

**ПРОТОКОЛ
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «Ломоносовский, 18»**

г. Москва

01 марта 2011 г.

Присутствовали: члены Правления ТСЖ: Иванов Ю.С., Поляков Д.Г., Солодовникова А.В., Грач И.Л., Колударов В.В., Крейнес М.Г., Палехова М.Е., Марова Ю.М., Басова В.Г., Вобликова Л.И., Бутузов А.В., Камзолова В.О., Смирнова Е.Г., Кирдина С.Г., Вахрушева О.В., Балусова О.Н.

Члены Ревизионной комиссии: Карелина Н.Г., Морозов Д.Н.

Председатель Общественного Совета: Давидович Я.А.

Члены Общественного Совета ТСЖ: Филиппова Н.П., Матвейчук, Багдасарова В.В., Трофименко В.В.

Жители: Иванова Н.Б., Фрадкина С.А.

Главный инженер: Стукалов А.В.

Инженер по эксплуатации: Балкаров З.Л.

I. СЛУШАЛИ: Стукалов А.В.: Отчет технической службы о выполнении плана мероприятий (4 квартал 2010 года и январь-февраль 2011 года).

Пункт отчета 1.16. Вопросы по вентиляции

Карелина: При обследовании отказали в проверке вентиляционных каналов в комнатах.

Стукалов: Рабочая зона вентиляции – только кухня и санузел (СНиП 1986 г.).

Вобликова: Согласно акту обследовано 192 квартиры. Скажите, работы по обследованию вентиляции в квартирах подъездах 4, 6, 9, 12 продолжаются до сих пор?

Стукалов: Продолжаются.

Кирдина: Так это что – новый договор?

Стукалов с ответом затруднился. Перечислил квартиры, в которых работа вентиляции восстановлена. Среди перечисленных квартира Кирдиной.

Кирдина: Это неправда, у меня вентиляция работает только на кухне и в ванной.

Стукалов: вам восстановят. У меня есть документ, что у вас все работает.

Кирдина: У вас такого документа быть не может, потому что я сама его писала и указала, что в туалете вентиляция не работает.

Грач: Объясните, какие и когда были оплачены работы?

Стукалов: Я не распорядитель кредита.

Кирдина: Прошу зафиксировать в Протоколе, что фактически работы по обследованию вентиляции не выполнены, хотя согласно акту выполненных работ все выполнено и произведена 100%-ная оплата. Дата в акте не указана. Фактически работы продолжаются до сих пор, хотя Иванов акт выполненных работ подписал.

Вобликова: В акте выполненных работ написано, что произведено обследование вентиляции во всех 100% квартир, повторное обследование во всех квартирах, прочистка во всех квартирах. Оплачены все работы.

Стукалов: Работы продолжаются в тех квартирах, где недоделано.

Карелина: По договору единовременная оплата в течение 5 дней после даты подписания акта. Акт без даты, следовательно работы не произведены. А если не выполнены работы, Иванов не имел права подписывать акт.

Иванов: Ситуация должна рассматриваться совместно с Ревизионной комиссией и технической службой, надо конкретно смотреть все вопросы.

Кирдина: Прошу записать в Протокол, что Иванов объяснений не дал.

Вахрушева: В 9-м подъезде в октябре было обследование вентиляции, специалист не захотел обследовать вентиляционный канал на кухне, произвел впечатление не квалифицированного специалиста. Он (мастер!) не знал, где находится воздуховод.

Что это за организация? Кто ее выбрал?

Смирнова: *Пункт отчета 2.8.1.* Какие работы велись в ноябре, согласно вашему отчету, на лестничной клетке 11-го подъезда между 1-м и 2-м этажами?

Стукалов: Был пробит гипсокартон. Затянули малярной сеткой.

Смирнова. Нет, этого в ноябре не было, работа была выполнена гораздо раньше, летом. Не отчитывается ли техническая служба за эту работу второй раз?

Стукалов: с ответом затруднился.

Поляков: Если Вы ставите под сомнение факт выполнения работ, то нужно адресовать этот вопрос Ревизионной комиссии.

Смирнова: я утверждаю, что в ноябре этих работ не было.

Вобликова: не выполнена работа по установке проходных выключателей 150 метров. Почему?

Стукалов: Возникли сложности, т.к. было недостаточно материала (провода). Работы перенесены. Когда я пришел, этот пункт уже в плане был.

Палехова: Если материал уже был, почему не начали работы?

Бутузов: На вопросы, которые задают, мы не получаем ответа.

Вобликова: Пункт отчета 1.15 – утепление стояков канализации на чердаке дома не произведено. Почему?

Стукалов: Планировали, но нельзя было делать из-за холода

Вобликова: Пункт отчета 2.6 – ремонт ступеней в подъездах не выполнен.

Стукалов: Перенесен из-за работ по очистке кровли от снега.

Поляков: Мы обсуждаем график работ, который претерпел изменения. Может, плохо планировали. Может что-то перенеслось.

Крейнес: Почему только сейчас для всех стало интересно, что нужно было делать? Почему

Правление раньше не проверило выполнение плана мероприятий за прошедшие 5 месяцев?

Смирнова: Потому что техническая служба на отчеты не являлась.

Бутузов: Если не сделали тогда, почему сейчас не проверить!

Об исполнении заявок на общем имуществе в подъездах.

Кирдина: От нашего подъезда я трижды подавала заявку на замену вставку стекла, наклейку ступеней и окончание ремонта консьержной.

Стукалов: стекло вставлено сегодня. Резинки будут.

Кирдина: Заявка была полтора месяца назад! Почему исполнено, когда Вас вызвали на отчет?

Стукалов: Задержки в исполнении заявлений жителей бывают, иногда объективные.

Реестр заявлений жителей заведен с сентября 2010 г.

Вобликова: По некоторым заявлениям очень быстрая реакция, но есть и задержки в сроках исполнения до 2-х месяцев.

Стукалов: Например, ремонт балконной плиты – только что получили решение суда (98 кв.).

Бутузов: Мы слушаем тех. службу о выполнении плана работ. Вы должны нам доложить что выполнено, а что - нет и почему, мы задаем вам вопросы.

Вобликова: У нас бывают проблемы с решением вопросов по заявлениям жителей. После того, как Стукалов вышел с больничного 14 февраля, у нас очень много работ выполнено

Поляков: Включить статистику заявок в отчет технической службы.

Смирнова: *об обустройстве консьержной в 11-м подъезде.*

Проекта до сих пор нет. Иванов рисовал варианты два года. Можно поднять протоколы. Поручение Правления не выполнено.

Вобликова: у нас есть вопрос *о завышенном счете на арматуру (78.800 руб.)*

Зачитано объяснение Стукалова: Поставщик ООО «Универдом», с которым ТСЖ работает с апреля 2010 г., т.е. до прихода Стукалова в ТСЖ.

Смирнова: Я смотрела ваши объяснения. Неужели вас не смущает такая стоимость доставки?

Почему нельзя было в интернете посмотреть?

Поляков: Мы говорим о счете на 78 тыс. руб. при том, что общая сумма бюджета за период составила 2 млн. 371 тыс. Может, начнем с картины в целом, как работает тех.служба?

Карелина: Надо пересмотреть выбор поставщиков.

Колударов: Если есть необходимость по поставкам, скажите, чем вам нужно помочь, чтобы было лучше. Сообщайте о своих проблемах.

О пожарном водопроводе.

Вобликова: Вызывает вопрос, что акт приемки работ подписан Ивановым, в то время как акта гидравлических испытаний, акта опрессовки и перекатки пожарных рукавов у нас нет. Они проводились?

Иванов: работы выполнены по смете, и акт по ним подписан.

Вобликова: Гидравлические испытания должны делать не мы, а подрядчик.

Кирдина: Почему Иванов подписал акт без проведения испытаний?

Иванов объяснений не дал. Необходимо запросить Акт у Подрядчика.

О несанкционированных работах на чердаке 11-го подъезда.

Бутузов: Как получилось, что на чердак проникли посторонние? Там же коммуникации идут! В каком они состоянии?

Смирнова: Как получилось, что люди там работали? И не один день.

Поляков: Извините, этот вопрос сейчас проверяется ревизионной комиссией!

Грач: Можно мы все-таки обсудим?!

Смирнова: Это же интересно! Давайте обсудим!

Члены Правления: Кто разрешил? На каком основании? Почему тех.служба «не в курсе»?

Стукалов: Техническая служба ключей не выдавала, там велись работы по вентиляции.

Смирнова: Как получилось, что там уже построили стены, а вы об этом не знаете? Сняли утепление, а вы не знаете?

Балусова: Какая связь между вентиляционными каналами и обшивкой стен фанерой?

Стукалов с объяснением затруднился.

Смирнова: Необходимо еженедельно обходить дом на предмет выявления недостатков (замена стекол, ламп, качество уборки).

Поляков: Проблема в неправильном планировании работ – неверно рассчитаны силы.

Стукалов: По ремонту подъездов – своими силами справиться не получится.

Поляков: Поручить Стукалову представить обновленный план мероприятий.

Бутузов: приглашать на все заседания Правлений (раз в месяц) тех.службу и бухгалтера.

РЕШИЛИ: Принять отчет к сведению. Главному инженеру к следующему заседанию Правления предоставить уточненный график плана мероприятий.

II. СЛУШАЛИ: Вобликову о начале подготовки общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ.

1. Утверждение отчета за 2010 года.

2. Выборы Правления.

3. Выборы ревизионной комиссии.

Проголосовали: «ЗА» - единогласно.

Журнал «Председатель ТСЖ» признал наш отчет за 2009 год одним из лучших. Просит разрешения опубликовать.

Проголосовали: за – 15 человек, воздержался – 1 человек (Поляков).

РЕШИЛИ: Разрешить опубликовать.

III. СЛУШАЛИ: Грач о необходимости внесения изменений в Устав, предлагается 3 поправки

1. О сроках проведения годового общего собрания ТСЖ.

Финансовый отчет обычно бывает готов к 1 апреля года, следующего за отчетным (срок, установленный налоговыми органами). Кроме того, требуется время для утверждения отчета

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ Ревизионной комиссией, а также время для подготовки материалов к собранию и ознакомления с ними членов ТСЖ.

С целью приведения ст.12.5. и ст.12.7.2 в соответствие друг другу, предлагаю в ст.12.5. Устава ТСЖ заменить слова «60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года» на «30 (тридцати) дней после представления в налоговые органы финансового отчета за истекший финансовый год».

Поляков: Возражений нет, важно изменить срок на реальный, доработать на раб. группе.

Проголосовали: «ЗА» – единогласно.

РЕШИЛИ: Внести поправку. Формулировку доработать на рабочей группе.

2. О процедуре созыва общего собрания ТСЖ. Согласно Уставу ТСЖ, правом созыва общего собрания обладают Правление, Общественный совет, Ревизионная комиссия, а также члены ТСЖ. Общие собрания ТСЖ на практике проводятся дважды в год. Проведение внеочередного дополнительного общего собрания требует привлечения средств ТСЖ, т.е. денег всех собственников в доме. Поэтому, если ни Правление, ни Общественный совет, ни Ревизионная комиссия не нашли причин для созыва общего собрания, то иницилирующие такое собрание члены ТСЖ должны иметь очень веские основания его созыва, что и отражает 30%-ная норма, предусмотренная Уставом. Изменение Устава с целью понижения порога необоснованно.

Поляков: Необходимо усилить контроль со стороны членов ТСЖ и общего собрания над органами ТСЖ, для чего необходим упрощенный механизм созыва внеочередного общего собрания. Предлагаю установить порог для созыва собрания –10%, 2% – для внесения вопросов в повестку дня ежегодного собрания.

Балусова: Оснований понижения порога нет, оставляем как есть.

Кирдина: 30% порог одобрен общим собранием. Какие основания его пересматривать?

Проголосовали за сохранение Устава ТСЖ в части сохранении 30%-го порога:

«ЗА» – 13 человек, «ПРОТИВ» – 3 человека (Иванов, Поляков, Солодовникова)

Проголосовали за внесение поправки в Устав ТСЖ в части понижения порога:

«ЗА» – 3 человека (Иванов, Поляков, Солодовникова), «ПРОТИВ» – 13 человек.

Грач: Если некоторые члены ТСЖ считают необходимым созвать внеочередное общее собрание, они могут обратиться в Правление, Общественный совет или в Ревизионную комиссию с просьбой инициировать это собрание. Если все эти органы своими решениями откажут в созыве общего собрания, а члены ТСЖ намерены его провести за счет средств ТСЖ и с административно-технической помощью Правления ТСЖ, необходимо прописать в Уставе ТСЖ процедуру созыва такого собрания в соответствии со ст. 146 ЖК РФ. Следует дополнить ст.12.2. Устава ТСЖ пунктом: «Члены ТСЖ, являющиеся инициаторами созыва Собрания ТСЖ за счет средств ТСЖ и силами Правления ТСЖ, подают в Правление письменные заявления, в которых указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание ТСЖ, и повестка дня собрания ТСЖ. К заявлению инициатор созыва внеочередного собрания ТСЖ прилагает заверенную копию документа, подтверждающего его право собственности» (документ необходим для подсчета суммарной доли голосов инициаторов общего собрания от общего числа голосов Собственников помещений в доме).

Проголосовали за предложение дополнить ст.12.2:

«ЗА» – 14 человек, «ПРОТИВ» – 2 человека (Иванов, Поляков)

РЕШИЛИ: Одобрить дополнение к ст.12.2. Устава ТСЖ

3. О процедуре выдвижения кандидатов в члены Правления ТСЖ

Наш большой дом имеет естественные "структуры" – подъезды, жителей которых объединяют общие интересы (безопасность, уборка и пр.). Использование такой структуры

дома позволяет наиболее полно учесть интересы жителей путем выдвижения кандидатов в Правление от подъездов. Такая практика успешно использовалась как при выборах ныне действующего Правления, так и при выборах Общественного совета. В ст.16.7. Устава ТСЖ уже используется понятие "норма представительства" от подъезда.

Согласно ст. 4.1.3. Устава, одной из целей деятельности ТСЖ является "Улучшение условий жизни Собственников помещений". Процедура выдвижения кандидатов в Правление должна учитывать интересы всех жителей, голосование в подъезде следует производить квартирами независимо от их правового статуса.

Процедура выдвижения кандидатов в Правление не определена ни ЖК РФ, ни Уставом ТСЖ, предлагаю прописать ее в Уставе, вставив в ст.13.2. пункт: «Правление Товарищества состоит из 17 членов. Кандидаты в состав Правления Товарищества выдвигаются собраниями подъездов – по одному от подъездов №№ 1,3-13, два от подъезда № 2, а также (для сохранения преемственности) действующим Правлением Товарищества – два кандидата, и Общественным советом – один кандидат. Решение собрания подъезда считается состоявшимся, если в нем приняло участие не менее 25% квартир подъезда. Решение собрания подъезда оформляется протоколом

Крейнес: А если не найдется 17 желающих?

Вобликова: Не надо в Уставе определять количество членов Правления, нужно прописать минимальное количество, например 13.

Иванов: 25% для голосования в подъездах мало

Вобликова: прописать в Уставе процедуру выдвижения кандидатов в Правление от подъездов.

Проголосовали за предложение Вобликовой:

«ЗА» – 13 человек, «ПРОТИВ» – 3 (Иванов, Поляков, Крейнес).

РЕШИЛИ: Одобрить принцип выдвижения кандидатов в Правление от подъездов.

Поляков: За 3 дня до заседания Правления я всем разослал Положение об информировании членов ТСЖ о работе органов ТСЖ, которое тоже надо включить в повестку дня.

Вобликова: Еще предложения о дополнениях в Устав могут быть у Общественного Совета и Ревизионной комиссии. Предлагаю предложение Полякова о Положении рассмотреть на рабочей группе и вернуться к нему на следующем заседании Правления, когда будем уточнять повестку дня. Дмитрий Георгиевич, вы не возражаете?

Поляков: Да-да

Одобрено единогласно

РЕШИЛИ создать рабочую группу:

1. Поляков Д.Г.
2. Крейнес
3. Камзолова
4. Вобликова
5. Грач

III. СЛУШАЛИ: Иванов о проведении общего собрания ТСЖ в очной форме и персональном голосовании за каждого кандидата в члены правления

Проголосовали за персональное голосование кандидатур: «ЗА» – единогласно.

Морозов: Очная форма неудачная. Если кто-то не сможет прийти на собрание, значит он лишен права проголосовать?

Иванов: надо оценить стоимость проведения очного голосования.

Грач: мы не можем голосовать просто так. Мы должны знать повестку дня.

Проголосовали за очную форму: «ЗА» – 1 человек (Иванов), «ПРОТИВ» – 13 человек, воздержалось 2 человека (Поляков, Солодовникова)

Вобликова: информационное собрание может быть в очной форме (пример - Ленинский, 69), а голосование – в заочной. У нас очные собрания в подъездах. Мы должны начать выдвижение кандидатов в Правление. Предлагаю провести общее собрание в заочной форме..
Проголосовали за заочную форму: «ЗА» – 13 человек, «ПРОТИВ» – 1 человек (Иванов), воздержалось 2 человека (Поляков, Солодовникова).

РЕШИЛИ: провести общее собрание ТСЖ в заочной форме

IV. СЛУШАЛИ: Палехову о выделении средств на проект усиления несущей стены в подвале. Стоимость проекта 27 500 рублей.

Иванов: усиление не требуется

Вобликова: согласно заключению МосжилНИИпроекта, имеется ограниченная работоспособность несущей стены, требуется усиление по проекту.

Проголосовали за выделение средств: «ЗА» – 15 человек, «ПРОТИВ» – 1 человек (Иванов).

РЕШИЛИ: Выделить средства на проект усиления несущей стены.

V. СЛУШАЛИ Смирнову: О консьержной и видеонаблюдении.

Вобликова: На строительство консьержной будет затрачены средства, строительство незаконное, пожарные будут штрафовать, а помещения ликвидированы. Стоимость вопроса гораздо больше 50 000 руб. Надо разобраться совместно с гл. инженером.

Смирнова: правда ли, что ООО «Нина» врезалось в наши коммуникации без разрешения?

Иванов: разрешения у Нины Павловны нет.

Смирнова: Почему мы до сих пор не применяем к Нине Павловне мер?

Иванов: С моей стороны испробованы все способы, ничего не получается.

Смирнова: А не можем ли мы отключить ее? Прошу с гл. инженером разобраться, как действовать по отношению к Нине Павловне. Может, она согласится отдать нам небольшое помещение под консьержную.

Палехов: Вопрос не проработан, нет юридического обоснования.

Грец: Мы управляющая компания, по-любому имеем права выдать предписание.

Иванов: Пригласить студентов архитектурного института, они могут найти неожиданное решение для обустройства консьержной.

Палехова: Правление уже принимало решение об установке видеонаблюдения в 11-12 под.

РЕШИЛИ: Выдать ООО «Нина» предписание в 10-дневный срок представить документы о законности врезки в общедомовые коммуникации. При отсутствии таковых принять меры для отключения «Нины» от коммуникаций (Поляков воздержался, не видит правовых оснований).

Куркина: член Общественного совета Трофименко Валентина Витальевна (кв.175) без разрешения Правления ведет аудиозапись. Это незаконно, прошу покинуть заседание.

Трофименко прекратить аудиозапись отказалась, вела себя безобразно, покинуть заседание отказалась. Трофименко В.В. предупреждена о недопустимости выкриков и попыток срывать заседание Правления.

VI. СЛУШАЛИ: О размещении рекламы «Сервис-Интал» на информационных досках в подъездах. Рекламируют продукты питания.

РЕШИЛИ: В рекламе отказать.

Председатель Правления

Секретарь заседания

Вобликова Л.И.

Палехова М.Е.

С протоколом согласен.

Имена провления:

[Signature] / Солодовникова Л. В. /

[Signature] / Град Ч. Л. /

[Signature] / Колудяков В. В. /

С протоколом ознакомлен. Пономев Д. Г. /

Протокол содержит фактические неточности и
исключения (по сравнению с аудиозаписью и
рашифровкой)

Более подробный текст дополнений будет
предоставлен отдельно для приложения
к данному протоколу

С протоколом согласен: *[Signature]* / Пономев Д. Г. /

Имена правления:



Пронумеровано и пронумеровано
6 (шесть) листов
Председатель Правления ТЭЖ
«Ломоносовский, 18»
[Signature]
Вобликова Л. И.

[Faint handwritten notes]

Поправки члена Правления Е.Г. Смирновой к Протоколу от 01.03.2011 г.

♦ Поправка к пункту II. СЛУШАЛИ: Вобликову о начале подготовки общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ. Мы должны начать с середины апреля проведение общего собрания, чтобы закончить его к середине мая и избрать новый состав Правления, т.к. полномочия Правления истекают 21 мая. Поэтому надо объявить в доме о начале подготовки к проведению общего собрания и сформулировать предварительные вопросы повестки дня, а дальше члены ТСЖ будут свои предложения вносить. Окончательную повестку дня Общего собрания утвердим на следующем заседании Правления в конце марта.

Всегда в повестке дня бывает три обязательные вопроса:

1. Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2010 год
2. Выборы Правления.
3. Выборы ревизионной комиссии

Их необходимо включить в повестку дня.

Проголосовали: «ЗА» - единогласно.

Поляков. Считаю, что отчет должен быть не только о финансово-хозяйственной деятельности, но и содержать в целом отчет Правления.

Члены правления: А вы видели отчет?

Бутузов: А что еще вы хотите? Об общественно-политической работе, что ли?

Поляков: Нужно в отчет включить данные о том, что было сделано Правлением и планы на будущее

Вобликова: У нас в отчете это есть. Целый раздел этому посвящен

Кстати, журнал «Председатель ТСЖ» признал наш отчет за 2009 год одним из лучших. Позвонил главный редактор и просит разрешения опубликовать в 3-м номере в качестве образца для других ТСЖ.

Смирнова: Предлагаю ввести меру. Если члены Правления манкируют заседаниями, давайте введем наказание вплоть до отлучения от должности. Безобразие. Человек приходит на 5-е заседание и начинается... Или опаздывает на заседание и начинай все сначала.

Поляков: Давайте тогда введем ответственность за нарушение Правлением Устава

Палехова: Ставим на голосование разрешение опубликовать наш отчет

Проголосовали: за – 15 человек, воздержался – 1 человек (Поляков).

РЕШИЛИ: 1. Разрешить опубликовать.

2. Утвердить предварительную повестку дня Общего собрания ТСЖ

3. Окончательную повестку дня утвердить на следующем заседании Правления.

♦ Поправка к поручению рабочей группе

Решили создать рабочую группу, которой поручить:

1. сформулировать поправки в Устав, утвержденные Правлением;
2. определить порядок (процедуру) и сроки выдвижения кандидатов от подъездов;
3. вынести предложения на утверждение Общественным советом.

Член Правления

Смирнова Е.Г.

С поправками согласны:

Председатель Правления

Вобликова Л.И.

Секретарь заседания

Палехова М.Е.

Члены Правления: