перепланировки в кв. № 20 от 24 сентября 2014г. Еще раз напомнила, какой порядок проведения ремонтов, перепланировок, переустройства в квартирах. Т.к. МКД- это кондоминимум всех собственников, соответственно, ремонтные работы необходимо проводить с уведомлением правления ТСЖ, т.к. зачастую работы проводятся только в интересах самого собственника, не принимаются во внимание интересы соседей, нарушается законодательство. Членам правления рекомендовано проводить разъяснительную работу по этим вопросам. Нарушения в дальнейшем будут преследоваться по закону, т.е. обращения в ГЖИ, в прокуратуру, т.к. последствия незаконных перепланировок могут повлечь необратимые последствия.

Решили: Информацию принять к сведению без голосования.

Слушали : по 3 вопросу бухгалтер Радионенко С.В. доложила о финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ за 7 месяцев 2014 года. Представила отчеты по ресурсоснабжающим организациям, потребленным ресурсам, раскрыла информацию по задолжникам среди собственников, проанализировала смету доходов и расходов ТСЖ, ознакомила с экономией (перерасходом) по статьям, в т.ч. по управленческим расходам, раскрыла информацию по дополнительным доходам.

Решили: Завершить 2014 год с рабочей сметой Д и Р, утвержденной на правлении ТСЖ и утвержденной на ОСС 04 апреля 2014 года, по итогам года экономию (перерасход) направить на покрытие и перераспределение по статьям сметы, в т.ч. в резервный фонд., для использования в следующем финансовом году после утверждения на отчетном ОСЧ ТСЖ..

Голосовали : «За» единогласно «Против» нет «Воздержались» нет

Слушали: по 4 вопросу председателя РК Шувалову П.В. Она довела до сведения членов правления, что в смете доходов и расходов (членские взносы, обязательные платежи на СИ О ОИ не членов ТСЖ) было заложено вознаграждение председателю правления в размере 11000 рублей в месяц. В силу обстоятельств, с учетом выполнения непредвиденных работ по содержанию и обслуживанию домом, с учетом пожеланий председателя не получать установленное вознаграждение до выявления определенного финансового результата по результатам работы, учитывая отчет бухгалтера в части экономии средств по статье: управленческие расходы, предложила выплатить вознаграждение председателю в размере 11000 рублей в месяц (с НДФЛ-13%) за весь период работы ТСЖ, а именно с 01 мая по 30 ноября 2014 года и впредь выплачивать данное вознаграждение ежемесячно.

Решили: выплатить вознаграждение председателю правления из расчета 11000 в месяц (с НДС/Л-13%) за весь период деятельности ТСЖ «Прянишникова-1А», с 01 мая до 30 ноября 2014 года и впредь выплачивать вознаграждение ежемесячно.

Голосовали: «За» единогласно «Против» нет «Воздержались» нет

Слушали: по 5 вопросу председателя правления ТСЖ Архипову М.С. Она доложила, что ОАО «Мегафон» предложил дополнительные, более выгодные для ТСЖ условия возмездному использованию ОИ МКД в части оплаты допуска к установленному оборудованию. На ОСС от 04 апреля 2014 года было принято решение о продлении коммерческого сотрудничества с сотовыми операторами в части оплаты ими допуска к установленному оборудованию на ОИ МКД. Сотовый оператор «Вотек-Мобайл» оплатил единоразовым платежом с 01 мая по 31 декабря сумму 68000, т.е. 8000 в месяц. ОАО «Мегафон» расторгнул договор аренды с ИП Андреевым А.А. и перенес на крышу (сама высокая точка) все оборудование с техэтажа. В соответствии с федеральным законом от 07.07.2003 N 126-ФЗ (ред. от 28.07.2012 с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2013) "О СВЯЗИ" ТСЖ может на законных основаниях обеспечить собственникам качественную сотовую связь и получая дополнительный доход в размере 23000 рублей ежемесячно, начиная с 01 августа 2014 года. Денежные средства по решению ОСС можно направить на содержание и обслуживание дома, на разные блага для улучшения жизни собственников. Решение ОСС от 04 апреля 2014 года вступило в законную силу 04 октября 2014 года, возражений собственников не поступало, поэтому мы можем утвердить данное дополнительное соглашение в части оплаты ОАО «Мегафон» денежного вознаграждения за доступ к установленному оборудованию в размере 23000 рублей в месяц и получить значительный дополнительный доход для ТСЖ.

Решили: поручить председателю правления ТСЖ подписать Дополнительное соглашение с ОАО «Мегафон» в части увеличения суммы по возмездному оказанию услуг, связанному с допуском к установленному оборудованию с 10000 до 23000 рублей в месяц, начиная с 01 августа 2014 года.

Голосовали: «За» единогласно «Против» нет «Воздержались» нет

Слушали: по 6 вопросу председателя правления ТСЖ Архипову М.С. которая предложила провести новогодний праздник для детей и взрослых на территории придомовой территории 27 декабря 2014 года в 12 часов с приглашением деда Мороза, снегурочки из ДК д.Бараки, с оплатой мероприятия за счет средств, поступивших от сотовых операторов в размере 8000 рублей и дополнительно на приобретение елочных украшений и подарков на сумму 2000, без привлечения средств собственников.

Решили: организовать новогодний утренник 27 декабря 2014 года в 12 часов с привлечением средств. Поступивших от сотовых операторов в размере 10000 без привлечения средств собственников.

Голосовали: «За» единогласно «Против» нет, «Воздержались» нет

Слушали: по 7 вопросу председателя правления ТСЖ и ответственного за электрохозяйство Тихомирова К.В. о проведении работ по подключению резервного кабеля. Ситуация складывается таким образом, что до настоящего времени эти работы не были завершены. Пришлось обращаться в прокуратуру. Непосредственно к руководству ВОЭК. Частично работы были проведены в ноябре 2014 года. Установлено новое оборудование для подключения по постоянной линии. Завершение работ запланировано в

начале декабря 2014 года. По завершению дом будет иметь резервное подключение, т.е. в случае отключения электроэнергии на одном фидере, автоматически будет переключаться на другой фидер, это обезопасит и дм и жителей от длительного отключения. Выхода из строя дорогостоящего оборудования, в частности, лифтов. В дальнейшем возможно решение о передаче кабельных линий на обслуживание энергетикам, но только по решению ОСС. Самим содержать эти линии очень дорого, да и оплачиваем большие потери, которые составляют от 4,4 до 6%.

Решили: данную информацию принять к сведению без голосования.

Слушали: по 8 вопросу председателя правления ТСЖ, она напомнила членом правления, что по ЖК РФ именно члены правления ведут работу с должниками, которых становится все больше, некоторые собственники по несколько месяцев не оплачивают ЖКУ, накапливая долги, справиться с которыми становится все труднее. ТСЖ вынуждено направлять на погашение счетов ресурсников денежные средства, поступившие на содержание и управление домом, тем самым снижая качество обслуживания. По данным бухгалтерского учета, сумма долга на 30 ноября за собственниками

составляет. 109,000 руб., в т.ч. по квартирам и не жилым помещениям
000,000 руб. (в т.ч. по квартирам и не жилым помещениям) - 32,000; кв. 5 - 13515,0
кв. 49 - 13825, 39, кв. 16 - 6564, 48, кв. 15 - 6332, 86, 128 - 4456,54

Необходимо принять решение, как работать с должниками. Практика работы в других ТСЖ показывает, что обращение в суд- процесс длительный и не всегда действенный. Необходимо работать индивидуально, обязательно начислять пени согласно ЖК РФ. Но если долги за 3 месяца в части нормативного потребления хотя бы по одной услуге, имеем право по законодательству выносить предупреждение собственнику и требовать полной оплаты ЖКУ, ограничивать поставку ресурса. А именно электроэнергии, ГВ. Для этого через 30 дней после письменного предупреждения за 3 дня до предполагаемого ограничения уведомлять еще раз и затем ограничивать ресурс до полного погашения долга. Работу надо проводить сообща, доводить до собственников нужную информацию, вручать под роспись уведомления. Чтобы к суду была доказательная база по работе с должником. Противоречивые данные по индивидуальным приборам учета, разница по приборам учета существенная. Многие не сообщают данные, в среднем расход воды по дому ХВС-40-42 куба. ГВ-11-13 кубов. При подведении итогов за месяц получается, что на ОДПУ уходит значительное количество. Пора объяснять жителям, что если не написал данные, получи по средней в течение трех месяцев, а затем по нормативу, т.е. 8 кубов на человека, может, тогда поймут. Совместными усилиями необходимо в срочном порядке начать замену счетчиков на ГВ и опломбировывать приборы учета, сразу увидим реальную картину потребления, сокрытия, хищения. Пока работа не будет организована, будем оплачивать ОДПУ в повышенных размерах, благо, за установленные нормативы не выходим. В скором времени ОДПУ будет включаться в тариф, поправки готовятся правительством, и эту информацию надо доводить до собственников.

Решили: принять данную информацию к сведению. Предупреждать должников о необходимости погашения долгов по истечению одного месяца, по ограничению коммунальных ресурсов - по образовавшейся задолженности в размере 3-х месячных нормативов по любому ресурсу, с дополнительным предупреждением за 3 дня до ограничения ресурса (электроэнергия, ГВ). Задолженность должна быть погашена полностью. Данные действия в рамках действующего законодательства. Активно участвовать в подготовке к замене ПУ по ГВ, опломбировке и вводе в эксплуатацию ИПУ. Довести до сведения жителей, если на 01 марта приборы учета не будут заменены. Опломбированы и заактивированы, с 01 марта расчеты водоснабжения по нормативу, что не противоречит действующему законодательству.