

ПРОТОКОЛ № 4

Заседания ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ОАЗИС» многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко, д. 17, корп. 1,2

Г. Москва

от 05.04.2019 г.

Время проведения: 20:00

Председатель: Молчанов О.П.

Секретарь: Грачева Е.П.

Из 13 членов Правления ТСЖ «Оазис» на заседании правления

ПРИСУТСТВОВАЛИ ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ:

Аведян Р.Р., Варначева Е.Е., Дедищева А.С., Дюбилин А.В., Молчанов О.П., Погосов Д.В., Садовский В.А., представитель Ситникова П.И. – Пивненко Э., Сейнаров Р.Б., Шипилов А.А. – 10 человек.

Приглашены:

Члены ревизионной комиссии: Рожкова Т.В.

Эксперт по вопросам ЖКХ: Федорук В.Н.

Кворум для принятия решения имеется, собрание правомочно для принятия решений.

Повестка дня:

- 1). Подготовка плана работ на 2019 г. Предложения членов правления. (Решение правления от 19.03.2019 г.)
- 2). Подготовка к субботнику. (Выполнение поручения Дедищевой А.С. , Матвеевко О.А. по решению правления ТСЖ «Оазис» по протоколу от 19.03.2019 г.).
- 3). Определение перечня задач, относящихся к компетенции правления. (Предложения председателя Правления Молчанова О.П.). Закрепление за каждым членом правления, блока работы.
- 4). Участие ТСЖ «Оазис» в судебных процессах.
- 5). Межевание территории дома 17 кор.1,2 по ул. Маршала Тимошенко с предоставлением подробной информации и документов по проработанному вопросу. (Информация инициатора Дедищевой А.С.).
- 6). Разное.

По первому вопросу повестки дня:

Слушали:

- 1). **Молчанов О.П.** – ознакомил с повесткой дня. Предупредил приглашенных не мешать ведению заседания. В правление поступил проект плана работ от Погосова Д.В., остальным членам правления предложил дать свои предложения и дополнения по данному вопросу для утверждения на следующем правлении.
- 2). **Сейнаров Р.Б.** – текущий ремонт фасада, обследование кровли, подвалов, чердаков. Необходим регулярный контроль за техническим состоянием дома. Неудовлетворительное

состояние систем видеонаблюдения и домофонов, техническая экспертиза лифтов, плохое состояние дорог (неприемлем локальный ремонт), мало камер видеонаблюдения на территории дома и у охраны, плохо работают шлагбаумы, увеличить зарплату консьержек и техперсонала, учесть при составлении сметы расходов на 2019 год, плохое освещение двора и подъездов.

3). Дюбилин А.В. – отдельный сбор мусора.

4). Аведян Р.Р. – пропускной режим.

5). Федорук В.Н. – вопрос по фасаду. Ремонт фасада кор. 2 в доме 17 запланирован на 2042-2044гг. Деньги с капитального ремонта взять нельзя, на сегодняшний день более 10% фасада необходим ремонт. Предлагаю сделать экспертизу фасада, определить стоимость ремонта. И по решению собственников, сдвинуть сроки проведения ремонта с 2042 г. на 2020 г., или собрать целевой взнос на ремонт. Включить данный вопрос в повестку следующих правлений.

6). Варначева Е.Е. – ремонт фасада необходим и кор. 1 дома 17. Обследование проводилось три года назад, но какое решение нам неизвестно. На следующем собрании ознакомиться с заключением экспертного бюро и вынести на обсуждение следующих собраний.

7). Федорук В.Н. – фасад должен был каждые два года пропитываться водоотталкивающим раствором для предотвращения появления микротрещин, этого не делали, в смету эти работы не включали, сэкономили. На сегодня необходимо составить дефектную ведомость, составить смету и проанализировать, из каких средств финансировать ремонт. Решение о финансировании ремонта фасада принимает общее собрание.

8). Садовский В.А. – нужно активно использовать средства лежащие на счетах капремонта из-за инфляции. Деньги с каждым годом обесцениваются. Менять трубы, фундамент. Вынести данный вопрос на решение общего собрания собственников.

9). Рожкова Т.В. – в Москве с июля месяца принято решение о введении электронного голосования. Предлагаю вынести на общее собрание вопрос о принятии данной системы голосования для нашего ТСЖ. Для оперативного обмена информацией предлагаю всем членам правления дать адреса электронной почты для рассылок.

10). Дедищева А.С. – поставить вопрос на общее собрание по использованию электронного голосования. Попросила дать информацию по Федоруку В.Н. на каких условиях он здесь находится.

Постановили:

Вопрос о проведении экспертизы фасадов кор. 1,2 дома 17 вынести на следующее правление. На общее собрание вынести вопрос об использовании электронного голосования для принятия решений членами ТСЖ по всем вопросам.

Подготовить план работ по всем предложениям и вынести на обсуждение собственниками для принятия решения, для чего предоставить членам правления адреса электронной почты для информационных рассылок.

Все предложения предоставить в письменном виде.

Голосовали:

«ЗА» - единогласно.

По второму вопросу повестки дня:

Слушали:

1). Молчанова О.П. – прошу доложить о подготовительной работе по организации субботника. План мероприятия. День проведения.

2). Дедищева А.С. – Если ГБУ «Жилищник» не даст растений и цветы никто не пойдет на субботник, убирать и подметать люди не будут.

3). Молчанов О.П. – План мероприятия инициативной группой не предоставлен. Мы подготовили письмо в ГБУ «Жилищник» о выделении нам инвентаря, краски, рассады для посадки. Процесс организации был поручен ответственным лицам: Дедищевой А.С., Матвеевко О.А., необходимо было обойти территорию дома с целью выявления задач для проведения субботника. Доложить в правление. Надо навести также порядок в паркинге, в подъездах. Предлагаю сменить ответственного по проведению субботника и назначить Сейнароева Р.Б., который подготовит план мероприятия и доложит в правление. Назначить дату проведения субботника на 20 апреля, сформировать штаб на базе членов правления. Организовать жильцов на субботник. Где и что мы будем делать. Подключить на субботник дворников и консьержей.

Постановили:

1. Назначить дату проведения субботника 20 апреля сбор в 10:00 у ТСЖ.

Ответственным за организацию субботника назначить Сейнароева Р.Б.

Подготовить программу проведения субботника и предоставить на следующем заседании Правления.

Всем старшим подъезда организовать и оповестить жильцов о дате проведения субботника.

Голосовали:

«ЗА» - единогласно.

По третьему вопросу повестки дня:

Слушали:

1). Молчанов О.П. – подготовили перечень направлений работы правления ТСЖ с целью повышения эффективности этой работы и наведения порядка в делах ТСЖ. (Приложение №1 к протоколу). Каждый может выбрать интересующее его направление работы, желательно чтобы это согласовывалось с основной профессиональной деятельностью членов правления. Слушаю ваши предложения.

Члены правления предложили свои кандидатуры для ведения деятельности по определенным направлениям. Поступили предложения от собственников.

Постановили:

Закрепить за каждым членом правления направление работы и привлечь к работе желающих инициативных собственников.

Голосовали:

«ЗА»- единогласно.

По четвертому вопросу повестки дня:

Слушали:

1). Молчанова О.П. – на сегодняшний день наше ТСЖ вынуждено принимать активное участие в судебных процессах. Выступая в роли, как ответчика, так и истца. Много исков подано на должников по коммунальным платежам.

2). Пивненко Э. – у меня сегодня очень непростая и неприятная задача озвучить список должников по коммунальным платежам. Первичный платеж, который должен осуществить собственник – это оплата коммунальных услуг. На самом деле это боль людей, которые в данной ситуации платят и тянут на себе тех собственников, которые не оплачивают коммунальные платежи уже много лет. На самом деле это модель нашего ТСЖ и показатель уровня культуры, которая либо есть, либо ее нет. Призывать к совести уже нет смысла, поэтому правление приняло решение подавать иски даже на малые суммы. Существуют разные жизненные ситуации, но некоторые люди нанимают адвокатов защищая свои, как им кажется права, ездят на дорогих машинах, покупают апартаменты класса «люкс», и живут по принципу пусть за нас платят другие, отдыхают в Сочи, как говорят, на сэкономленные деньги. Общий долг на сегодня составляет 28 млн. руб. - это колоссальная сумма. Что еще раз говорит об уровне культуры людей. Так же хочу отметить, что в списке должников присутствуют кандидаты в члены правления на собрании, которое сейчас проводится противоположной стороной, такие как (Н) с долгом 1 400 000 руб. и она при этом баллотируется в ревизионную комиссию.

Список должников прилагается. (Приложение №2).

3). Молчанов О.П. – конечно у каждого есть свои возражения по вопросу оплаты, но решение должно быть принято цивилизованным образом. Есть разные способы решения, можно конечно пойти в суд. Пока у нас еще есть возможность за счет других сознательных жильцов платить ресурсоснабжающим организациям, но на сегодня бюджет нулевой. Это ни к чему хорошему не приведет, не важно, какое правление будет, проблемы останутся те же, хуже если придёт конкурсный управляющий и все долги будут взысканы с учетом штрафных санкций и юридического сопровождения. Есть, конечно, вопиющие факты.

В Уставе п.7 ст.10 прописано, что каждый собственник обязан платить коммунальные платежи.

4). Погосов Д.В. – это вопрос запущенности данной ситуации. Многие годы никто не занимался должниками. Надо было подавать в суд, чтобы не пропустить срок исковой давности. Я занимался должниками в старом правлении. Со многими без судебных процессов не обойтись. Есть целый ряд методов воздействия на должников, я буду заниматься этими вопросами в блоке безопасности, если не платят, почему к ним идут делать маникюр, к детям заниматься английским, или гости пусть собственники идут и встречают. Предлагаю назначить срок для погашения задолженности до 15 мая 2019 г.

5). Пивненко Э. – сроки были обозначены судебными приказами. Я категорически против сроков. В исках установлены сроки. А как быть со сроками исковой давности? Вы хотите подорвать экономику ТСЖ?

6). Рожкова Т.В. – давать сроки не имеем возможности, на данный момент у нас долги перед ресурсоснабжающими организациями.

7). Молчанов О.П. – категорически не согласен со всеми сроками. У нас нет возможности даже на день давать возможность отсрочки платежей людям, живущим в таком комплексе. Есть Устав и закон. Долги должны быть погашены. Особо хочу отметить должников в членах правления, это касается Дедищевой А.С. и Погосова Д.В., это неприемлемая ситуация. Из-за долгов завтра нам отключат горячую воду и отопление, кто из вас будет объяснять людям, почему у нас нет воды и отопления.

8). Сейнаров Р.Б. – нужно старшим по подъездам вести разъяснительную работу.

Вынести на голосование по просьбе Погосова Д.В.

Установить срок оплаты задолженности по коммунальным платежам до 15 мая 2019 г.

Голосовали:

«ЗА» - 2 чел. (Дедищева А.С., Погосов Д.В.)
«ПРОТИВ» - 8 чел.

Постановили:

Продолжать работу с должниками, подавать иски в суд. Обновлять списки должников еженедельно.

Голосовали:

«ЗА» - 8 чел.
«ПРОТИВ» - 2 чел. (Дедищева А.С., Погосов Д.В.)

По пятому вопросу повестки дня:

Слушали:

1). **Дедищева А.С.** – что мне еще рассказать. Нам надо отмежевать территорию, у нас незаконный забор. Межеваться надо, чтобы не расширили дорогу и потому, что все участки в Москве уже прошли межевание.

2). **Молчанов О.П.** – где у вас документы подтверждающие незаконность установки ограждения. Подтвердите документально необходимость межевания. Документов по межеванию вы не предоставили. Как только придет кадастровый инженер и обнаружится, что у нас нарушены границы установки забора, нас заставят в определенной срок перенести забор на свое место за свой счет. Хочу ознакомить членов правления со ст. 56.3 ЗК РФ. «Условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд». П.1 Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд в целях строительства допускается. (Приложение №3). Что касается сбора денег на межевание, еще раз предупреждаю, что правление к этому не имеет никакого отношения, за все действия по сбору денег отвечаете вы!

3). **Федорук В.Н.** – (Обращаясь к Погосову Д.В.): на прошлом заседании правления - Вы сказали, что вы проводите среди собственников голосование рублем за межевание придомовой территории. Вы сказали, что соберете с более 50% собственников деньги на межевание и покажете, что жильцы за межевание. По моим подсчетам – для принятия решения необходимо достичь кворума. В доме 17, более 600 квартир. Для кворума необходимо согласие (а вы хотите голосовать «рублем») более 50% , а это не менее 300 квартир. Смее заверить, что услуги кадастрового инженера стоят порядка 90 000 руб. за один дом, следовательно нужно собрать 180 000 руб., а ваш кворум голосования «рублем» обойдется в 300 000 руб. С какой целью собирать лишние 123 000 руб., пояснения сборщики денег дать не смогли. Но обещали отчитаться за каждый рубль. Осмелюсь заметить, что согласно уже имеющегося Проекта межевания нашего квартала – работы по межеванию квартала проведены и в Проекте в разделе «Выводы и рекомендации», указано (цитирую): **Площадь участка № 11 выделенная жилому дому по адресу: ул. Маршала Тимошенко, д. 17, к. 1, меньше нормативно необходимого размера территории на 1.177 га; площадь участка №14 выделенная жилому дому по адресу: ул. Маршала Тимошенко, д.17, к.2, меньше нормативно необходимого размера территории на 2.318 га; на территории жилого дома по адресу: ул. Маршала Тимошенко, д.17, к.1 (участок № 11)необходимо изменение местоположения существующего ограждения, т.к. в настоящее время забор находится за линиями градостроительного регулирования (границы озелененных территорий не входящих в природный комплекс).**

Из этих выводов, указанных в проекте межевания следует: кадастровый инженер по завершению работ по съемке реальной ситуации «напомнит» Департаменту имущества г. Москвы о нарушении земельного законодательства, связанное с противоправным захватом собственниками кор. 1

земельного участка путем переноса существующего забора на день съемки. Информация поступит в Административную инспекцию округа, которая направит в ТСЖ Предписание о переносе забора вдоль корпуса 1 ближе к жилому дому. Я это предостережение сообщая правлению ТСЖ, как автор статьи «Земельный участок многоквартирного дома. Семь шагов к успеху», опубликованной в ряде журналов, в том числе в журнале «Председатель ТСЖ». Если же цель инициаторов – снести забор вообще, то вы на верном пути!

4). Рожкова Т.В. – С межеванием парковки мы не узаконим никогда!

5). Варначева Е.Е. – после межевания и получения кадастрового номера мы получаем общедомовую собственность, какие мы получаем в этом случае обязанности, все расходы по содержанию дворовой территории ложатся на нас и от ГБУ «Жилищник» мы не получим ничего. Мы все время говорим об уменьшении затрат, а в этом случае повысятся коммунальные платежи.

6). Федорук В.Н. – как эксперт по ЖКХ сообщая: территорию ТСЖ сегодня обслуживает ГБУ «Жилищник». Сегодня эта организация на этой земле работает потому, что по данным реестра земля не оформлена в общую домовую собственность. Мы слышали сегодня перед началом заседания правления «обиды» Дедищевой А.С., которая заверяла, что не ставит перед собой цель получить землю у дома в собственность.

Цель иная – поставить ее на кадастровый учет!

Вынужден по памяти процитировать п.5 ст.16 Федерального Закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» №189-ФЗ от 29.12.2004 г.: **«Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую домовую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.»**

Думаю, что комментарии тут излишни.

ТСЖ направило в Департамент при Правительстве Москвы запрос об информации о межевании земельного участка; о наличии Распоряжений Департамента об утверждении проекта межевания территории квартала. После получения ответа на данные вопросы можно будет вернуться к обсуждению вопроса о межевании. И на последок. Наличие или отсутствие межевания и постановки на кадастровый учет (права совместной собственности на землю) ни каким образом не повлияет на решение Правительства Москвы расширить дорогу вдоль улицы Маршала Тимошенко. Я изучил все возможные варианты изменения Постановления правительства, в том числе и в судебном порядке. Оснований нет. Было проведено общественное слушание по данному поводу. Через газету округа собственники о них были уведомлены и не оспаривали проект развития в 2016 году в течение установленного для этого срока – 6 месяцев.

Постановили:

Дождаться ответа на запрос в соответствующие инстанции и по результатам принять решение.

Голосовали:

«ЗА» - единогласно.

По шестому вопросу повестки дня:

Разное

Слушали:

1). Шипилова А.А. – наша бухгалтерия работает по расчету коммунальных платежей с программой «Домовладелец». Программа предоставляет возможность сделать сайт, который будет интегрирован с этой программой и можно будет создать для каждого жильца личный кабинет, на который будут передаваться начисления за коммунальные услуги и показания счетчиков. Сразу возникает вопрос о защите персональных данных, поэтому нужно получить согласие жильцов. Прошу этот вопрос голосование. Я хочу также вынести на голосование правления вопрос : О регулярном информировании жителей МКД о коммунальной

задолженности в объеме «№ квартиры» и «сумма задолженности», которая не содержит признаков нарушения Российского законодательства в области персональных данных (Постановление РОСКОМНАДЗОРА от 15.11.2017г. Приложение №4).

Постановили:

1). Поручить Шипилу А.А. рассмотреть и детально изучить данную программу. Доложить на следующем заседании правления. 2). Регулярно информировать жителей МКД о коммунальной задолженности в объеме «№ квартиры» и «сумма задолженности», которая не содержит признаков нарушения Российского законодательства в области персональных данных.

Голосовали:

«ЗА» - единогласно.

Слушали:

2). Молчанова О.П. – о необходимости проведения аудита за три года. Работа по проверке финансовой деятельности ТСЖ проводится нашей ревизионной комиссией. Стоимость аудиторской проверки составит от 250 тыс. руб. до 300 тыс. руб. Данный вопрос будет вынесен на решение общим собранием жильцов.

Постановили: вынести вопрос о проведении аудиторской проверки ТСЖ за три года на общее собрание собственников.

Голосовали:

«ЗА» - единогласно.

Председатель правления

О.П. Молчанов

Секретарь

Е.П. Грачёва