

ПРОТОКОЛА

заседания Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» от 29 мая 2023 г.

Настоящий дополненный проект Протокола направлен членам Правления по электронной почте 26.05.2023.

Присутствуют:

Члены Правления : СК Бедонин ,ИС Медведева, НИ Торгунова, ВМ Соколова, НА Табакова, СГ Кирдина-Чэндлер, ЕА Деревянко, ВА Ивушкин, ИЛ Грач, ТГ ,Нарижная ,по Вацап ; Татьяна ВА, Вольфсон СГ. - 12 чел.

СЮ Метлицкая – голосовала с пятого пункта -13 чел.

Члены Ревизионной комиссии ДН Морозов , ГЕ Маркин, ЛИ Вобликова, ГА Звезда.

Члены общественного совета __ЯА Давидович.__

I. СЛУШАЛИ: Председателем Правления ТСЖ предлагается следующая повестка дня:

1. О корректировке графика проведения годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ
2. О сохранении полномочий действующего Правления и Председателя Правления до завершения очередного отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ
3. О внесении дополнительного вопроса в повестку дня общего годового отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, утвержденную решением Правления от 18.04.2023
4. О Заключении Ревизионной комиссии по Отчёту о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2022 году, по исполнению сметы доходов и расходов от 23 мая 2023 года (далее – Заключение РК), полученном Правлением 24.05.2023, с Приложениями № 1-5 к Заключению и Особым мнением членов Ревизионной комиссии (далее – Особое мнение)

РЕШИЛИ: Принять предложенную повестку дня

Голосовали _ЗА -12 чел.

II. СЛУШАЛИ: О корректировке графика проведения годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ

18 апреля 2023 г. Правлением был утвержден график проведения общего собрания. В связи с тем, что Заключение Ревизионной комиссии было получено только 24.05.2023, требуется корректировка графика.

РЕШИЛИ: Утвердить следующий откорректированный график проведения годового отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ:

- до 29 мая 2023 г. принять решение Правления относительно Заключения РК;
- до 29 мая 2023 г. принять решение Правления о продлении полномочий Правления и его Председателя в связи с тем, что общее собрание членов ТСЖ не завершится к дате окончания полномочий действующего состава Правления и его Председателя;
- до 01 июня 2023 г. согласовать Отчет о ФХД ТСЖ за 2022 год и Заключение РК с Общественным советом ТСЖ;
- 05 июня – начало раздачи Уведомлений о проведении Общего собрания членов ТСЖ и Бюллетеней голосования;
- 03 июля – последний день приема Бюллетеней голосования;
- до 14 июля подведение итогов голосования и публикация итогов.

Голосовали:

ЗА - 12 чел. _____

III. СЛУШАЛИ: О сохранении полномочий действующего Правления и Председателя Правления до завершения очередного отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ

В соответствии с 13.4. Устава ТСЖ «По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (три) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Собрания Товарищества».

РЕШИЛИ:

1. На основании с.13.4 Устава ТСЖ сохранить полномочия действующего состава Правления до завершения очередного отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, но не более чем три месяца (до 01.09.2023).
2. На основании с.13.4 Устава ТСЖ сохранить полномочия действующего Председателя Правления ТСЖ Табаковой Н.А. до завершения очередного отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, но не более чем три месяца (до 01.09.2023).

Голосовали __ЗА -11 чел

Воздержался: 1 чел **Нарижная Т.Г**__

IV. СЛУШАЛИ: О внесении дополнительного вопроса в повестку дня общего годового отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, утвержденную решением Правления от 18.04.2023

Решением общего собрания членов ТСЖ (протокол №20 от 25.01.2018) был учрежден Фонд безопасного доступа в подъезды (ФБДП), формирующийся за счет ежемесячных обязательных платежей на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов) в размере 55 руб. с квартиры, определены расходы из данного Фонда: на техническое обслуживание запирающих устройств, модернизацию системы доступа в подъезды, установку и техническое обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования.

С 2018 года значительно расширилась система видеонаблюдения дома. В настоящий момент система видеонаблюдения отсутствует всего в трех подъездах (5, 6, 7 подъезды). До 01.02.2023 техническое обслуживание системы видеонаблюдения не осуществлялось.

С 01.02.2023 действует два абонентских договора – на техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов) на сумму 23 920 руб. и общедомовой системы видеонаблюдения на сумму 12 600 руб. Таким образом:

- ежемесячный доход ФБДП составляет 32 725 руб.
- ежемесячный расход ФБДП составляет 36 520 руб.
- ежемесячный дефицит ФБДП составляет 3 795 руб.

РЕШИЛИ:

1. Вынести на утверждение общего собрания членов ТСЖ следующий вопрос повестки дня: Об утверждении с 01 июня 2023 года ежемесячной ставки обязательного платежа за техническое обслуживание запирающего устройства (домофона) в размере 70 рублей с квартиры (платёж поступает в Фонд безопасного доступа в подъезды ФБДП) и включении данного платежа в единый платежный документ (ЕПД).

Голосовали __ЗА – 10чел.

Против_ - 2 чел. ВА Татьянин, ТГ Нарижная_

V. О Заключении Ревизионной комиссии по Отчёту о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2022 году, по исполнению сметы доходов и расходов от 23 мая 2023 года (далее – Заключение РК), полученном Правлением 24.05.2023, с Приложениями № 1-5 к Заключению и Особым мнением членов Ревизионной комиссии (далее – Особое мнение).

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению Заключение РК.

Голосовали _ЗА - 11 чел.

Воздержался – 1 чел ВА Татьянин__

2. Согласиться с следующими замечаниями Ревизионной комиссии по разделу I «Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества за 2022 г.:

1) При заключении договоров на текущий ремонт фасада уточнить единицу измерения объема работ. При выполнении работ формировать карту производимых работ на фасаде дома;

Просить , Ревизионную комиссию ,предоставить протокол заседания ,на котором обсуждалось заключение Ревизионной комиссии до 5 июня 2023г..

Голосовали ЗА - 12 чел. единогласно

2) Рекомендацию по включению в Перечень работ по капитальному ремонту элементов лифтового оборудования в будущих периодах передать следующему составу Правления.

Голосовали _ЗА - __12 чел.

3. Согласиться со следующими рекомендациями по разделу II «Проверка порядка передачи дел при смене руководителя (Председателя Правления) ТСЖ, оформления Актов приема – передачи дел (Актов передачи дел) при смене руководителя, а также по иным основаниям. Проверка порядка проведения инвентаризации при смене руководителя ТСЖ» и Приложения № 1:

Рекомендовать следующему правлению ТСЖ, «Разработать и утвердить в установленном Уставом ТСЖ порядке документ, регламентирующий порядок передачи дел при смене Председателя Правления ТСЖ».

Голосовали __ 3А – 13 чел. _

4. Согласиться со следующей рекомендацией по разделу III «Проверка порядка проведения и оформления результатов инвентаризаций к Годовому собранию членов ТСЖ «Ломоносовский, 18»:

«Разработать, с привлечением квалифицированных бухгалтерских работников, и утвердить порядок проведения инвентаризаций в ТСЖ в виде подробно описывающего процесс документа с описанием процесса проведения инвентаризации от его инициирования до оформления итогов, описанием видов инвентаризации в зависимости от причин ее проведения, с описанием порядка инвентаризации отдельных «объектов» инвентаризации, с приведением самостоятельно разработанных форм Актов инвентаризации по тем «объектам», по которым не предусмотрены унифицированные формы». Провести работы по актуализации учетной политики в ТСЖ для целей бухгалтерского учета, для коректизации порядка инвентаризации проводимых по различным основаниям.

Голосовали ___ 3А – 13 чел. _____

5. По разделу V «Кредиторская задолженность ТСЖ перед МОЭК» согласиться с рекомендациями РК:

1) Оплатить в 2023 г. МОЭКу задолженность за отопление 2022 г. в размере 862 113,76 руб. за счет средств собственников нежилых помещений. Главному бухгалтеру осуществлять платежи поэтапно до конца 2023 г.

2). В 2023 г. не производить доначисление населению за отопление, потребленное в 2022 г.

3). Дополнительно : В проекте Отчета о ФХД в 2022 г. в п.12.3.3.2. «Структура кредиторской задолженности» внести следующее уточнение к пояснению внизу таблицы: «*» «Задолженность за отопление в части нежилых помещений будет покрыта в 2023 г.».

Голосовали ___ 3А -13 чел.

6. По разделу VI «Расчеты с бюджетом»:

1) Согласиться с рекомендацией: «Уточнить в тексте Отчета ФХД 2022 г., что сверка с бюджетом не произведена, произвести сверку в 2023 г.».

2) Дополнительно: Председателю Правления направить в ООО «ГЕРТРУДА» обращение о предоставлении документов, подтверждающих сверку с бюджетом за 2018-2022 гг.

Голосовали ___ 3А – 13 чел. _____

7. По разделу VII «Расходы на оплату дополнительных работ сотрудникам ТСЖ» согласиться с рекомендациями, указанными в Приложении № 2. В этих целях:

1) Согласовать отнесение расходов, произведенных в 2022 году на выплату заработной платы за работу на контейнерной площадке и с пресс-компактором для (ТКО) в выходные, праздничные дни, сверхурочные, на Фонд обращения с отходами (ФОО).

2) Утвердить отнесение расходов на выплату заработной платы за работу на контейнерной площадке и с пресс-компактором для (ТКО) в выходные, праздничные дни, сверхурочные на ФОО.

Голосовали __ 3А -13 чел. _____

3) Председателю Правления довести до сведения главного бухгалтера ТСЖ решение Правления от 01.06.2021 для правильного отнесения расходов на доплату за аварийные вызовы в нерабочее время и нерабочие дни на Фонд поощрительных выплат (ФПВ).

Голосовали __ 3А -13 чел. _____

4) При формировании Сметы доходов и расходов будущих периодов перенести плановые затраты на выплату зарплаты по обслуживанию пульта общедомовой пожарной сигнализации, установленной в консьержной 5-го подъезда, и за работу по дезинфекции мест общего пользования со статей Сметы 1.3. и 1.9. на статью 4 «ФПВ».

Голосовали __ 3А- 13 чел. _____

8. По разделу IX «Анализ сумм расходов, понесенных при оплате работ и услуг по ремонту и обслуживанию общего имущества дома»:

1) Не согласиться с рекомендацией «Перед проведением крупных ремонтных работ проводить независимую техническую экспертизу, которая должна стать неотъемлемой частью при составлении сметы самих работ. Это также исключит вариант сговора с непосредственным исполнителем в целях завышения цен», т.к. законодательно отсутствует требование об обязательном проведении технической экспертизы при проведении текущего ремонта.

Вместо этого:.. Перед проведением работ,тех.службе составлять подробную дефектную ведомость и опираться на ней при подписании акт приемки работ

Голосовали __ 3А- 13 чел. _____

2) Не согласиться с рекомендацией «Обеспечить более чёткое обоснование некоторых затрат, а также обеспечить проведение анализа ценообразования на рынке работ и услуг по ремонту и обслуживанию общего имущества дома», т.к. не определено каким образом, в каком порядке, каким документом проводить анализ ценообразования. Технической службе собирать коммерческие предложения по всем видам работ.

Голосовали __ 3А -13 чел. _____ (поскольку в тех.службе уже есть ком.предложения по всем видам работ)

3) Согласиться с рекомендацией «Рассмотреть вопрос проведения полноценной внешней аудиторской проверки деятельности ТСЖ». Рекомендовать следующему составу Правления при корректировке Сметы 2024 г. заложить расходы на проведение аудиторской проверки финансовой деятельности ТСЖ в 2023 г.

Голосовали __ 3А – 13 чел. _____

9. Согласиться с рекомендацией раздела X «Проверка должностных инструкций, договоров с лицами, оказывающими ТСЖ услуги Проверка наличия и анализ положений этих

документов с учетом необходимости их наличия для однозначного понимания работником своих обязанностей»:

«Рекомендуем Правлению согласовать утвержденные Председателем инструкции своим решением, либо утвердить процедуру утверждения инструкций председателем без решения правления и принять решение о статусе временных инструкций. Также рекомендуем привести оформить должностные инструкции в единообразной форме и корректно сформировать досье с ними». Решение по реализации данной рекомендации принять новому составу Правления.

Голосовали ЗА -13 чел. _____

10. По разделу XI «Проверка корректности формулировок и положений договоров, заключенных между ТСЖ и его контрагентами и действовавшими в течение 2022 года. Выборочная проверка платежей по договорам. Проверка устранения ранее выявленных нарушений» и Приложения № 3:

1) Согласиться с рекомендацией «Разработать единые формулировки разделов договоров, общих для всех типов заключаемых ТСЖ договоров, и обеспечить их применение в договорной работе. Обеспечить, в случае необходимости, применение антикоррупционной оговорки в тексте договоров».

2) Дополнительно: Рекомендовать: Новому составу Правления совместно с Ревизионной комиссией сформировать рабочую группу для реализации рекомендаций по данному направлению. В т.ч. по договорам предыдущих периодов. Устранение нарушений, выявленных предыдущими проверками Ревизионной комиссией:

Голосовали ЗА- 13 чел. _____

11. По разделу XII «Проверка исполнения требований Положения ТСЖ об обработке персональных данных, утв. Решением Правления ТСЖ 26.01.2021.

1) Согласиться с рекомендациями по данному разделу.

2) Рекомендовать новому составу Правления реализовать рекомендации по данному разделу.

Дополнительно: Внести в Бюллетени голосования строчку об согласии на обработку персональных данных.

Голосовали ЗА -13 чел _____

12. По разделу XIV «Проверка исполнения Правлением решений Правления и Общего собрания»:

Не согласиться с выводом: «Было установлено, как минимум проявление недопустимой халатности как в действиях бывшего Председателя Правления Татьянина В.А., так и у некоторых членов правления, а также бывшего главного инженера Черенкова А.А. Данные действия могут иметь последствия для ТСЖ в виде значительных штрафов и репутационных потерь», т.к. решением Тушинского суда от 20.04.2023 бывшему главному инженеру ТСЖ Черенкову А.А. было отказано в иске к ТСЖ о взыскании заработной платы и денежной компенсации за задержку выплаты в размере 497 901 руб., морального вреда в размере 200 тыс. руб. и денежной компенсации за задержку выплат в размере 79 281 руб.

Таким образом, действия Правления по невыплатам главному инженеру Черенкову признаны законными.

Голосовали ЗА – 7 чел. Торгунова НИ, Кирдина-Чэндлер СГ, Грач ИЛ, Ивушкин ВА., Татьянин ВА, Вольфсон СГ. Табакова Н.А.

Воздержался: 6- чел. Деревянко Е.А., Бедонин СК, Метлинская СГ, Соколова ВМ, Нарижная ТГ, Медведева ИС.

13. По разделу XV «Проверка исполнения Рекомендации РК, данной по итогам проверки за 2021 год в части приведения Устава ТСЖ в соответствие нормам действующего законодательства»:

Голосовали **ЗА -13 чел**

1-й вариант:

Предложить ревизионной комиссии сформулировать конкретные претензии к тексту Устава ТСЖ, не соответствующие законодательству, чтобы поставить вопрос о необходимости принятия новой редакции Устава.

Голосовали ЗА- 13 чел. _____

14. По разделу XVI «Проверка и анализ судебных расходов ТСЖ. Анализ материалов судебных разбирательств ТСЖ, оценка работы ИП Гаврилова И.М. по исполнению условий, заключенных с нею договоров» и Приложению № 5:

Правление не согласно с выводом: «На основании анализа имеющейся информации РК предполагает, что, вероятно, имели место чрезмерно завышенные юридические расходы. В частности, совсем непонятно упорство ТСЖ в судебных разбирательствах по вентиляционному каналу, где изначально ответчик был готов заключить мировое соглашение до суда», т.к. в 2022 г., т.к. реальные расходы ТСЖ на представительство в суде по трем договорам с ИП Гаврилова, заключенным в 2022 г., составили 150 тыс. руб. (из них 27500 руб. к возврату на основании мировых соглашений), что не подтверждает «предположение» о «вероятном чрезмерном завышении юридических услуг» ИП Гаврилова И.М. (Для справки: все три дела выиграны в пользу ТСЖ, сумма выигранного взыскания в пользу ТСЖ составила 960 368,16 руб., а также восстановление демонтированных вентиляционных каналов).

Голосовали **ЗА – 5 чел.** Кирдина-Чэндлер СГ. Грач ИЛ. Татьянин ВА., Вольфсон СГ., Ивушкин ВА. _____

Против- 5- чел. Бедонин СК, Медведева ИС, Соколова ВМ, Нарижная ТГ. Метлинская СЮ

Воздержался- 2 чел. Деревянко ЕА., Табакова НА.

Председатель Заседания Правления ТСЖ Табакова Н.А. _____

Секретарь заседания Кирдина Чэндлер С.Г. _____

