

ПРОТОКОЛ
заседания Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»

г. Москва

6 апреля 2022 г.

Участвуют 9 членов Правления из 17.

Очно в помещении Совета ветеранов (Ломоносовский проспект, дом 18)
члены Правления: Татьяна В.А., Бедонин С.К., Медведева И.С.,
Нарижная Т.Г., Соколова В.М., Табакова Н.А., Деревянко Е.А.,
Смирнова Е.Г., Грач И.Л.

Присутствовали:

глава Общественного совета ТСЖ Давидович Я.А.,
член Общественного совета ТСЖ Матвейчук Л.А.
Инженер ТСЖ Солодовникова А.В., прораб ТСЖ Караяни И.

I. СЛУШАЛИ: О текущем ремонте 5-го, 9-го и 10-го подъездов в 2022 г.

В.А. Татьяна

Согласно ч. 2.3.4 ст. 2.3. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170
"Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного
фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176)
«Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти
лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных
условий».

В настоящее время в нашем доме таких подъездов пять:

5-й подъезд – предыдущий ремонт 2013 год.

6-й подъезд – предыдущий ремонт 2013 год.

7-й подъезд – предыдущий ремонт 2012 год.

9-й подъезд – предыдущий ремонт 2016 год.

10-й подъезд – предыдущий ремонт 2015 год.

Распоряжением Префектуры ЮЗАО от 16 марта 2022 года в перечень
подлежащих ремонту в 2022 г. подъездов включены подъезды №№ 5, 9, 10.

К нам приходили сотрудники управы для оценки состояния подъездов. По их
устному заключению 9-й и 10-й подъезды находятся в очень хорошем

состоянии. Первый заместитель главы Управы Козлов А.Н. предлагает для выполнения распоряжения Префектуры формально выполнить стандартную процедуру текущего ремонта 9-го и 10-го подъездов, а именно: составить дефектную ведомость, Акты открытия и закрытия работ.

По 5-му подъезду подготовлено письмо о нецелесообразности проведения ремонта ранее запланированной на 2022 год замены лифтов, монтаж которых задерживается по независящим от ТСЖ причинам.

На заседании Правления 29.03.2022 слушали первого заместителя Главы Управы Гагаринского района г. Москвы Козлова А.Н., который предложил для выполнения распоряжения Префектуры формально выполнить стандартную процедуру текущего ремонта 9-го и 10-го подъездов, а именно: составить дефектную ведомость, Акты открытия и закрытия работ. По утверждению Козлова А.Н. состояние 9-го и 10-го подъездов в настоящее время в целом удовлетворяет требованиям МЖИ.

На заседании 29.03.2022 решили отложить решение вопроса о формальном ремонте 9-го и 10-го подъездов до их дополнительного обследования с последующим заключением Козлова А.Н. о состоянии подъездов, в том числе о возможности не убирать в короба провода старой пожарной сигнализации (в настоящее время не работает, планируется ее замена).

После заседания Правления 29.03.2022 Козлов А.Н. телефонограммой подтвердил хорошее состояние подъездов, убирать в короба провода старой пожарной сигнализации не требуется.

РЕШИЛИ:

1. Формально выполнить стандартную процедуру оформления текущего ремонта 9-го и 10-го подъездов, а именно: составить дефектную ведомость, Акты открытия и закрытия работ.
2. Дефектную ведомость, Акты открытия и закрытия работ подписывают 3 члена правления, указав, что состояние подъезда удовлетворяет требованиям Мосжилинспекции.

Голосовали: ЗА единогласно.

II СЛУШАЛИ: О предоставлении копий документов, касающихся установки лифтов в 5-м подъезде: договор с Поставщиком; документ, подтверждающий оплату; письменные запросы о сроках поставки лифтов; претензия ТСЖ в адрес Поставщика; требование о включении в реестр

кредиторов (в случае банкротства Поставщика); альтернативные решения по запуску и установке лифтов.

РЕШИЛИ: Предоставить запрашиваемую информацию (копии документов) Соколовой В.М.

Голосовали: ЗА единогласно.

II. СЛУШАЛИ: О корректировке Плана 2022 и Сметы 2022.

Предложение Татьянина:

- 1) перенести ремонт 5-го подъезда, установив срок начала ремонтных работ немедленно по окончании работ по замене в 5-м подъезде обоих лифтов (предположительно, начало 2023 года);
- 2) финансировать ремонт 5-го подъезда (после замены лифтов) из средств фонда капремонта.
- 3) исключить ремонт 5-го подъезда из Плана 2022, т.к. ранее запланированная замена лифтов откладывается по независящим от ТСЖ причинам.

РЕШИЛИ:

- 1). Перенести ремонт 5-го подъезда, установив срок начала ремонтных работ немедленно по окончании работ по замене в 5-м подъезде обоих лифтов.
- 2). Финансировать ремонт 5-го подъезда из средств фонда капремонта.
- 3). В Плане 2022 исключить ремонт 5-го подъезда.
- 4). Утвердить проект корректировки Плана 2022 в целом (прилагается) для вынесения его на утверждение Общим собранием членов ТСЖ.

Голосовали: ЗА – 7 чел., воздержался 1 чел. (Соколова В.М.)

Корректировка Сметы 2022

Справочно по доходной части Сметы 2022:

1. По п. 1 Раздела I: источники поступлений – платежи собственников жилых помещений (на содержание общего имущества, включая выпадающие доходы по льготникам и страхование общего имущества).

После учреждения в г. Москве единого оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) из ставки содержания и ремонта общего имущества (услуга *сод. жил пом.* в ЕПД) были исключены затраты на коммунальную услугу «вывоз ТКО», ставка на содержание и ремонт общего имущества уменьшилась и составила: на 1-е полугодие – 23,86 руб./кв.м, на 2-е полугодие – 28,48 руб./кв.м.

Итого по п.1 Раздела I ранее утвержденной Сметы на 2022 г. дефицит доходов составляет 1 938 777,62 руб.

- 2.** По п. 2 Раздела I: источники поступлений – платежи от собственников нежилых помещений.

После учреждения в г. Москве единого оператора по обращению с ТКО из данного пункта были исключены начисления по вывозу мусора.

Итого по п.2 Раздела I ранее утвержденной Сметы 2022 дефицит доходов составляет 977 190,51 руб.

- 3.** По п.3 Раздела I Прочие доходы: источники поступлений – внереализационные доходы и др. (реклама, кондиционеры, вывески)

В ранее утвержденной доходной части Сметы 2022 учитывалось размещение вывесок банков ВТБ и Современные стандарты бизнеса. В данный момент указанные вывески отсутствуют.

Итого по п.3 Раздела I ранее утвержденной Сметы 2022 дефицит доходов составляет 786 972,80 руб.

Общий дефицит по доходной части ранее утвержденной Сметы 2022 составляет 3 702 940,93 руб.

Предлагается:

- 1.** Скорректировать Смету 2022.

- 1) исключить полностью доходы от обращения с ТКО;
- 2) исключить полностью расходы по обращению с ТКО;
- 3) исключить полностью расходы по ст.1.15 «Ремонт 5-го подъезда»;
- 4) уменьшить сумму в ст.1.8 «МПЗ» в части затрат на ремонт 5-го подъезда;
- 5) скорректировать позиции по следующим статьям 1.4, 2.2 .

Тем не менее, после корректировки Смета 2022 остается несбалансированной. **Дефицит составляет 448 112 рублей.**

- 2.** Утвердить проект скорректированной Сметы 2022 (прилагается) с дефицитом бюджета в сумме 448 112 руб. для вынесения его на утверждение Общим собранием членов ТСЖ.

- 3.** Предложить Общему собранию членов ТСЖ учредить Фонд по обращению с отходами (ФОО).

1). Сформировать ФОО за счет обязательных платежей собственников помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО», доходов от продажи вторсырья, целевых добровольных взносов на обращение с ТКО.

2). Утвердить следующие расходы из ФОО: по приему, накоплению, раздельному сбору, транспортировке, утилизации ТКО (согласно договорам с ООО «МКМ-Логистика» и другими операторами); по обустройству и содержанию мест накопления ТКО; по информационному обеспечению правильного обращения с ТКО; по оплате труда сотрудников ТСЖ за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы в порядке, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ.

3). Предоставить Правлению ТСЖ право направлять средства от экономии ФОО в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества, в том числе для покрытия дефицита Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в иные фонды, учрежденные решением Общего собрания членов ТСЖ, на развитие и техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

РЕШИЛИ:

1. Утвердить проект скорректированной Сметы 2022 (прилагается).

Голосовали: ЗА единогласно.

2. Внести в повестку дня Общего собрания членов ТСЖ следующий вопрос:

Учредить Фонд по обращению с отходами (ФОО) за счет обязательных платежей собственников помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО», доходов от продажи вторсырья, целевых добровольных взносов на обращение с ТКО. Утвердить следующие расходы из ФОО: по приему, накоплению, раздельному сбору, транспортировке, утилизации ТКО (согласно договорам с ООО «МКМ-Логистика» и другими операторами); по обустройству и содержанию мест накопления ТКО; по информационному обеспечению правильного обращения с ТКО; по оплате труда сотрудников ТСЖ за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы в порядке, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ. Предоставить Правлению ТСЖ право направлять средства от экономии ФОО в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества, в том числе для покрытия дефицита Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в иные фонды, учрежденные решением Общего собрания членов ТСЖ, на развитие и техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

Голосовали: ЗА единогласно.

III. СЛУШАЛИ: Об утверждении новой редакции Положения о Председателе Правления ТСЖ.

Татьянин: В соответствии с решением Правления от 03.03.2022 рабочая группа в составе: Татьяна В.А., Грач И.Л., Деревянко Е.А., Медведева И.С.,

Вобликова Л.И. (от РК), Гламазда Л.И. (от ОС) подготовила проект Положения о Председателе Правления ТСЖ.

РЕШИЛИ:

Утвердить подготовленную рабочей группой редакцию Положения о Председателе Правления ТСЖ, внося следующие уточнения в пункт 3.1.:

2-й абзац изложить в редакции:

- в случае неисполнения приказов и распоряжений Председателя налагать дисциплинарные взыскания на всех работников ТСЖ, в том числе уменьшать размер поощрительной выплаты, по приказу с обоснованием указанного уменьшения

10-й абзац изложить в редакции:

- заключать от имени ТСЖ трудовые договоры с работниками ТСЖ и увольнять их по согласованию с Правлением

Голосовали:

ЗА – 6 чел.,

Воздержалось 3 чел. (Нарижная Т.Г., Соколова В.М., Татьянин В.А.)

IV. СЛУШАЛИ: О предоставлении субсидий из бюджета города Москвы на возмещение недополученных доходов за период 01.01.2022 – 30.06.2022

Татьянин: В соответствии с факсограммой из Префектуры ЮЗАО нам предлагается заключить соглашение о предоставлении субсидий из бюджета города Москвы в целях возмещения недополученных доходов на содержание и ремонт общего имущества. Недополученными являются доходы от платежей жителей расположенных на первых этажах квартир, поскольку жители этих квартир не пользуются лифтами. Такие квартиры находятся в подъездах со 2-го по 9-й и занимают общую площадь 5100 кв.м. Для таких квартир тариф составляет 23.86 руб./кв.м, в то время как для квартир начиная со 2-го этажа тариф равен 28.48 руб./кв.м (разница 4.62 руб./кв.м)

Сумма субсидии – 23 562 руб. в месяц. Если оформить субсидию, то необходимо ежемесячно отчитываться за все деньги, проходящие через ТСЖ.

По информации Вобликовой Л.И., субсидии оформлялись только один раз, но ввиду трудоемкости отчёта такая практика была признана нецелесообразной.

РЕШИЛИ: Субсидии не оформлять

Голосовали: ЗА единогласно.

V. СЛУШАЛИ: О реализации минимального (базового) видеонаблюдения для 7-го, 9-го подъездов и 3-го подъездов.

Татьянин

1. Имеется коллективное обращение жителей 9-го подъезда на установку камер видеонаблюдения. Кроме того, поступило коллективное обращение жителей 3-го подъезда на установку камер видеонаблюдения.
2. В соответствии с решением Правления от 03.03.2022 года получены:
 - уточнённая смета базового комплекта видеонаблюдения от ООО «Нико-2001» для 7-го подъезда, стоимость – **321 700 руб.**;
 - уточнённая смета автономного комплекта видеонаблюдения от подрядчика, контакт которого предоставил Файб А.Б., стоимость – **305 608 руб.**
3. Остаток средств ФБДП на 01.03.2022 составляет **295 400 руб.**

РЕШИЛИ: Установить базовое видеонаблюдение в 9-м подъезде. Запросить смету у ООО «Нико-2001».

Голосовали: ЗА единогласно

VI. СЛУШАЛИ: Об уточнении списка лиц, получающих бесплатный доступ в интернет, предоставляемый ООО «Нико-2001».

Татьянин: По информации ООО «Нико-2001» соглашение по спискам было принято только на словах, никаких письменных документов у них нет.

РЕШИЛИ:

1. Рассмотреть на заседании Правления разработанный совместно с ООО «Нико-2001» проект договора по использованию общего имущества, в котором предусмотреть количество абонентов от ТСЖ, получающих бесплатный доступ в интернет.
2. Просить Барбараша Б.О. участвовать в разработке проекта договора

Голосовали: ЗА единогласно

3. Утвердить список лиц, получающих бесплатный доступ в интернет, предоставляемый ООО «Нико-2001» в составе:
 - 1) Барбараш Борис Овсеевич
 - 2) Вобликова Людмила Ивановна
 - 3) Грач Инна Леонидовна
 - 4) Давидович Ян Александрович
 - 5) Татьяна Виталий Александрович

4. Оставшиеся 6 точек бесплатного доступа в интернет считать вакантными, не отключая нынешних пользователей до решения Правления о предоставлении бесплатного доступа другим абонентам.

Голосовали: ЗА единогласно

VII. СЛУШАЛИ: Об оптимизации расходов тех. службы ТСЖ путем создания ИП

1. Ознакомились со справкой юриста Гавриловой И.М. по вопросу «перевода» сотрудников из ТСЖ в ИП.

Юрист считает 1) переход в ИП нецелесообразным, 2) вероятно возникновение вопросов у контролирующих органов.

2. Выслушали мнение двух иностранных рабочих ТСЖ: переходить в ИП они не хотят.

РЕШИЛИ: ИП не создавать

Голосовали: ЗА единогласно

Председатель Правления



/Татьянин В.А./

Секретарь заседания



/Грач И.Л./