

Протокол № 7

заседания ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ОАЗИС» многоквартирного дома
по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тимошенко, дом 17, корпус 1, 2.

Дата проведения: 20 июня 2019 г.

Время проведения: с 20.00 - 22.30.

Место проведения: помещение Правления, корпус 2.

Председатель: Молчанов Олег Петрович

Секретарь: Погосов Дмитрий Валерьевич

Из 13 членов Правления присутствовали:

1. Дедищева А.С.
2. Матвеев О.А.
3. Молчанов О.П.
4. Погосов Д.В.
5. Садовский В.А.
6. Сейнаров Р.Б.
7. Шипилов. А.А.

Член Ревизионной комиссии:

Рожкова Т.В.

Управляющий жилым комплексом ТСЖ «Оазис»:

Королёв С.Н.

Также присутствовали и принимали активное участие в обсуждении вопросов Повестки дня члены ТСЖ «Оазис» и жильцы многоквартирных домов корпуса 1 и корпуса 2.

Кворум для принятия решений имеется, собрание является правомочным.

ПОВЕСТКА:

1. Выполнение решений Правления от 25.04.2019 г. (протокол №6), а именно:
 - отчёт о результатах инвентаризации общего имущества собственников ТСЖ «Оазис» (Погосов Д.В.);
 - сделать расчёт по фактическим расходам (Рожкова Т.В.);
 - информирование жителей по текущим расходам ТСЖ (Рожкова Т.В.);
 - о создании группы по поиску и привлечению организации для проведения экспертизы фасадов (Дедищева А.С.);
 - доклад Управляющего ТСЖ о текущем состоянии дел (Королёв С.Н.).
2. Внесение изменений в начисление коммунальных платежей с 01.06.2019 г.
3. Оплата труда консьержей.
4. Организация охраны территории ТСЖ
5. Результаты проверки соблюдения собственниками правил пожарной безопасности (Королёв С.Н.).
6. Другие вопросы.

I. По первому вопросу повестки дня выступили:

1. **Погосов Д.В.** доложил о результатах работы Рабочей группы в составе Багаутдиновой А.А., Михайлина Е.А., Погосова Д.В. (в обходе технических

помещений корпуса 1 принял участие житель корпуса 1 Трухачёв А.Н.). Собранию был зачитан и передан Председателю Акт проверки и инвентаризации обще-домового имущества (ОДИ) от 28 мая 2019 г. с Приложениями, где указаны занимаемые жильцами верхних этажей помещения на технических этажах/крышах и собственниками офисов в подвалах. Рабочей группе необходимо уточнить правовую принадлежность этих помещений, площади занимаемых помещений и подготовить предложения по рациональному использованию ОДИ в интересах ТСЖ.

Для уточнения правовой принадлежности занимаемых помещений и их площади:

- направить соответствующий запрос каждому собственнику, который является пользователем таких помещений;
- запросить в бухгалтерии ТСЖ подтверждение оплаты за использование этих помещений с момента вступления собственников в права собственности.

2. Рожкова Т.В. представила подготовленный **Оценочный перерасчёт стоимости коммунальных услуг за 2015 – 2018 годы**, а также **Расчёт расходов на содержание и текущий ремонт с учётом нежилых помещений**. Также были представлены дополнительные поступления денежных средств от оплаты за подземные паркинги и наземные парковки.

3. Рожкова Т.В. сообщила о **фактических расходах за 2015-2018 годы**, которые были отражены в прилагаемой таблице.

Пашкова Н.В. выступила и дала свои комментарии, как непосредственный и активный участник работы Ревизионной комиссии по текущим расходам.

Сейнароев Р.Б. и Саков Э.М. предложили разместить эту информацию на сайте <https://www.oazistszh.ru>.

4. Дедищева А.С. по вопросу поиска и привлечению организации для проведения экспертизы фасадов сообщила, что такой организации в настоящее время нет, поскольку для этого необходимо техническое задание. Определили, что управляющий Королёв С.Н. готовит и передаёт Дедищевой А.С. техническое задание для поиска организации по проведению экспертизы фасадов каждого корпуса.

5. Королёв С.Н. доложил о своей текущей работе в качестве Управляющего ТСЖ и о текущем состоянии дел, а именно:

- перезаключение Договоров с действующими в настоящее время подрядными организациями;
- сохранение Договора на обслуживание лифтов;
- задолженностей перед ресурсо-снабжающими организациями НЕТ;
- в штате ТСЖ остаётся пока работать техник-смотритель Гусева И.Г., принята на постоянную работу новый главный бухгалтер;
- на фасаде корпуса 2 альпинистами ведутся работы, устраняются разрушения карнизов из средств текущего ремонта.

По изложенным вопросам

«Принять к сведению информацию докладчиков».

Проголосовали: «За» – 6, «Против» – 0, «Воздержался» – 1.

Принято «ПОДАВЛЯЮЩИМ числом голосов».

II. По второму вопросу повестки дня «Внесение изменений в начисление коммунальных платежей с 01.06.2019» выступили:

Дедищева А.С. – из каких средств будет проводиться текущий и капитальный ремонт по двум корпусам нашего жилого комплекса?

Пашкова Н.В. – по предварительным результатам работы Ревизионной комиссии, большая часть денежных средств из текущего ремонта тратилась на корпус 2. Предлагаю разделить счета 1 и 2 корпусов для дальнейшего использования на текущий ремонт каждого корпуса.

Рожкова Т.В. – предложила проработать и подготовит это предложение к следующему заседанию Правления ТСЖ.

Молчанов О.П. – поддержал предложение Пашковой Н.В. и вынес его на голосование Правления ТСЖ «Оазис».

По результату обсуждения вопрос поставлен на голосование:

«Разделить счета 1 и 2 корпусов для дальнейшего использования на текущий ремонт каждого корпуса».

Проголосовали: «За» – 7, «Против» – 0, «Воздержалась» – 0.

Принято «ЕДИНОГЛАСНО».

III. По третьему вопросу повестки дня «Оплата труда консьержей» выступили:

Рожкова Т.В. – сделала доклад по цифрам ежемесячной оплаты консьержам в каждом подъезде 1 и 2 корпусов. Зарплата консьержей в месяц составляет от 30 000 руб. (8-9 этажей) до 40 000 руб. (21 этаж), в зависимости от этажности каждого подъезда. Общий фонд оплаты труда (вместе с начислениями) службы консьержей составляет в месяц 624 960 рублей, при этом в год 7 499 520 рублей.

Дедищева А.С. – в моём подъезде №2 корпуса 1 подъезд убирается плохо, очень грязно, работой консьержей недовольна.

Сааков Э.М. – высказал своё удовлетворение работой консьержей.

Погосов Д.В. – задал вопрос о возможности поднять зарплату консьержам в связи с тем, что их оплата остаётся неизменной уже долгие годы.

По результату обсуждения вопрос поставлен на голосование:

«В настоящее время не поднимать зарплату консьержам ввиду отсутствия такой возможности».

«Принять к сведению информацию докладчиков».

Проголосовали: «За» – 6, «Против» – 0, «Воздержался» – 1.

Принято «ПОДАВЛЯЮЩИМ числом голосов».

IV. По четвёртому вопросу повестки дня «Организация охраны территории ТСЖ» выступили:

Молчанов О.П. – сообщил, что ежемесячная оплата ЧОП «Легион», который до настоящего времени осуществлял охрану нашего жилого комплекса, составляла 720 000 рублей в месяц за 6 постов.

При условии приёма на работу этих же сотрудников по прямым Договорам с ТСЖ «Оазис» и оптимизацией постов охраны сумма их ежемесячной оплаты

будет составлять 567 000 рублей также за 6 постов. При этом качество предоставляемых услуг не изменилось.

Тем не менее, по совокупности факторов ОЧЕВИДНО преимущество частного охранного предприятия (ЧОП) перед так называемыми «контролёрами». В этой связи предлагается провести тендер между частными охранными предприятиями с учётом того, что возможно уменьшение постов с 6 (шести) до 5 (пяти), а в дальнейшем возможно и до 4 (четырёх) при условии установки и модернизации системы видео-наблюдения. При этом надо понимать, что стоимость услуг будет значительно дороже, но это решение на усмотрение собственников жилья.

Сейнароев Р.Б. – выступил со словами о необходимости сохранения взаимоотношений с ЧОП «Легион», который нужно заставить работать, а также заявил о своей готовности войти в «Рабочую группу по безопасности».

Можарова О.Ю. – высказала своё недовольство работой действующего ЧОПа.

Пашкова Н.В. – предложила заменить действующий ЧОП на другой.

Погосов Д.В. – сообщил, что несение службы любой охранной структурой на высоком уровне возможно при условии, если ей будет поставлена конкретная задача, т.е. будут чётко прописаны правила пропускного режима! Служба охраны, которая проработала у нас почти 15 лет, «держалась» только за счёт Старших смены. За 12 лет прежнее Правление так и не утвердило Систему контроля доступа (СКД), в результате чего пропускной режим до сих пор на крайне низком уровне. Но это вина не ЧОПа, а прежнего Правления и задача нынешнего Правления исправить это положение, выработать и утвердить Систему контроля доступа (СКД). Считаю необходимым, наряду с другими охранными структурами, участие в тендере ЧОП «Легион».

Солдатов П.В. – проинформировал, что в настоящее время вопросами Правил пропускного режима активно занимается «Рабочая группа по безопасности».

Молчанов О.П. – обозначил, что не Правление ТСЖ, а сами охранные структуры, которые желают принять участие в тендере, должны составить и предложить нам Правила пропускного режима.

По результату обсуждения поставлен на голосование вопрос:

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

Проголосовали: «За» – 7, «Против» – 0, «Воздержалась» – 0.

Принято «ЕДИНОГЛАСНО».

V. По пятому вопросу повестки дня «Результаты проверки соблюдения собственниками правил пожарной безопасности» выступили:

Королёв С.Н. – доложил о проблемах в области пожарной безопасности, а так же сообщил, что ТСЖ назначен штраф в размере 150.000 руб. за хранение жильцами шин на подземной парковке в связи с неисполнением Предписания МЧС (указанную сумму предлагается разделить между теми, кто хранит шины в паркинге). Стоит вопрос о восстановлении систем пожаротушения.

Молчанов О.П. – Давняя и уже запущенная проблема, связанная с хранением автомобильных шин и другого имущества в паркинге, также вопрос

самомольного демонтажа дверей в лифтовых холлах после ремонта на этажах. Управляющему поручено попытаться найти решение этих проблем.

Михайлин Е.А. – предложил дополнительно проработать вопрос хранения автомобильных шин и рассмотреть все возможные варианты.

VI. По шестому вопросу повестки дня «Другие вопросы» выступили:

Молчанов О.П. – на сайт Правительства Москвы и в другие надзорные органы продолжают поступать различные жалобы и обращения. В результате проводятся различные проверки, а так же назначаются штрафы, которые ложатся на Председателя и на всех членов ТСЖ. Настойчиво предлагаю ВСЕМ направлять свои жалобы и обращения на электронную почту oazistszh@mail.ru, на сайт ТСЖ «Оазис» www.oazistszh.ru, лично к Управляющему или к Председателю! Мы готовы самостоятельно решать все возникающие проблемы и задачи, так как в любом случае **штрафы оплачиваются с нашего собственного кармана. Это просто надо понимать.**

По данному вопросу в порядке обсуждения выступили Федорук В.Н., Погосов Д.В., Погосова О.С., Королёв С.Н., Пашкова Н.В., Сейнаров Р.Б.

Пашкова Н.В. – отметила необходимость приведения Устава ТСЖ «Оазис» в соответствие с действующим Жилищным кодексом и законодательными актами. Решили вынести этот вопрос для решения на следующее Правление.

Секретарь собрания: _____

Погосов Д.В.

(подпись)

Председатель Правления: _____

Молчанов О.П.

(подпись)