

## ПРОТОКОЛ № 8

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

Дата проведения : 15 августа 2019 года

Время проведения : 20.00- 23.00

Место проведения: помещение правления, корпус 2

Председатель: Молчанов О.П.

Секретарь: Варначева Е.Е.

Членов правления по списку - 13 чел.

Присутствовали - 9 чел.

- 1.Молчанов О.П.
- 2.Дедищева А.С
- 3.Матвеевко О.А.
- 4.Погосов Д.В.
- 5.Шипилов А.А.
- 6.Варначева Е.Е.
- 7.Дюбилин А.В.
8. Аведян Р.Р.
9. Прошлецов С.В.

Приглашенные на заседание Правления:

1. Член ревизионной комиссии - Рожкова Т.В.
2. Управляющий жилым комплексом ТСЖ «Оазис» - Королев С.Н.
3. Генеральный директор юридической компании «Претория» - Клокун В.Ю.
4. Эксперт по вопросам ЖКХ - Федорук В.Н.,

Присутствовали жильцы МКД корп.1 и2, члены ТСЖ «Оазис»

Кворум для принятия решения имеется.

Собрание является правомочным.

### Повестка

1. Выполнение решений Правления от 25.04.2019г. (протокол №6), а именно:
  - о создании группы по поиску и привлечению организации для проведения экспертизы фасадов. (Дедищева А.С.)
- Выполнение решений Правления от 20.06.2019г. (протокол №7), а именно:

- «разделение счетов 1 и 2 корпусов для дальнейшего использования на текущий ремонт каждого корпуса»;

(Молчанов О.П.)

- «рабочей группе по безопасности подготовить предложения для участия частных охранных предприятий в тендере по несению службы на территории ТСЖ».

(Молчанов О.П.)

2. Рассмотрение и утверждение расходов ТСЖ в период с января по июль 2019г.

Рассмотрение и утверждение штатного расписания сотрудников ТСЖ «Оазис».

(Молчанов О.П.)

3. Заслушивание руководителей подкомиссий (рабочих групп) о проделанной работе и текущей ситуации по созданным направлениям.

(Руководители направлений)

4. Обсуждение акта проверки ревизионной комиссии работы Правления ТСЖ за период 2015-2018г.

5. Обсуждение вопросов по подготовке внеочередного собрания собственников жилья с формированием рабочей группы по подготовке и проведению собрания.

(Молчанов О.П., Рожкова Т.В.)

6. Проведение собрания владельцев крытых парковок по вопросам:

- текущего ремонта парковочных мест;

- определение суммы расходов на их содержание на 2019г.

7. Отчет старших по подъезду о работе с должниками за коммунальные услуги.

8. Разное

- информирование о результатах судебных процессов;

- отчет о финансовом состоянии;

### **1. По первому вопросу повестки:**

**«Выполнение решений Правления от 25.04.2019г. (протокол №6), а именно:**

**- о создании группы по поиску и привлечению организации для проведения экспертизы фасадов».**

#### **Выступили:**

1. Дедищева А.С. – экспертиза по состоянию фасадов 1 корпуса имеется, в результате поисков компании- подрядчика для проведения ремонтных работ 1 корпуса ожидается предложение от некой компании ( задержка связана с отпускным периодом).

2. Молчанов О.П. Предложения от одной компании явно недостаточно, нужно получить еще как минимум предложение от второй компании, для сравнения стоимости и условий выполнения предполагаемых ремонтных работ. Очень долго прорабатывается данный



вопрос. Прошу на следующем заседании Правления дать конкретные предложения по компаниям и цифрам..

Поскольку в будущем нам предстоит постоянно решать вопрос выбора компаний-подрядчиков для проведения различного рода работ, имеет смысл разработать положение-правило для принятия решений ТСЖ о выборе потенциальных компаний-подрядчиков. Предлагается Королеву С.Н. проработать этот вопрос.

По корпусу 2 – нет экспертной оценки состояния фасадов, необходимо так же провести экспертизу состояния фасадов.

По возможности получения такой оценки предлагается связаться с организацией-проектировщиком корпуса 2 . Предлагается поручить управляющему ТСЖ Королеву С.Н. Найти и получить предложение от еще одной специализированной ремонтно-строительной компании для корпуса 1 для возможности сравнения предложений и выбора оптимального решения на конкурсной основе.

Ответственный – Дедищева А.С. Срок – к следующему заседанию правления

**По рассмотренным вопросам:**

**«Принять информацию к сведению».**

**Предложения:**

**1. Поручить управляющему ТСЖ Королеву С.Н. связаться с организацией-проектировщиком корпуса 2 для получения информации по экспертной оценке состояния фасадов.**

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

**Принято «единогласно»**

**«По вопросу выполнения решений правления от 20.06.2019г.**

**(Протокол №7), а именно:**

- **разделение счетов 1 и 2 корпусов для дальнейшего использования на текущий ремонт каждого корпуса;**
- **рабочей группе по безопасности подготовить предложения для участия частных охранных предприятий в тендере по обеспечению охраны на территории ТСЖ».**

**Выступили:**

1. Федорук В.Н. - по проведенным оценочным расчетам на сегодняшний день текущий ремонт корпуса 1 осуществляется за счет поступлений платежей от жильцов корпуса 2, это объясняется большим количеством должников , проживающих в корпусе 1.



В принципе возможность отдельного учета средств корпуса 1 и 2 есть, предлагается администрации ТСЖ разработать механизм отдельного учета средств на текущий ремонт корпусов 1 и 2.

2. Молчанов О.П. - список охранных предприятий, к услугам которых мы могли бы обратиться, имеется.

Мы отказались от услуг охранного предприятия «Легион», в настоящее время функции охраны выполняют 18 человек, оформленных по договорам подряда с ТСЖ – 16 дежурных-контролеров плюс 2 начальника смены с зарплатой 15000 руб /смену и 18000 руб/смену соответственно, что дешевле услуг охранных предприятий. Плюс в пилотном режиме реализовано видеонаблюдение.

Актуален вопрос регламентирования функций дежурных- контролеров.

Администрация ТСЖ разрабатывает должностные инструкции дежурных -контролеров.

### **По рассмотренным вопросам**

**«Принять информацию к сведению».**

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

**Принято «единогласно»**

### **2-3. По второму и третьему вопросу повестки:**

**«Рассмотрение и утверждение расходов ТСЖ в период с января по июль 2019г.»**

1. Заслушан отчет управляющего ТСЖ «Оазис» о проделанной работе в период с 01/03/2019 по 01/07/19. (Отчет прилагается), разработана процедура приемки работ, выполненных на объектах ТСЖ, включающая в себя опрос жителей, видеофиксацию и активирование выполненных работ специально созданной комиссией.

2. Молчанов О.П. - в настоящее время совместно с МЧС и Госпожнадзором проводится технический аудит эксплуатационных систем, результатом которого будет Акт технического аудита, отражающий реальное техническое состояние жилого дома корпусов 1 и 2, всех жизнеобеспечивающих систем и систем охраны.

Отдельная проблема – ликвидированные жильцами противопожарные двери лифтовых холлов во всех подъездах корпусов 1 и 2. Это фактическое нарушение правил пожарной безопасности грозит нам постоянными штрафами со стороны пожарной инспекции.

Администрация обратилась в специализированную организацию с попыткой получить дополнительный расчет, подтверждающий возможность отсутствия дверей лифтовых холлов без нарушения норм пожарной безопасности. Вопрос находится в стадии ожидания разъяснения от специализированных организаций.

**Дополнительно** информирую, что от жителей нашего дома в трудовую инспекцию поступила жалоба по вопросу работы консьержек по трудовым договорам, это, видимо, очередной факт вредительства. По факту есть группа собственников жилья, которая против работы данной службы. Предлагаю данный вопрос «о необходимости работы

службы консьерж в нашем комплексе» вынести на рассмотрение очередного собрания собственников жилья и по факту голосования принять решение.

**Приняли следующие решения:**

**1. По вопросу «Отчет управляющего ТСЖ «Оазис» о проделанной работе в период с 01/03/2019г. по 01/07/19г.» разместить на сайте ТСЖ для дальнейшего утверждения на очередном заседании Правления.**

**2. Подготовить акт технического аудита жилого комплекса ТСЖ «Оазис» для обсуждения на очередном заседании Правления.**

**(ответственный Королев С.Н.)**

**По рассмотренным вопросам:**

**«Принять информацию к сведению».**

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

**Принято «единогласно»**

**«Рассмотрение и утверждение штатного расписания сотрудников ТСЖ «Оазис»**

**Выступили:**

1. Молчанов О.П. – в настоящее время прорабатывается вопрос по персоналу службы технического обслуживания, окончательная версия штатного расписания сотрудников ТСЖ «Оазис» будет представлена к следующему заседанию правления ТСЖ.

Таким образом предложил рассмотрение данных вопросов перенести на следующее заседание Правления.

**«Принять информацию к сведению».**

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

**Принято «единогласно»**

**3. По третьему вопросу повестки:**

**«Заслушивание руководителей подкомиссий (рабочих групп) о проделанной работе и текущей ситуации по созданным направлениям. (Руководители направлений)»**

**Выступили:**

1. Молчанов О.П. – в связи с отсутствием на заседании Правления отдельных исполнителей ответственных за работу согласованных групп, предложил перенести этот вопрос на следующее заседание Правления.



**«Принять информацию к сведению».**

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

**Принято «единогласно»**

**4. По четвертому вопросу повестки:**

**«Обсуждение акта проверки ревизионной комиссии работы Правления ТСЖ за период 2015-2018г.».**

**Выступили:**

1. Молчанов О.П. – отчет ревизионной комиссии по расходам за период с 01/01/2015 по 30/12/2018 и Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Оазис» за 2018 год подписаны и направлены членам правления для ознакомления. В течение 2-х дней они будут опубликованы на сайте ТСЖ.

Правление выражает большую благодарность за огромную работу, проделанную инициативными членами ТСЖ Пашковой Н.В., Рожковой Т.В, Сигаеву А.В. .

**По рассмотренному вопросу:**

**«Принять информацию к сведению».**

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

**Принято «единогласно»**

**5. По пятому вопросу повестки:**

**«Обсуждение вопросов по подготовке внеочередного собрания собственников жилья с формированием рабочей группы по подготовке и проведению собрания.»**

**(Молчанов О.П., Рожкова Т.В.)**

**Выступили:**

1. Молчанов О.П. - для подготовки общего собрания собственников (ОСС) и членов ТСЖ сформирована рабочая группа с участием членов правления и старших по подъездам. Также предполагается провести отдельные встречи с жильцами по подъездам с участием председателя ТСЖ , провести беседы с жителями о насущных проблемах.

Предлагаю членам Правления и старшим по подъездам организовать эти встречи совместно с администрацией ТСЖ.

2. Погосов Д.В. – предложил назначить дату проведения общего собрания собственников и членов ТСЖ на 21 сентября 2019 года.

3. Дедищева А.С - внесла предложение о включении в повестку дня общего собрания собственников жилья вопрос о персональном переголосовании всех членов текущего правления ТСЖ.

**По рассмотренным вопросам:**

**1. Предложение Молчанова О.П.**

**«Членам Правления и старшим по подъездам провести встречи с жителями комплекса совместно с администрацией ТСЖ»**

**2. Предложение Погосова Д.В.**

**«Назначить дату проведения общего собрания собственников и членов ТСЖ на 21 сентября 2019 года».**

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

**Принято «единогласно»**

**3. Предложение Дедищевой А.С.**

**«О включении в повестку дня общего собрания собственников жилья вопрос о персональном переголосовании всех членов текущего правления ТСЖ».**

**Проголосовали: «За» - 1, «Против» -6, «Воздержались» - 2**

**Предложение отклонено**

**6. По шестому вопросу повестки:**

**«Проведение собрания владельцев крытых парковок по вопросам:**

- текущего ремонта парковочных мест;
- определение суммы расходов на их содержание на 2019г».

**Выступили:**

1. Шипилин А.А. - предложил подготовить и провести собрание пользователей крытых парковок с целью обсуждения суммы расходов на их содержание с дальнейшим включением решения в бюллетень для голосования в процессе проведения общего собрания собственников и ТСЖ и назначить ответственного.

**По рассмотренному вопросу:**

**Предложение Шипилина А.А.**

**«Подготовить и провести собрание пользователей крытых парковок с целью обсуждения суммы расходов на их содержание с дальнейшим включением решения в бюллетень для голосования в процессе проведения общего собрания собственников и ТСЖ .**

**Ответственным назначить члена Правления Дюбилина А.В.**

**Срок – 1 месяц».**



**Проголосовали: «За» - 9, «Против» -0, «Воздержались» - 0**  
**Принято «единогласно»**

**7. По седьмому вопросу повестки:**

**«Отчет старших по подъезду о работе с должниками за коммунальные услуги».**

**Выступили:**

1. Молчанов О.П. – в связи с отсутствием времени, предложил перенести этот вопрос на следующее заседание Правления.

**«Принять информацию к сведению».**

**Проголосовали: «За» - 9, «Против» -0, «Воздержались» - 0**  
**Принято «единогласно»**

**8. По восьмому вопросу повестки:**

**«Разное:**

- информирование о результатах судебных процессов;
- отчет о финансовом состоянии”.

**Выступили:**

1. Клокун В.Ю. – генеральный директор юридической компании «Претория».

ТСЖ заключило договор с данной компанией с целью навести порядок во всех делах в полном соответствии с действующим законодательством. Компания будет проводить проверки контрагентов ТСЖ, аудит неплательщиков- должников ТСЖ, готовить материалы и участвовать в судебных производствах от лица ТСЖ, изыскивать различные возможные методы взыскания задолженностей.

Было поразительно столкнуться с фактом отсутствия мотивации многих жильцов на оплату услуг ЖКХ, 132 должника, что привело к огромной сумме общей задолженности 31 млн руб., а также с многими фактами злоупотребления правом со стороны отдельных жильцов, когда они подают иски в суд, нанося прямой вред ТСЖ и всем остальным жильцам.

По поводу штрафа, наложенного Госпожнадзором на ТСЖ за недопустимое хранение шин в парковках 1 и 2 корпусов – штраф будет транслироваться на непосредственных виновников данного нарушения.

По поводу денег, находящихся на счетах капремонта ТСЖ – их нужно задействовать как можно скорее, так как есть вероятность ликвидации отдельных счетов ТСЖ с целью централизации и передачи их в управление городу Москве.

Стоимость услуг данной юридической компании – 70000 руб в месяц.



2. Федорука В.Н. – заслушали о ходе ведения судебной работы.

ТСЖ подало иск к бывшему председателю ТСЖ Садовскому В.А об истребовании документов ТСЖ, в том числе протоколов собраний членов ТСЖ и собственников помещений.

С момента начала работы правления, избранного в 2019 году , всего ТСЖ подало в суд исков о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг 13, Взыскано на сегодня 520 000 руб

В настоящий момент поданы заявления о вынесении судебного приказа о взыскании долгов по оплате ЖКХ – 10 чел

получен судебный приказ и передан в службу судебных приставов 9 чел

В суде находятся заявления о вынесении судебного приказа или исковые заявления о взыскании задолженности - 13 чел

Готовятся документы для подачи судебных исков на 132 чел.

Представитель ТСЖ постоянно участвует в судах по искам собственников к ТСЖ, всего подано в адрес ТСЖ 23 иска, в работе судебные процессы по 22 искам.

**«Принять информацию к сведению».**

**Предложение:**

**«Ускорить работу с должниками по оплате коммунальных услуг и рассмотреть дополнительно все возможные методы работы с должниками, используя и опираясь на судебную практику, законодательные и нормативные документы.**

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

**Принято «единогласно»**

Председатель  
правления ТЖ «Оазис»



О.П. Молчанов

Секретарь собрания



Е.Е. Варначева