

Протокол № 1/2018
заседания правления ТСЖ «На Рабочей»

г. Томск

06 марта 2018 г.

Время начала заседания 19 часов 15 минут (время местное)

Время окончания заседания 20 часов 30 минут (время местное)

Место проведения заседания: г. Томск, ул. Рабочая 11а, на спуске в щитовую в шестом подъезде дома.

На заседании присутствовали:

1. Гуськова Лилия Рафитовна – председатель правления.
2. Асанов Денис Арсентьевич, член правления
3. Земеров Николай Евгеньевич, член правления
4. Байдин Валерий Иванович, член правления
5. Мостипан Наталья Александровна, член правления

Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Выборы секретаря заседания и лица, ответственного за подсчет голосов.
2. Утверждение сметы на 2018 год.
3. Отчет о деятельности правления ТСЖ «На Рабочей» с апреля 2016г по февраль 2018г.
4. Утверждение вопросов повестки дня очередного общего собрания членов ТСЖ, а также общего собрания собственников МКД:
5. Вопрос по ситуации в связи с нерабочим счетчиком ГВС за период 2017г., сложившейся в отношении собственника кв.8.
6. Вопрос по долгам бывшего собственника кв.43 Лобановой
7. Вопросы по финансовым итогам 2016-2017гг .
8. Вопрос по результату предъявления ОДН по нормативам за 2017г.
9. Вопрос по перерасчетам за счет дополнительных доходов и экономии по смете.
10. Вопрос по задолженности за ЖКУ Макарова Ю.Ф.(бывшего собственника подвальных помещений, общ.площ.331,8 кв.м.), итоги судебных разбирательств

РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ

1. Выборы секретаря заседания и лица, ответственного за подсчет голосов.

По первому вопросу слушали Гуськову Л.Р., предложили выбрать секретарем заседания правления Земерова Н.Е., выбрать ответственного за подсчет голосов Асанова Д.А.

Голосовали: за – 100% , против -0 , воздержались - 0.

Постановили:

Выбрать секретарем текущего заседания правления Земерова Н.Е., Выбрать ответственного за подсчет голосов Асанова Д.А.

2. Утверждение сметы на 2018год.

По второму вопросу заслушали информацию от Гуськовой Л.Р. Предложено тариф на содержание жилья уменьшить, а тариф на текущий ремонт повысить.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Согласовать Смету на 2018 год. Вынести на утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «На Рабочей» вопрос об утверждении сметы на 2018 год.

3. Отчет о деятельности правления ТСЖ «На Рабочей» с апреля 2016г по февраль 2018г.

По третьему вопросу заслушали информацию от Гуськовой Л.Р. Отчет о проделанной работе был заслушан членами правления. Необходимо будет внести в отчет информацию о проделанной работе за март месяц.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Отчет о деятельности правления ТСЖ «На Рабочей» с апреля 2016г по февраль 2018г считать заслушанным и вынести на утверждение общего собрания членов ТСЖ.

4. Утверждение вопросов повестки дня очередного общего собрания членов ТСЖ, а также общего собрания собственников МКД.

Председателем предложена следующая повестка дня общего собрания членов ТСЖ:

1. Избрать председателем собрания Гуськову Лилию Рафитовну, секретарем собрания Байдину Тамару Васильевну.
2. Избрать счетную комиссию в составе трех человек : Волоткович И.А.(кв.31), Солдатову Т.А.(кв.5), Лопарева Д.В(кв.35).
3. Утвердить отчет о деятельности правления ТСЖ с апреля 2016 года по март 2018 года:
 - а) признать работу правления удовлетворительной
 - б) признать работу правления неудовлетворительной
4. Утвердить заключение ревизионной комиссии по результатам проверки хозяйственно-финансовой деятельности правления ТСЖ с апреля 2016 года по февраль 2018 года.
5. Утвердить отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и текущему ремонту общего имущества за 2016-2017 годы
6. Утвердить штатное расписание на 2018год
7. Утвердить смету доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества **на 2018 год** по доходам в сумме **1 329 813,38 руб** и по расходам в сумме **1 141 986,38 руб** без расходов на вывоз твердых бытовых отходов и расходов коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общедомового имущества (СОИ).
8. Утвердить размер вознаграждения председателю правления в целом на год в сумме **227 592,00 рублей**. Выплату вознаграждения производить ежемесячно равными частями по **18966,00 руб (в том числе НДФЛ 13%)**.
9. Утвердить взносы для членов ТСЖ и платежи для не членов ТСЖ:
 - а) на содержание общего имущества в размере **13,00 рублей**. на один кв. метр площади принадлежащих им помещений;
 - б) на текущий ремонт общего имущества в размере **2.50 рубля** на один кв. метр площади;
 - в) установить внеплановый взнос в размере **500 рублей** за каждое подключение должника к электроэнергии в случае ограничения (отключения) подачи электроэнергии в связи с наличием задолженности по платежам и взносам.
 - г) установить внеплановый взнос в сумме **150 рублей** за каждое отключение стояков и сброс воды для проведения ремонтных работ в помещениях, принадлежащих собственникам.
10. Платежи за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) в квитанциях ежемесячно предъявлять отдельной строкой из расчета фактически произведенных расходов по договорам с УПМ «Спецавтохозяйство г. Томска» (либо иной оператор) отдельно по жилым и нежилым помещениям. (В смету доходов и расходов по содержанию общего имущества расходы на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) не входят.)
11. Для рассмотрения на общем собрании членов ТСЖ предложений по изменению Устава товарищества создать комиссию в составе 3х человек: Башмакова С.Ю.(кв.3), Солдатова Т.А.(кв.5), Беккер С.С (кв.6) и поручить ей в трехмесячный срок подготовить предложения по новой редакции Устава ТСЖ и новой редакции Положения о председателе ТСЖ.
12. Избрать правление ТСЖ в составе 7 человек: Косачев М.В.(кв.22), Семенов Г.А.(ООО «Промавтоматика»), Земеров Н.Е.(кв.30), Асанов Д.А.(кв.19), Байдин В.И.(кв.69), Гапеев И.Н.(кв.57), Мостипан Н.А.(кв.23)
13. Председателем правления избрать Земерова Н.Е.(кв.30)
14. Избрать ревизионную комиссию в составе трех человек: Дьяченко Н.В. (кв 49), Бовкун Е.П. (бухгалтер ООО «Сервисстрой», офис 5), Селевич О.С. (кв 67).
15. Утвердить перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
 - а) ремонт подоконников в подъездах
 - б) восстановление напольного покрытия в подъездах (подклейка плиток)
 - в) покраска косоуров (торцевой элемент) лестничных маршей
 - г) в бподъезде косметический ремонт окна на 1 этаже (замена стекла, окраска рамы)
 - г) благоустройство территории (в т.ч озеленение, насаждения и т.п.)
16. Утвердить **внесение** собственниками МКД, расположенный по адресу: г.Томск, ул.Рабочая,11А **платы за коммунальные услуги (тепло, воду, электроснабжение)** Ресурсоснабжающим организациям (**РСО**) в соответствии с п.6.3. ст.155 ЖК РФ.

По четвертому вопросу слушали Гуськову Л.Р., где в перечисленных вопросах по повесткам дня будущих собраний было предложено внести корректировки, а именно утвердить в следующем

виде: в Повестке дня общего собрания членов ТСЖ «На Рабочей» пункт 9 подпункт в): Установить внеплановый взнос в размере **1000 рублей** за каждое подключение должника к электроэнергии в случае ограничения (отключения) подачи электроэнергии в связи с наличием задолженности по платежам и взносам. И в пункт 9 подпункт в), подпункт г) добавить следующую формулировку: **Полученные средства от сбора внеплановых взносов использовать на содержание и ремонт общего имущества дома.**

В перечень работ по текущему ремонту добавить : д) ремонт козырька над подъездом №3.

Избрать правление ТСЖ в составе 7 человек: Косачев М.В.(кв.22), Семенов Г.А.(ООО «Промавтоматика»), Земеров Н.Е.(кв.30), Бестемьянов А.П.(кв.11), Байдин В.И.(кв.69), Гапеев И.Н.(кв.57), Мостипан Н.А.(кв.23). Председателем правления ТСЖ избрать Земерова Н.Е.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Утвердить корректировки по Повестке дня общего собрания членов ТСЖ «На Рабочей»:

- пункт 9 подпункт в): Установить внеплановый взнос в размере 1000 рублей за каждое подключение должника к электроэнергии в случае ограничения (отключения) подачи электроэнергии в связи с наличием задолженности по платежам и взносам.

- Добавить формулировки в пункт 9 подпункты в), г): Полученные средства от сбора внеплановых взносов использовать на содержание и ремонт общего имущества дома.

- В перечень работ по текущему ремонту добавить : д) ремонт козырька над подъездом №3.

Избрать правление ТСЖ в составе 7 человек: Косачев М.В.(кв.22), Семенов Г.А.(ООО «Промавтоматика»), Земеров Н.Е.(кв.30), Бестемьянов А.П.(кв.11), Байдин В.И.(кв.69), Гапеев И.Н.(кв.57), Мостипан Н.А.(кв.23). Председателем правления ТСЖ избрать Земерова Н.Е.

5. Вопрос по ситуации в связи с нерабочим счетчиком ГВС за период 2017г., сложившейся в отношении собственника кв.8.

По пятому вопросу заслушали Гуськову Л.Р., бухгалтера Семенцову Н.В.:

Согласно акта проверки ИПУ ГВС в Кв 8, на 17 января 2017г показания счетчика ГВС составляли 66 куб.м. В последующем для расчетов платы по ГВС собственник передавал показания в сентябре -68 куб.м., а в октябре – снова 66 куб.м.

Следующая плановая проверка ИПУ проводилась в ноябре- декабре 2017г. За десять дней,- 17 ноября 2017г на стендах было размещено уведомление о предстоящей проверке ИПУ,- что с 27 ноября по 27 декабря 2017г будет проводиться плановая проверка ИПУ.

23 ноября 2017 (т.е. до начала проверки) собственник кв.8 заменил счетчик ГВС, о чем имеется акт ввода в эксплуатацию нового ИПУ, в котором указано, что последние показания старого счетчика ГВС составляют 66 куб.м., т.е. за 10месяцев показания не изменились, у кв.8-нулевой расход горячей воды.

Собственнику кв.8 предложили сдать снятый счетчик на экспертизу на предмет его работоспособности, и попросили дать объяснение о причинах нулевого расхода горячей воды по счетчику в период с 17.01.2017г по 23.11.2017г.. В объяснительной собственник утверждает, что на протяжении всего периода (с января 17г по ноябрь 2017г) жильцы квартиры горячим водоснабжением не пользовались, а использовали бойлер. Старый счетчик на экспертизу собственник не предоставил, сказав, что он его выкинул.

Был проведен анализ расхода холодной воды, горячей воды и электроэнергии за 2016-2017гг, а так же, учитывая тот факт, что собственник кв.8 сменил счетчик ГВС с неоконченным сроком поверки (срок поверки счетчика должен быть 08.12.19г),- все это в совокупности свидетельствует, что счетчик ГВС не работал в течение этих 10мес.. Замена счетчика ГВС без видимой необходимости до начала плановой проверки может свидетельствовать о том , что собственник хотел скрыть его неработоспособность. Кроме этого, уже за период с 23.11.2017 по конец января 2018 (при новом счетчике) расход ГВС по кв.8 составил 5 куб.м. Около 2,5 куб.м. в месяц.

Таким образом, получается, что собственник кв.8 весь 2017г потреблял коммунальные услуги по ГВС и водоотведению, но они ему в квитанции не предъявлялись, и он их не оплачивал.

Согласно законодательства, пп.59а, 60, 42 Правил Предоставления коммунальных услуг, утвержденных ПП №354 от 06.05.2011, в случае выхода прибора учета из строя, плата за коммунальные услуги рассчитывается первые 3 месяца, начиная с даты (с расчетного

периода), в котором наступил выход из строя ИПУ, по среднемесячному объему потребления, а с 4го месяца- по нормативам потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 1,5. Согласно п81(13) ПП №354 от 06.05.2011, собственник обязан был незамедлительно известить ТСЖ о выходе из строя прибор учета.

За 2016г расход горячей воды по кв.8 составил 19куб.м. Исходя из вышеописанного, пришли к выводу, что счетчик вышел из строя ориентировочно в конце января 2017г. Было предложено за весь период неработоспособности счетчика произвести расчет платы за ГВС и соответственно за водоотведение собственнику кв.8 исходя из среднемесячного потребления горячей воды по показаниям нового счетчика за период не менее 3х мес. без применения нормативов и повышающего коэффициента.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Произвести перерасчет и доначислить плату за горячее водоснабжение и водоотведение собственнику кв.8 за период с 01.02.2017 по 23.11.2017, исходя из среднемесячного потребления горячей воды по показаниям нового счетчика, рассчитанным за период с 23.11.17 по 28.02.2018 без применения нормативов и повышающего коэффициента .

6. Вопрос по долгам бывшего собственника кв.43 Лобановой

По шестому вопросу выступила Семенцова Н.В.:

В сентябре 2016 г собственник кв.43 продал квартиру, но при этом за ним остался числиться долг за ЖКУ в размере 16,34руб., пени в сумме 1275,52руб., и перечисленный по претензии ОДН в сумме 2622,67руб. Производить взыскание долга в судебном порядке оценили не целесообразным, ввиду того, что судебные расходы превысят сумму долга. Было предложено списать долг по кв.43 (лицевой счет 143) за счет внеплановых по смете дополнительных полученных доходов в 2017г.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Долг списать по кв.43 (лицевой счет 143) за счет внеплановых дополнительно полученных доходов в 2017г.

7. Вопросы по финансовым итогам 2016-2017гг

По седьмому вопросу заслушали Семенцову Н.В.:

- По итогам 2017г имеется кредитовое сальдо (начислено) дополнительных взносов на погашение задолженности в ТомскРТС в сумме 1 004 665,03 руб. Одновременно числится недостача Корман СН по перерасходу по смете в сумме 965 792,44 руб. Заключен договор на 1 год с адвокатом на взыскание задолженности с Корман. Можно списать недостачу за счет собранного дополнительного взноса (по решению собрания), а можно ждать, чем закончатся попытки взыскать задолженность. Было предложено ничего не списывать, продолжить попытки взыскать задолженность с Корман до получения положительного результата либо закрытия дела ввиду бесперспективности.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Действий по списанию не предпринимать. Продолжить попытки взыскать задолженность с Корман СН до получения положительного результата либо закрытия дела ввиду бесперспективности.

8. Вопрос по результату предъявления ОДН по нормативам за 2017г.

По восьмому вопросу слушали Семенцову Н.В.:

Расход коммунальных услуг на ОДН по факту превышает утвержденные нормативы, предъявляемые в квитанциях. Правила перерасчета до настоящего времени Правительством не утверждены. В результате чего это сумма превышения ложится на убытки ТСЖ. За 2017г сумма этого убытка составила 29 520руб. А в целом за 2016-2017гг убытки ТСЖ по коммунальным услугам (ГВС, ХВС, Электроэнергия, водоотведение) составили 70 617,20руб. Было предложено:

- изменить способ начисления ОДН, приняв решение на очередном общем собрании членов ТСЖ.

- Сумму убытка 70 717,20 руб. списать за счет внеплановых дополнительно полученных доходов в 2017г.

Было выявлено, что при расчете кол-ва нормативного объема электроэнергии на ОДН не была учтена площадь подвала - 553,3 кв.м. (по данным экспликации из технического паспорта). До принятия решением собрания иного способа расчета ОДН, расчет ОДН по электроэнергии производить исходя из нормативного потребления, рассчитанного с учетом площади подвала.(1320,9кв.м)

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Изменить способ начисления ОДН, приняв решение на очередном общем собрании членов ТСЖ. Сумму убытка по коммунальным ресурсам 70 717,20руб. списать за счет внеплановых дополнительно полученных доходов в 2017г. До принятия решением собрания иного способа расчета ОДН, расчет ОДН по электроэнергии производить исходя из нормативного потребления, рассчитанного с учетом площади подвала.(1320,9кв.м).

9. Вопрос по перерасчетам за счет дополнительных доходов и экономии по смете.

По девятому вопросу слушали Семенцову Н.В.:

Имеется кредиторская задолженность 523 912,02руб перед собственниками по неправомерно (излишне) начисленным платежам в 2014-2016 гг., требуется перерасчет. Имеется остаток средств на содержание в сумме - 663919,47 руб. за счет дополнительных доходов и экономии по смете. Можно начать делать перерасчеты. Было предложено сделать первоначально перерасчет на необоснованно предъявленный дополнительный взнос в квитанциях за август 2015г на сумму 135 002,60руб.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Сделать перерасчет за август 2015г на сумму 135 002,60руб. всем собственникам

10. Вопрос по задолженности за ЖКУ Макарова Ю.Ф. (бывшего собственника подвальных помещений, общ.площ.331,8 кв.м.)

По десятому вопросу слушали Гуськову Л.Р., Семенцову Н.В.

При взыскании задолженности в судебном порядке по ЖКУ с Макарова ЮФ суд отказал ТСЖ во взыскании платы за отопление и дополнительных взносов в АО ТомскРТС на общую сумму 175 435,64 руб. Эта сумму возможно:

- 1) списать за счет дополнительных доходов и сэкономленных средств по взносам на содержание и текущему ремонту (по решению собрания);
- 2) распределить на всех остальных собственников,
- 3) продолжить судебное разбирательство с целью взыскания этой задолженности с Макарова Ю.Ф.

Было предложено: продолжить судебное разбирательство с целью взыскания этой задолженности с Макарова Ю.Ф.

Голосовали: за -100% , против- 0% , воздержались -0%.

Постановили:

Продолжить судебное разбирательство с целью взыскания этой задолженности с Макарова Ю.Ф. С учетом возможности отрицательного результата, оставить в резерве сумму, необходимую для списания невзысканной задолженности на убытки.

1. Гуськова Лилия Рафитовна – председатель правления _____

2. Асанов Денис Арсентьевич, член правления _____

3. Земеров Николай Евгеньевич, член правления _____

4. Байдин Валерий Иванович, член правления _____

5. Мостипан Наталья Александровна, член правления _____