

### ПРОТОКОЛ № 3

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

Г. Москва

от 26.03.2019 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., Матвеев О.А., Молчанов О.П., Погосов Д.В., Садовский В.А., представитель Ситникова П.И. – Пивненко Э., Сейнаров Р.Б., Шипилов А.А. – 11 человек.

#### Приглашены:

Члены ревизионной комиссии: Рожкова Т.В., Сигаев А.В.

Эксперт по вопросам ЖКХ : Федорук В.Н.

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

#### Повестка дня:

1. Обоснование размера платы (ставки) собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.1 и в многоквартирном доме: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.2
2. О принятии решения по размеру целевого взноса собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.1 и в многоквартирном доме: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.2 в 2018 году за период 2015-2017г.г.

#### Слушали:

1). Молчанов О.П. – Попросил включить в повестку дня вопрос №3 «Разное. О Паспортном столе».

Постановили: включить в повестку дня вопрос № 3 : «Разное. О паспортном столе».

Голосовали: «ЗА» - 9 чел.

«ПРОТИВ» - 2 чел. – Садовский В.А., Дедищева А.С.

#### По первому вопросу повестки дня:

#### Слушали:

1). Рожкову Т.В. (член ревизионной комиссии) - Краткая информация по расходам за 2018 г, включаемых в статью содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (руб.):

1. Расходы на оплату труда -	11 950 000
2. Начисления на ФОТ -	3 608 900
3. Обслуживание ПО («1С», « Домовладелец»)	109 164
4. Бухгалтерское обслуживание	465 000
5. Телефон, интернет	75 717
6. Обслуживание в банке	786 161
7. Юридические услуги	214 880
8. Расходные материалы	1 560 693
9. ТО и ремонт лифтов	4 086 497
10. ТО пожарной сигнализации	76 800
11. ТО систем дымоудаления и ППА	659 892
12. ТО оборудования ИТП	1 345 880
13. Замер сопротивления изоляции кабелей	100 421
14. Ремонт погрузчика	29173
15. Вывоз мусора	1 595 000
16. ОЗДС	172 634
17. Вывоз снега	833 500
18. Страхование ТСЖ	112 500
19. Налоги	61 343
20. Ремонт шлагбаума	145 850
21. Ремонт оборудования детской площадки	336 000
22. Ремонт подъездов	282 201
ИТОГО :	28 608 206

В расчете на квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений (68990,9 кв. м) 34,6 руб. в месяц.

Необходимо отметить, что значительной экономии по указанным статьям расходов добиться невозможно, так как оклады сотрудников ТСЖ находятся в диапазоне 35000-60000 руб., главный бухгалтер предоставлен организацией (статья « бухобслуживание», 60000 руб. в месяц), расходные материалы (хозяйственный инвентарь, лампы, краска и пр.) составляют 133000 руб. в месяц на 2 дома. Существенно недофинансирован текущий ремонт жилых домов и гаражей, не финансируется благоустройство.

Ревизионная комиссия начала свою работу, первичное ознакомление с данными бухгалтерского учета и хозяйственными договорами за 2018 г. не выявило существенных нецелевых расходов, далее проверка будет проведена более детально и подготовлено соответствующее заключение.

На основании полученной информации можно сделать вывод, что применяемая ставка расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 29,04 руб. на квадратный метр общей площади не покрывает фактические расходы ТСЖ «Оазис» на эти цели.

Вышеуказанная ставка установлена Постановлением Правительства Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» для домов со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом. (Приложение 5).

В соответствии с Распоряжением Правительства Москвы № 460-РП от 16.03.2010г. «Об утверждении методики расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», все дома разделены на категории в зависимости от оснащенности (13 категорий) для учета особенностей формирования расходов по данным домам:

*«3.3. Ставки планово-нормативного расхода рассчитываются дифференцированно по каждой категории многоквартирных домов в городе Москве (приложение 2 к настоящей Методике), в*

том числе для категорий многоквартирных домов, имеющих сложное (нетиповое) инженерное оборудование и (или) индивидуально-экспериментальное проектное решение (далее - нетиповые дома).

При расчете ставок планово-нормативного расхода на основе расчетного или расчетно-индексного способов нетиповые многоквартирные дома выделяются в отдельные категории.»

В соответствии с Приложением к Методике дома, эксплуатируемые ТСЖ «Оазис» могут быть отнесены к 12 категории: «Жилые дома со всеми видами удобств, тремя и более лифтами, мусоропроводом, системой ДУ и ППА, ИТП.

Также данной методикой определен состав расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов в г. Москве:

*«3.4. В состав базового удельного расхода включаются следующие удельные расходы, которые имеются практически во всех многоквартирных домах города Москвы:*

*3.4.1. Расходы, связанные с выполнением управляющими организациями функций по управлению многоквартирным домом (без расходов по начислению платежей за жилищные (эксплуатационные), коммунальные и прочие услуги физическим и юридическим лицам.*

*3.4.2. Расходы по уплате налога на добавленную стоимость на услуги и работы по управлению многоквартирным домом.*

*3.4.3. Расходы по содержанию (уборке) помещений общего пользования многоквартирного дома.*

*3.4.4. Расходы по текущему ремонту общедомового инженерного оборудования, в том числе связанному с подготовкой домов к эксплуатации в зимних условиях, кроме работ по текущему ремонту общедомового инженерного оборудования, перечисленного в п. 3.6 настоящей Методики.*

*3.4.5. Расходы по вывозу (транспортировке) и обезвреживанию твердых бытовых отходов (ТБО), образуемых населением.*

*3.4.6. Расходы по вывозу и обезвреживанию крупногабаритного мусора в части КГМ, образуемого населением.*

*3.4.7. Расходы по обеспечению электро- и пожаробезопасных условий по эксплуатации и текущему ремонту внутридомовых систем электроснабжения, относящихся к общему имуществу дома.*

*3.4.8. Расходы на оплату электроэнергии, расходуемой на работу инженерного оборудования и на освещение помещений общего пользования дома (силовой и световой, за исключением электроэнергии по приборам наружного освещения, входящим в общедомовое имущество).*

*3.4.9. Амортизация машин, оборудования, инвентаря, используемого при выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

*3.4.10. Расходы по техническому учету и технической инвентаризации многоквартирного дома.*

*3.4.11. Прочие расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в многоквартирных домах всех категорий (дератизация, противомушинная обработка, дезинфекция и т.п.).*

*3.4.12. Аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кроме газовых).*

3.5. В расходы по текущему ремонту помещений общего пользования многоквартирного дома включается стоимость работ по текущему ремонту помещений общего пользования многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов, выполняемых подрядными организациями и не относящихся к работам по ремонту общедомового инженерного оборудования (пункт 3.4.4 Методики).

3.6. К удельным расходам, обусловленным степенью технической оснащенности многоквартирного дома и перечнем оказываемых услуг, относятся следующие расходы на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме соответствующей категории:

3.6.1. Расходы по начислению платежей за жилищные (эксплуатационные), коммунальные и прочие услуги физическим и юридическим лицам.

3.6.2. Расходы по содержанию мусоропроводов в домах, оборудованных мусоропроводами.

3.6.3. Расходы по техническому обслуживанию лифтов (в зависимости от их количества).

3.6.4. Расходы по содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем электроснабжения, связанные с эксплуатацией электротехнических устройств в жилых помещениях - бытовых электроплит (контрольные функции).

3.6.5. Расходы по техническому обслуживанию, включая аварийное, внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества жилого дома, в том числе:

- в домах с газовыми плитами и центральным горячим водоснабжением;

- в домах с газовыми плитами и газовыми колонками.

3.6.6. Расходы по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем противопожарной безопасности в жилых домах повышенной этажности (11 этажей и выше) - систем дымоудаления и противопожарной автоматизации (системы ДУ и ППА).

3.6.7. Расходы по текущему ремонту центральных тепловых пунктов, тепловых пунктов, индивидуальных тепловых пунктов (ЦТП, ТП, ИТП).

3.6.8. Расходы по содержанию и текущему ремонту газовых крышных котельных.

3.6.9. Расходы по содержанию и текущему ремонту механической приточно-вытяжной вентиляции, относящейся к общему имуществу в многоквартирном доме.

3.6.10. Расходы по эксплуатации и текущему ремонту установок (приборов) наружного освещения, входящих в общедомовое оборудование, включая оплату электроэнергии.

3.6.11. Расходы на работы по видеодиагностике внутренней поверхности мусоропровода.

3.6.12. Амортизация по зданиям и сооружениям, используемым при содержании многоквартирного дома.

3.6.13. Расходы по техническому обслуживанию охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС) для жилищного фонда города.

3.6.14. Расходы на работы по очистке, промывке, дезинфекции, гидроизоляции внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода с применением мобильного моющего блока (ММБ) и модернизированного ручного опрыскивателя (МРО) в старом жилом фонде.

3.6.15. Расходы по техническому обслуживанию и ремонту включенных в состав общего имущества многоквартирного дома автоматизированных узлов управления (АУУ) центрального отопления домов.

3.6.16. Прочие расходы по содержанию и текущему ремонту общедомового инженерного оборудования многоквартирного дома (содержание и текущий ремонт внутридомовых технических средств, обеспечивающих обработку и передачу данных об объемах потребляемых ресурсов, и т.п. - данные расшифровываются отдельными пунктами по форме, приведенной в разделе 1 приложения 1 к Методике).

3.6.17. Расходы по содержанию и благоустройству земельного участка, включенного в состав общего имущества многоквартирного дома.»

Далее в методике определено, что базой для установления ставки расходов на содержание и текущий ремонт являются дома третьей категории, а именно: « Жилые дома со всеми видами удобств, одним лифтом и мусоропроводом», то есть для ставки 29,04 руб. на квадратный метр общей площади.

Для нетиповых домов, к которым относятся дома, эксплуатируемые ТСЖ «Оазис» применяется особый порядок расчета:

«3.7. При расчете ставок планово-нормативного расхода на основе индексного способа ставки планово-нормативного расхода для нетиповых многоквартирных домов рассчитываются путем умножения ставки планово-нормативного расхода, рассчитанной для многоквартирного дома третьей категории (в соответствии с приложением 2 к настоящей Методике), на поправочные коэффициенты. Поправочные коэффициенты определяются отношением исходных удельных расходов на управление многоквартирными домами, содержание и текущий ремонт общего имущества в нетиповых многоквартирных домах к аналогичным исходным удельным расходам, определенным для многоквартирного дома третьей категории ( типовые дома).

Исходя из соотношения исходных удельных расходов по нетиповым и типовым домам поправочные коэффициенты для нетиповых домов принимаются:

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом, являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры), - 2,113;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом высотой более 75 метров - 1,571;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом, вакуумной системой мусороудаления - 1,693;

- для жилых домов с лифтом, мусоропроводом индивидуальных и пилотных проектов застройки - 1,291.»

Таким образом, при расчете расходов на содержание и текущий ремонт домов, эксплуатируемых ТСЖ «Оазис», к базовой ставке должен быть применен поправочный коэффициент, и скорректированная ставка составит  $29,04 * 1,291 = 37,49$  рублей на квадратный метр общей площади.

В течение 2015-2018 годов расходы, не входящие в норматив по содержанию и текущему ремонту, не взимались с собственников квартир отдельными строками по квитанциям. К этим расходам относятся:

1. Запирающее устройство .  
Внесено в квитанции в июле 2017 года. (165, 90 руб. на квартиру).
2. Консьержи (9,03 руб. за кв. метр общей площади).  
Внесено в квитанции в ноябре 2018 года.
3. Услуги банка по приему платежей за коммунальные услуги от населения, не выделены отдельной строкой в 2015-2018 годах.

Таким образом, вышеуказанные расходы, а также частично расходы по статье содержание и текущий ремонт общего имущества (ввиду недостаточности применяемого коэффициента 29,04 руб.) финансировались за счет экономии по статье отопление.

После получения предписания Мосжилинспекции от 06.04.2018 года (ранее собственники обратились с жалобой на неправильное применение тарифов на отопление) ТСЖ произвело перерасчет по услугам отопления за 2015-2018 годы. Общая сумма средств, подлежащая возврату, составила более 20.000.000 руб. При этом ТСЖ не произвело перерасчет по статьям, которые в указанный период не были включены в квитанции (запирающее устройство, консьержи, услуги банка) и подлежали доплате собственниками. Вместо этого был введен целевой тариф 328,20 руб. за квадратный метр общей площади.

Введение тарифа позволило ТСЖ продолжать оплату счетов ресурсоснабжающих организаций и выплату заработной платы работникам. Остатки на расчетных счетах ТСЖ на конец августа составляли 3.724.676 руб., возврат по квитанциям в сумме более 20.000.000 руб. привел бы к остановке платежей на 3-4 месяца. Со стороны ТСЖ было необходимо произвести перерасчет и проинформировать собственников о сложившейся ситуации.

В процессе проверки правильности применения тарифов было выявлено неверное начисление платы за горячее водоснабжение. ТСЖ не получает горячую воду от МОЭК, оно осуществляет преобразование тепловой энергии и готовит коммунальные ресурсы (тепловую энергию для нужд отопления и горячего водоснабжения) с использованием оборудования собственного ИТП. Поэтому расчет платы за горячее водоснабжение должен был производиться в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В соответствии с данным порядком размер платы за коммунальную услугу «горячее водоснабжение» определяется как сумма двух составляющих:

-произведение объема потребленной горячей воды и тарифа на холодную воду;

-произведение объема коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды и тарифа на коммунальный ресурс.

Норма расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб м воды установлена постановлением правительства Москвы от 29.11.2011 № 571-ПП (Приложение 18).

Предлагается произвести пересчет, в результате для собственников должна образоваться экономия по статьям отопление и ГВС.

В итоге на протяжении 2015-2018 годов в ТСЖ «ОАЗИС» перерасход по одним статьям коммунальных услуг перекрывался экономией по другим статьям. Предлагается прекратить эту практику, внести прозрачность в начисление коммунальных платежей и пересчитать период 2015-2018 годов в соответствии с утвержденными нормативами, также предлагается произвести пересчет в январе-марте 2019 года по статьям на горячее водоснабжение и содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Краткая справка о наличии денежных средств на расчетных и специальных счетных счетах ТСЖ «Оазис» по состоянию на 26.03.2019 года:

-расчетные счета двух домов 1.396. 564 руб.

-спецсчета для финансирования расходов на капитальный ремонт:

1 корпус – 11.342.230 руб.

2 корпус – 34.918.899 руб.

Неоплаченные счета за февраль: 1.670.000 рублей - МОЭК, 360.000 рублей - услуги охраны.

**2). Дедищева А.С.** – с кого и сколько? Вывоз снега, ремонт и оборудование детских площадок? По итогу, со всеми услугами какая сумма? Примерный итог со всеми сборами? Вывоз снега осуществлять через «Жилищник», что нам должен город? Не уверена в правильности проведения перерасчета. Прошу это объяснить собственникам моего подъезда. Считаю, что это решение должно приниматься на общем собрании жильцов.

**3). Рожкова Т.В.** (член ревизионной комиссии) дала пояснение Дедищевой А.С., что затраты на содержание консьержей, охраны, комиссионные банка за прием платежей от собственников, неправомерно были включены в статью расходов на содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт дома. Эти дополнительные услуги не входят в выше указанную статью и должны быть выделены отдельными строками в квитанции за коммунальные услуги. Вместе с тем, начисление по статье за содержание и текущий ремонт общего имущества велось без учета поправочного коэффициента, указанного в п.3.7. Приложения к Распоряжению Правительства Москвы № 460-РП от 16.03.2010 года, равного 1.291, на который должна умножаться ставка 29.04 руб./м.кв.

**4). Варначева Е.Е.** – Необходимо сделать запрос в соответствующие органы, чтобы получить официальный ответ, к какой категории относятся наши дома с целью установления правильности применения поправочного коэффициента.

**5). Шипилов А.А.** Ремонт фасада из каких средств должен финансироваться.

**6). Рожкова Т.В.** (член ревизионной комиссии) - дала пояснение Шипилову А.А. Согласно сведений, указанных на портале Региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Москве, - сроки капитального ремонта фасада нашего дома 2042-2044. Для проведения капремонта ранее указанного срока, - необходимо решение общего собрания собственников и наличие на счете капитального ремонта необходимой для этого суммы. Всего на счете капремонта собрано по корпусу 2 – 34 918 899 руб. , а по корпусу 1 – 11 342 230 руб., что может быть недостаточно для инициирования вопроса по капитальному ремонту фасада.

**7). Молчанов О.П.** - председатель правления ТСЖ. Ревизионная комиссия еще продолжает свою работу. Проверяются первичные документы, в том числе хозяйственные договора и данные бухгалтерского учета. По окончании работы наших ревизоров будет подготовлено заключение, которое будет вынесено на правление и общее собрание членов ТСЖ. Мы за полную прозрачность расходов и за полную открытость. Каждый житель дома имеет право знать как расходуются средства ТСЖ.

**8). Шипилов А.А.** – Необходимо установить точную дату начала применения поправочного коэффициента.

**9). Садовский В.А.** Предлагаю применить поправочный коэффициент 1.291 с 1 января 2019 года, а после получения окончательного заключения ревизионной комиссии можем эти сроки пересмотреть.

**10). Матвеевко О.А.** – член правления ТСЖ. Сейчас мы имеем от ревизионной комиссии ориентировочные расчеты. К следующему заседанию, после получения окончательных расчетов с учетом поправочного коэффициента в соответствии с требованиями нормативного Акта Правительства Москвы – результаты расчетов необходимо довести до сведения всех жителей дома.

**11). Дедищева А.С.** Выразила свое недопонимание по данному вопросу.

**12). Рожкова Т.В.** Предложила представить для дополнительного изучения Дедищевой А.С. арбитражную практику и Распоряжение Правительства Москвы № 460-РП.

**12). Погосов Д.В.** Мы сейчас говорим по категории домов №12. Необходимо при применении поправочного коэффициента указать ссылку на Распоряжение Правительства, чтобы каждый житель сам мог набрать его в интернете и удостовериться, что начисления проведены законно.

**13). Садовский В.А.** - Перерасчет с поправочным коэффициентом необходим для четкого понимания фактических расходов за прошлый период.

**14). Рожкова Т.В.** К общему собранию будет разработана смета расходов ТСЖ. Предполагается, что по результатам перерасчета будет устранен дисбаланс в платежах и начислениях.

**Постановили:**

Применить в 2019 году коэффициент 1,291 к размеру платы (ставки) собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.1 и кор.2, согласно ставкам, утвержденным нормативными документами Правительства города Москвы и произвести пересчет начислений за отопление и горячее водоснабжение в 2019 г исходя из тарифов, установленных нормативными документами для многоквартирных домов имеющих собственный ИТП.

**Голосовали:**

«ЗА» - 9 чел.

«Против» - 1 чел. (Дедищева А.С.)

«Воздержался» - 1 чел. (Погосов Д.В.)

**По второму вопросу повестки дня:** Об утверждении размера целевого взноса собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко д. 17 кор.1 и кор.2 в 2018 году за период 2015-2017гг.

**Постановили:**

**1.** Провести оценочный перерасчет начисления в августе 2018г целевого взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 328,20 руб. на кв. м общей площади и начисления коммунальных платежей за период 2015-2018гг. исходя из положений нормативных документов, регулирующих сферу ЖКХ в г. Москва, а именно статей:

-на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с коэффициентом 1,291

- включить отдельной строкой расходы на запирающее устройство в период: январь 2015 г. - июнь 2017г., в размере 165,9 на кв. м,

- включить отдельной строкой расходы на оплату труда консьержей с начислениями на ФОТ в период январь 2015-октябрь 2018г. (исходя из фактических расходов в указанные периоды),

- включить отдельной строкой расходы на услуги банка по приему платежей за коммунальные услуги населения в адрес ТСЖ (исходя из фактических расходов в указанные периоды),

- произвести перерасчет услуг отопления и горячего водоснабжения за 2015-2018г.

Результаты пересчета вынести на заседание правления ТСЖ для принятия дальнейших решений и довести до сведения жильцов дома.

Голосовали:

«ЗА» - 9 чел.

«Против» - 1 чел. (Дедищева А.С.)

«Воздержался» - 1 чел. (Погосов Д.В.)

По третьему вопросу повестки дня: Разное. О паспортном столе.

Слушали:

1). **Молчанов О.П.** - Сообщил, что паспортист подала заявление об увольнении. Расходы на содержание паспортного стола в 2018г. составили 390600 рублей. Ранее собственники предлагали не включать в смету расходов оплату услуг паспортиста, а вернуть эту функцию в МФЦ района. Иных предложений не последовало.

2). **Сейнароев Р.Б.** – Сообщил о недостатках в работе обслуживающего персонала: в его подъезде требуется регулировка лифта.

3). **Дедищева А. С.** – Проинформировала о ходе работы инициативной группы по сбору средств на межевание земельного участка, прилегающего к домам по адресу: Маршала Тимошенко, 17, корпуса 1 и 2. Вышла с инициативой о том, чтобы вопрос межевания земельного участка был вынесен на повестку следующего заседания правления.

Постановили:

1). Передать функции услуг паспортного стола в МФЦ.

2). На следующем заседании правления заслушать Дедищеву А.С. по вопросу межевания земельного участка с предоставлением подробной информации по проработанному вопросу.

3. Сейнароеву Р.Б. представить конкретный список недостатков.

Председатель правления

О.П. Молчанов

Секретарь

Е.П. Грачёва