

ПРОТОКОЛ № 12

Заседания правления ТСЖ «Оазис» многоквартирного дома по адресу
г.Москва, ул. Маршала Тимошенко, дом 17, корпус 1, 2.

Дата проведения : 30 января 2020 года.

Время проведения : 20.00 – 22.30.

Место проведения: помещение правления, корпус 2

Председатель: Молчанов О.П.

Секретарь: Варначева Е.Е.

Членов правления по списку - 10 чел.

Присутствовали - 10 чел.

1.Молчанов О.П.

2.Матвеевко О.А

3.Погосов Д.В.

4.Шипилов А.А.

5.Варначева Е.Е.

6. Прошлецов С.В.

7.Сейнароев Р.Б.

8 ,Дюбилин А.

9.Садовский В.А.

10.Аведян Р.Р

Приглашенные на заседание Правления:

Члены ревизионной комиссии - Рожкова Т.В., Шириков Г.В., Пашкова Н.В.
Управляющий Королев С.Н., гл.инженер Ерасов А.

Присутствовали жильцы МКД корп.1 и2, члены ТСЖ «Оазис» -
Солдатов П.В., Михайлин Е.А, , Можарова О., Дедищева А.С., Грушко Т.А.

Кворум для принятия решения имеется.

Собрание является правомочным.

Повестка

1. Обсуждение плана капитального ремонта общего имущества на 2020г.
2. Обсуждение годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2020г.
3. Утверждение формы платежных документов ТСЖ на 2020г.

4. Утверждение должностных инструкций сотрудников ТСЖ, рассмотрение кандидатур главного бухгалтера и бухгалтера-расчетчика, утверждение документов по работе с персональными данными
5. Размещение на депозит временно свободных денежных средств ТСЖ.
6. Соблюдение членами правления положений Устава ТСЖ, участие в работе правления ТСЖ.

Проголосовали: «За» - 10, «Против» -0, «Воздержались» - 0

1. По первому вопросу повестки:

Выступили:

Ерасов А. - главный инженер ТСЖ «Оазис».

Основная проблема – состояние фасадов 1 и 2 корпусов. Показаны фотографии проблемных участков – трещины в кладке, разрушение стыков и прочее.

По состоянию фасада 1 корпуса есть экспертиза от 2017 года, не отражает всех текущих проблем и не содержит предложений по их устранению.

Но поскольку общее собрание собственников 1 корпуса не состоялось по причине отсутствия кворума – вопрос обращения к средствам со спецсчета капремонта корпуса 1 в настоящее время не возможен.

В настоящее время можно рассмотреть возможность установки сеток на фасад, для предотвращения угрозы падения элементов фасада.

По корпусу 2 – основные проблемы состояние штукатурки и лепнины. Нужно проводить экспертизу состояния фасада.

Есть предложения по экспертизе от трех подрядчиков, наиболее привлекательным выглядит предложение от компании «Техническая строительная экспертиза», стоимость 945 тыс. руб.

Садовский В.А.

Зачем тратить такие большие деньги? Можно обратиться к организации, у которой есть альпинисты, они могут сделать обследование.

Пашкова Н.В.

Для экспертизы должна привлекаться только сертифицированная специализированная организация, которая проведет экспертизу с выдачей проектно-сметной документации.

Нужно пригласить на заседания правления представителя компании «Техническая строительная экспертиза», заслушать их предложения и обсудить возможные решения.

Молчанов О.П.

Все члены Правления должны быть вовлечены в текущую работу, а не просто числиться и иногда посещать заседания Правления, как это сейчас происходит с некоторыми из них. Если на это нет времени – не нужно себя мучать, нужно просто написать заявление о выходе из Правления. Каждый член Правления должен отвечать за одно из направлений работы, курировать наиболее важные вопросы, которых у нас очень много.

Садовский В.А.

Выразил готовность курировать вопрос капремонта фасада 2 корпуса.

Молчанов О.П.

Вопрос капитального ремонта наиболее важный из всех имеющихся на сегодняшний день. Требуется тщательной проработки с привлечением именно профильных специалистов. Максимально необходимо привлечь жильцов нашего дома. Необходимо обратиться к жителям через сайт ТСЖ и чаты подъездов. Привлечь к работе старших по подъездам. В обязательном порядке вынести на общее открытое обсуждение жителей предлагаемых потенциальных подрядчиков и сметы работ. В обязательном порядке организовать эту работу максимально открыто и публично, чтобы исключить сомнения и подозрение в нецелевом расходовании денежных средств. Поэтому контроль данного вопроса оставляю за собой

Ерасов А.

По состоянию систем пожарной безопасности 1 и 2 корпусов. Есть предложения от 2-х компаний по полной модернизации систем дымоудаления (ДУ) и ППА, и есть заключение от организации по текущему состоянию систем ДУ и ППА.

Михайлин Е.А.

Это заключение нам не годится, поскольку оно выполнено организацией, которая предлагает выполнять работы по модернизации. Экспертизу не должен выполнять потенциальный подрядчик! Это обязательно должны быть разные организации!

Пашкова Н.В.

После пожара во 2 корп. в 2018 году у нас же есть заключение пожарной инспекции с указанием недоработок, имеющихся в системе ДУ и ППА 1 и 2 корпусов. Через организацию, которая сегодня обслуживает наши ДУ и ППА, ООО «Высота» нужно получить перечень реальных недостатков. Нужно довести состояние этих систем до проектного состояния, полная модернизация нам не нужна.

Ерасов А.В.

В 1 корпусе восстановлена до проектного состояния пожарная сигнализация и система оповещения, управления эвакуацией, за исключением паркинга 1 корпуса за счет средств, предусмотренных сметой на текущий ремонт ДУ и ППА.

По ЦТП – оборудование старое, теплосчетчик выработал свой ресурс, нужно менять задвижку и сам счетчик.

По рассмотренному вопросу предложили:

1. Пригласить представителей компании «Техническая строительная экспертиза» на заседание правления и заслушать их предложения по организации экспертизы фасада 2 корпуса.
2. Проработать вопрос установки сеток на фасад корпусов 1 и 2 для предотвращения угрозы падения кирпичей и элементов фасадов.
3. Довести состояние систем ДУ и ППА до проектного, получить перечень существующих сегодня недостатков для дальнейшего их исправления в рамках плана капитального ремонта.
4. Составить максимально возможный перечень всех проблем ЦТП для включения их в смету капитального ремонта.

Ответственный по всем 4-м вопросам:

Королев С.Н., Ерасов А.В.

Срок – до 24.02.20г.

Проголосовали: «За» - 10, «Против» -0, «Воздержались» - 0

2. По второму вопросу повестки :

Представлен проект плана работ по текущему ремонту в 2020 г.

Членам правления предложено дать предложения и замечания к следующему заседанию правления.

Проголосовали: «За» - 10, «Против» -0, «Воздержались» - 0

3. По третьему вопросу повестки :

Выступили:

Рожкова Т.В.

1. Предлагается разделить платежные документы на 2 категории – содержание и эксплуатация и взносы в фонд капитального ремонта. Это позволит добиться большей прозрачности платежей, исключит возможные ошибки в бухгалтерии.
2. Для повышения платежной дисциплины жителей законодательством предусмотрено начисление пени за несвоевременную оплату.

По закону, потребители должны платить за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ, штрафы начисляют с 31-го дня, следующего за крайним днем установленного срока внесения платы.

Размер пени — 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ. Рассчитанную сумму будут автоматически вписывать в квитанцию наравне с долгом и текущим платежом в течение 90 календарных дней. Если должнику трех месяцев на полный расчет мало, ему придется платить в 2 раза больше: с 91-го дня расчеты производятся с учетом 1/130 ставки ЦБ РФ.

В случае неполной или несвоевременной уплаты взносов на капитальный ремонт размер пени – 1/300 ставки ЦБ РФ. Начисляется она также с 31-го дня просрочки, но ее размер не увеличивается, независимо от того, когда плательщик погасит долг. Это прописано в п. 14.1 ст. 155 ЖК РФ.

3. В соответствии с принятым решением общего собрания членов ТСЖ «Оазис» от 28/09/19-17/11/19 ставка обязательных платежей на содержание и эксплуатацию для собственников установлена как 55,5 руб за 1 м2. Предлагается изменить форму ЕПД, сократить количество строк, объединив статьи содержание, консьержки, охрана, домофон.
4. Предлагается провести сверку расчетов с жильцами в течении февраля-марта 2020г. с целью исправления существующих ошибок в начислениях и полному учету оплаты услуг жителями.

Пашкова Н.В.

Возражает против такого объединения статей в ЕПД.

Шипилов А.А.

Предлагает указывать разбивку по статьям на обратной стороне ЕПД.

По рассмотренному вопросу предложили:

1. Разделить платежные документы на два отдельных – внесение платы за содержание помещений и предоставления коммунальных услуг и внесение взносов на капитальный ремонт.
2. Начислять пени в соответствии с Жилищным кодексом за несвоевременную оплату коммунальных услуг начиная с расчетов за март 2020г., отладив работу программы учета начислений.
3. Утвердить новую форму ЕПД, на обратной стороне указывать информационно разбивку по статьям содержание, консьержки, охрана, домофон.

Проголосовали: «За» - 9, «Против» -0, «Воздержались» - 1

4. По четвертому вопросу повестки :

Выступили:

Молчанов О.П.

По должностным инструкциям сотрудников ТСЖ – управляющий, главный инженер, специалист по хозяйственным вопросам (комендант), главный бухгалтер, бухгалтер-расчетчик замечания от членов Правления в установленный срок не получены, инструкции утверждены.

Приняты на работу с испытательным сроком 3 месяца на должность бухгалтер расчетчик Ануфриева Людмила Борисовна и на должность главный бухгалтер Макан Татьяна Константиновна, резюме для ознакомления были разосланы членам Правления ранее.

Варначева Е.Е.

Во исполнение действующего законодательства в сфере обращения персональных данных представлены на утверждение следующие документы, с текстами которых члены правления были ознакомлены заранее, а именно:

- политика ТСЖ «Оазис» в отношении обработки персональных данных;
- положение о персональных данных ТСЖ «Оазис»;
- согласие на обработку персональных данных;
- обязательство о нераспространении персональных данных собственников помещений и работников ТСЖ «Оазис».

Поскольку ТСЖ подпадает под категорию оператора обработки персональных данных, мы обязаны уведомить уполномоченный орган по защите прав субъектов персональных данных – Федеральную службу по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) – о своем намерении осуществлять обработку персональных данных.

По рассмотренному вопросу предложили:

1. Принять к сведению информацию о должностных инструкциях персонала ТСЖ.
2. Одобрить кандидатуры главного бухгалтера и бухгалтера -расчетчика.
3. Утвердить документы по работе с персональными данными.
Разместить их на сайте ТСЖ.
4. Направить уведомление в Роскомнадзор для регистрации ТСЖ «Оазис» как оператора по работе с персональными данными

Ответственный: Королев С.Н. (Михайлин Е.А.)

Срок – до 21.02.20г.

Проголосовали: «За» - 10, «Против» -0, «Воздержались» - 0

5. По пятому вопросу повестки :

Выступили:

Рожкова Т.В.

Предлагается размещать на краткосрочные депозиты свободные средства ТСЖ для получения дополнительных доходов.

Возражений нет.

Проголосовали: «За» - 10, «Против» -0, «Воздержались» - 0

6. По шестому вопросу повестки :

Выступили:

Молчанов О.П.

Член Правления Сейнаров Р.Б. своими действиями пытается дестабилизировать как работу администрации, так и самого Правления, создавая негативную обстановку, парализуя работу ТСЖ своими многочисленными запросами и угрозами увольнения в адрес рабочего персонала.

Примером его не адекватных действий выступает порча молотком стен в своем 10-м подъезде, с целью дальнейшего ремонта за счет средств ТСЖ. Стоимость нанесенного ущерба составляет 18 тыс. руб.

Будучи членом Правления он ведет активную работу по подаче исковых заявлений на ТСЖ в суд по вопросам:

- о перерасчете оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- о взыскании излишне уплаченных денежных средств, процентов за пользование чужими

денежными средствами, штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов на сумму 287 тыс руб,

Не считаю это нормальным, при том, что он прекрасно осведомлен о состоянии дел и принимаемых мерах для наведения порядка. Считаю, что такая подрывная деятельность никак не вяжется с членством в Правлении. Необходимо принимать меры.

Прошлецов С.В.

Подобное поведение члена Правления недопустимо, надо поставить вопрос о его исключении из членов Правления.

Погосов Д.В.

Возмущен поведением Сейнароева Р.Б., он не принимал участия в собрании, судится с ТСЖ. В жизни обычно жена судится с мужем после развода, ему тоже следовало бы с нами развестись.

Аведян Р.Р.

Если у членов Правления есть конкретные вопросы к Сейнароеву Р.Б. то следует задать ему их, он ответит.

Пашкова Н.В.

Вследствие ошибок, допущенных предыдущим правлением ТСЖ, юридическая база для подачи исков в суд действительно была, но фактически все услуги были оказаны.

Шипилов А.А.

Подавать иски в суд на ТСЖ это аморально, вы забираете деньги из кармана всех жильцов нашего дома.

Солдатов П.В.

Пытаться взывать к совести бессовестного человека – это просто потеря времени.

По рассмотренному вопросу предложили:

1. Обратиться в правоохранительные органы на Сейнароева Р.Б для взыскания нанесенного материального ущерба.

2. Поручить юристам дать правовую оценку выше перечисленным действиям Сейнароева Р.Б. (подача иска в суд, как нанесение ущерба ТСЖ) на предмет его исключения из членов Правления.

Проголосовали: «За» - 8, «Против» -0, «Воздержались» - 0
Садовский В.А и Аведян Р.Р. не голосовали.

**Председатель
правления ТЖ «Оазис»**



О.П. Молчанов

Секретарь собрания



Е.Е. Варначева