

ПРОТОКОЛ
заседания Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»

г. Москва

28.12 2021

Присутствует 10 членов Правления из 17-ти.

Очно в помещении Совета ветеранов (Ломоносовский проспект, дом 18):
Метлинская С.Ю., Татьянин В.А., Медведева И.С., Табакова Н.А., Файб А.Б.,
Деревянко Е.А., Ивушкин В.А., Смирнова Е.Г., Вольфсон С.Г., Грач И.Л.

Присутствуют очно:

Давидович Я.А. – глава Общественного совета ТСЖ, Черенков А.А. –
главный инженер ТСЖ

І. СЛУШАЛИ: Черенкова А.А., Татьянина В.А. О работах по замене
лифтов в 5-м подъезде и ситуация с ранее установленными лифтами в
подъездах 2, 4, 8.

1. Согласно существующим ГОСТ Р 53780-2010 и ГОСТ 33984.1-2016
при наличии под приямок лифта пространства (помещения),
доступного для людей, основание приямка должно быть рассчитано на
нагрузку не менее 5000 Н/м, а противовес или уравнивающий груз
должны быть оборудованы ловителями.

В 5-м подъезде под приямком лифта имеется помещение, доступное
для людей, выполняющих техническое обслуживание общедомовых
коммуникаций.

В коммерческих предложениях всех компаний и, в частности, ООО
«Парус» при расчете стоимости замены лифта указанное
обстоятельство учтено не было. Ошибка была обнаружена после
заключения договора с ООО «Парус» в процессе разработки проекта
реконструкции (замены) лифта в 5-м подъезде.

В этой связи в 5-м подъезде стоимость лифтового оборудования
увеличивается на 239 000 руб., монтажа на 95 000 руб., т.е. всего на
сумму 334 000 рублей.

2. Смонтированные ранее в подъездах 2, 4, 8 лифты также имеют под
приямком помещение, доступное для людей, выполняющих
техническое обслуживание общедомовых коммуникаций. Таким
образом, должны соблюдаться требования ГОСТ Р 53780-2010 и ГОСТ
33984.1-2016.

Работы, включая разработку проекта, по замене лифтов в подъездах
2, 4, 8 выполняло ООО «ГЕРУСГРУП». В настоящий момент ООО
«ГЕРУСГРУП» не признаёт допущенные нарушения.

Предлагается после получения от экспертной организации Акта соответствия смонтированных в 5-м подъезде лифтов существующим ГОСТам, направить досудебную претензию монтажной организации ООО «ГЕРУСГРУП».

РЕШИЛИ:

1. Запросить Караяни И.С., учитывая его обучение по лифтам, предоставить развёрнутое письменное объяснение по установленным в подъездах 2, 4, 8 лифтам – почему такая ситуация оказалось возможной с точки зрения безопасной эксплуатации лифтов (предложение Смирновой Е.Г., и Медведевой И.С.).

Голосовали: ЗА единогласно.

2. Согласовать дополнительное соглашение с ООО «Парус» на сумму 334 000 рублей.

Голосовали: ЗА единогласно.

3. Получить заключение от экспертной организации Акта соответствия смонтированных в 4 и 8 подъездах лифтов существующим ГОСТам.

Голосовали: ЗА единогласно.

4. После получения от экспертной организации Акта соответствия смонтированных в 4-м подъезде лифтов существующим ГОСТам направить досудебную претензию монтажной организации ООО «ГЕРУСГРУП».

Голосовали: ЗА единогласно.

II. СЛУШАЛИ: Черенкова А.А., Татьяна В.А. О заключении Договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

1. В 2021 году ТСЖ имело договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) с компанией ООО «Газпроектмонтаж» на сумму 446 250 руб.

В 2021 г. тех. обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) в нашем доме фактически провёл АО «Мосгаз», работы которого оплатил ГБУ «Жилищник района Гагшаринский» (договор АО «Мосгаз» с ТСЖ не существует). Компания ООО «Газпроектмонтаж» аналогичные работы в 2021 г. не проводила, о намерении и сроке их проведения в ТСЖ не сообщала. В связи с

этим было решено не оплачивать договор с ООО «Газпроектмонтаж». В результате экономия ТСЖ составила 435 000 рублей.

2. На 2022 год для заключения договора получено коммерческое предложение от АО «Мосгаз», по которому готовится протокол разногласий. Также имеются предложения от ООО «Газпроектмонтаж» и ООО «РУСПРОМГАЗ»

Для сведения: коммерческие предложения о заключении Договора на ТО ВДГО и ВКГО:

- ООО «Газпроектмонтаж» за ТО ВДГО и ВКГО: 416 500 руб. в год
 - АО «Мосгаз»: за ТО ВДГО и ВКГО: 451 304,60 руб. в год
- и коммерческое предложение о заключении Договора на техническую диагностику ВДГО (без технического и аварийного обслуживания):
- ООО «РУСПРОМГАЗ» за диагностику ВДГО с выдачей эксплуатационного паспорта: 107 100 руб. в год

РЕШИЛИ:

1. Согласовать неоплату договора с компанией ООО «Газпроектмонтаж» в связи с фактическим невыполнением договора, а именно непроведением технического обслуживания внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

Голосовали: ЗА единогласно.

2. Заключить договор на 2022 год на проведение ТО ВДГО и ВКГО с компанией ООО «Газпроектмонтаж» на сумму **416 500 рублей** в год

Голосовали: ЗА единогласно.

III. СЛУШАЛИ: Татьяна В.А. О работе с должниками по оплате ЖКУ

Справочно:

- по состоянию на 02.12.2021 количество должников с суммой долга более 15 000 руб. составляло 126 человек;
- по состоянию на 15.12.2021 года количество должников по сумме более 15 000 руб. составило 53 человека;
- соглашения заключили 6 человек:
- кв. 92, кв. 115, кв. 258, кв. 499, кв. 590, кв. 187,
из них отнесли соглашение в МФЦ;
- кв. 92.

- после обхода квартир должников, «обзвона» должников были разосланы по почте 20 досудебных претензий.

Имеются ряд должников, которые имеют большую задолженность:

Кв 131 - 875 487 руб. (вообще не платит)

Кв. 181 – 180 823 руб. (собственник в психиатрической клинике, кто может отвечать по его обязательствам, нам неизвестно).

Кв. 571 – 531 822 руб. (собственница умерла, наследников по нашим сведениям нет).

РЕШИЛИ:

1. Запросить выписку из ЕГРН в МФЦ по кв. 571 (поручить Вольфсон С.Г.)

Голосовали: ЗА единогласно.

2. Поручить Деревянко Е.А., Медведевой И.С., Метлинской С.Ю. проработать вопрос о взыскании долгов по ЖКУ с помощью коллекторов (выборка, условия и т.д.)

Голосовали: ЗА единогласно.

IV. СЛУШАЛИ: Татьяна В.А. О порядке оказания услуг по обращению с ТКО региональным оператором ГУП «Экотехпром» с 01.01.2021 г.

1. 06.12.2021 мы получили от Регионального оператора 3 экземпляра договора № 7-2-3242 от 01 января 2022 года на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами. Мы участвовали в видеоконференции, организованной Ассоциацией ТСЖ по вопросу выработки позиции и подготовки Протокола разногласий. Ранее, 20.10.2021 ТСЖ направило письмо в адрес ГУП «Экотехпром» с просьбой учесть технологию сбора мусора в нашем МКД (прилагается).

После подготовки Ассоциацией некоммерческих организаций ТСЖ и ЖСК типового протокола разногласий, ТСЖ совместно юристом Гавриловой И.М. на его основе подготовили Протокол разногласий и 17.12.2021 отправили в адрес Регионального оператора.

2. Правительством Москвы утверждены новые тарифы на 2022 год, включая вывоз мусора. Остаются вопросы:
 - как поступать с «несунами» мусора из других домов;
 - как поступать, если собственники нежилыя заключат договор с ГУП «Экотехпром», а будут носить ТКО к нам;
 - как ТСЖ будет учитывать в договорах с нежилым мусор;

- кому будут зачисляться платежи за вывоз мусора (непонятно какая графа и как она будет называться в ЕПД;

- также остаётся неясным вопрос о 5 контейнерах для раздельного сбора отходов (сейчас их вывозят бесплатно).

Правительство Москвы выпустило постановление (от 15 декабря 2021 г. No 2076-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. No 299-ПП и от 17 марта 2015 г. No 119-ПП и признании утратившими силу правовых актов города Москвы»), которым завершает эксперимент с 15-летними контрактами на вывоз отходов – финансирование из городского бюджета прекращается.

3. 23.12.2021 в ТСЖ был передан на рассмотрение 4-сторонний договор «на выполнение функций по начислению и переводу платежей за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами».

Предлагается:

1. согласовать подготовленный протокол разногласий на 4-сторонний договор и подписать указанный договор с протоколом разногласий.
2. Составить мотивированный отказ от подписания договора и составить доп. соглашение к действующему 3-стороннему договору (ТСЖ-МФЦ-БАНК)

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению информацию о новых правилах, договорах, тарифах.

Голосовали: ЗА единогласно.

2. Попросить Ивушкина В.А. подготовить текст о сборе раздельного мусора и проработать вопрос о реализации отходов в контейнерах:
 - синий – стекло;
 - жёлтый – жестяные банки, прозрачный ПЭТ;
 - корзина – бумага, картон

Голосовали: ЗА единогласно.

V. СЛУШАЛИ: Татьяна В.А. О техническом обслуживании системы видеонаблюдения и системы управления доступом

Справочно: В настоящее время в нашем доме установлено следующее оборудование для видеонаблюдения (оборудование подключено к локальной сети ООО «НиКо-2001»):

Порядка 66 камер

Видеорегистраторов – 9

Коммутаторов – 8

ИБП – 17

Роутеров – 8

Мониторов – 7

Жестких дисков – 9

Для СКУД (подъезды):

Контроллеры, блоки питания, домофоны, процессоры, электромагнитные замки, кнопки и т.д. Оборудование подключено к локальной сети ООО «НиКо-2001».

Предложение:

1. На общее собрание членов ТСЖ вынести вопрос об объединении фонда безопасного двора (ФБД) и фонда безопасного доступа в подъезды (ФБДП) с увеличением абонентской платы за «кнопку» входа в подъезд с 55 руб. до ____ руб. в месяц.

РЕШИЛИ: Проработать вопрос о стоимости услуги «Запирающее устройство» в ЕПД к январскому заседанию Правления, учитывая цены на аналогичную услугу в ГБУ «Жилищник».

Вынести на общее собрание вопрос об объединении фондов (ФБД и ФБДП).

Голосовали: ЗА единогласно.

VI. СЛУШАЛИ: Татьяна В.А. О выплате сотрудникам ТСЖ годовой поощрительной выплаты.

РЕШИЛИ:

1. Внести вопрос о выплате сотрудникам премии по итогам 2021 г. в повестку дня следующего очередного заседания Правления – в январе 2022 г.

2. Главному бухгалтеру и исполнительному директору ТСЖ подготовить и передать Председателю Правления расчеты по исполнению ФОТ, ФПВ и Сметы за 2021 г. до 18.01.2022.

3. Председателю Правления подготовить проект решения о выплате сотрудникам премии по итогам 2021 г. и направить материалы членам Правления не позднее 21.01.2022 г.

Голосовали: ЗА единогласно.

VII. СЛУШАЛИ: Разное

7.1. Рассмотрение обращения Файба А.Б. и Деревянко Е.А. об установке видеонаблюдения в 7-м и 9-м подъездах.

Справочно:

1. Имеется коммерческое предложение ООО «НиКо-2001» на обычный пакет по видеонаблюдению в подъезд – (без учёта камер в лифтах) – ориентировочно 180 тысяч рублей.
2. Имеется коммерческое предложение ООО «НиКо-2001» на полный пакет по видеонаблюдению для 7 подъезда – (без учёта камер в лифтах) – ориентировочно 685 тысяч рублей. (предложение разработано по просьбе Файба А.Б.)

РЕШИЛИ: К следующему заседанию Правления подготовить предложения по реализации минимального (базового) видеонаблюдения для 7-го и 9-го подъездов из ФБД.

Голосовали: ЗА единогласно.

7.2. О дополнительных работах в 12 подъезде.

РЕШИЛИ: Согласовать дополнительные работы в 12-м подъезде на сумму 17 859,42 руб.

Голосовали: ЗА единогласно.

7.3. О дополнительных работах по датчикам пожарной сигнализации в подъездах 6, 7, 9, 10, 12.

РЕШИЛИ: Отклонить предложение о доп. работах как не обоснованное.

Голосовали: ЗА единогласно.

Председатель Правления

Секретарь заседания



Татьянин В.А.

Вольфсон С.Г.

