

Протокол № 4/2016
заседания правления ТСЖ «На Рабочей»

г. Томск

17 декабря 2016 г.

Время начала заседания 10 часов 30 минут (время местное)

Время окончания заседания 12 часов 10 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. Воскобойникова Дина Геннадьевна, член правления
4. Семенов Георгий Афанасьевич (ООО «Промавтоматика»), член правления
5. Гапеев Иван Николаевич, член правления
6. Мостипан Наталья Александровна, член правления

Кворум имеется.

На заседании присутствовала собственник кв. № 5 Солдатова Т.А.

Повестка дня

1. Выборы секретаря заседания и лица, ответственного за подсчет голосов.
2. Информация по иску Корман С.Н. о признании недействительным решения общего собрания, по иску о взыскании выплат по больничному листу
3. Обсуждение отчета ревизионной комиссии.
4. Обсуждение повестки дня внеочередного общего собрания членов ТСЖ.
5. О восстановлении документов по членству в ТСЖ.
6. Информация об исполнении решений предыдущих заседаний правления.
7. О передаче в мировой суд заявления на вынесение судебного приказа по задолженности по коммунальным платежам по кв. № 39.

РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ

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

По первому вопросу слушали Гуськову Л.Р., предложили выбрать секретарем заседания правления Воскобойникову Д.Г., выбрать ответственного за подсчет голосов Асанова Д.А. Голосовали: за – 100%; против -0; воздержались - 0.

Постановили:

Выбрать секретарем текущего заседания правления Воскобойникову Д. Г. Выбрать ответственного за подсчет голосов Асанова Д.А.

2. Информация по иску Корман С.Н. о признании недействительным решения общего собрания, по иску о взыскании выплат по больничному листу

По второму вопросу заслушали информацию от Гуськовой Л.Р., Гапеева И.Н., Солдатовой Т.А. о решении суда по иску Корман С.Н. к инициативной группе членов ТСЖ, (инициировавших общее собрание членов ТСЖ), о признании недействительным решения общего собрания, оформленного протоколом от 30.03.2016 года, по делу № 2-3200/2016. Дело рассмотрено Октябрьским районным судом г. Томска 13-14 декабря.

На заседании суда представителем Корман С.Н. был предъявлено заявление от Корман С.Н. о взыскании с ТСЖ в пользу Корман С.Н. вознаграждения председателя за период с 30.03.2016 г. по 13.12.2016 года в сумме 102587.50 рублей. Судья отказал в приеме заявления, но разъяснил, что иск по выплате вознаграждение может быть подан отдельно.

По иску о признании недействительным решения общего собрания судом вынесено решение об отказе в удовлетворении требований в полном объеме. Мотивированное решение в окончательной форме будет изготовлено 19.12.2016 года. Корман С.Н. может подать

апелляционную жалобу по 19.01.2017 включительно. Пояснения по обоснованию легитимности общего собрания членом ТСЖ для суда в основном готовила Солдатова Т.А.

По иску об оплате больничных листов Корман С.Н. (дело № 2-3390/2016 Октябрьский районный суд г. Томска) судебное заседание также состоялось.

Корман С.Н. по иску требует оплатить ей пять больничных листов за период с 30.03.16 по 27.05.16г., моральный вред в сумме 30 тыс. руб. и пени.

По трем больничным, ей фактически оплата произведена, а по двум больничным, по мнению ТСЖ, оплата не должна производиться. Представителем от ТСЖ на заседании суда являлась Солдатова Т.А. Ею был подготовлен встречный иск к Корман С.Н. по поводу незаконного получения в полной сумме вознаграждения председателя. Также в заседании принимала участие Семенцова Н.В.

Общим собранием членом ТСЖ 28.02.2014 года было принято решение в течение года выплачивать 90% вознаграждения, а 10% вознаграждения выплачивать по решению общего собрания по итогам работы за год. Однако Корман С.Н. получала вознаграждение в полной сумме, поэтому оказался завышен средний заработок для исчисления пособия и, следовательно, по больничным листам излишне начислено.

Предложено заключить договор на представительские услуги по иску об оплате больничных листов на 5 тыс. руб.

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

Постановили:

- 1) Информацию по гражданскому делу № 2-3200/2016 по иску Корман С.Н. о признании недействительным общего собрания (протокол от 30.03.2016г.) принять к сведению.
- 2) Поручить Гуськовой Л.Р. заключить с Солдатовой Т.А. договор на оказание юридических услуг по представлению интересов ТСЖ «На Рабочей» по гражданскому делу по иску об оплате больничных листов № 2-3390/2016, находящемуся в производстве октябрьского районного суда г. Томска, в размере 5000,00 (Пять тысяч) рублей.

3. Обсуждение отчета ревизионной комиссии.

По третьему вопросу слушали Гуськову Л.Р., которая пояснила, что отчет ревизионной комиссии за 2014-2016 год для ознакомления членам правления был направлен по электронной почте.

Выступил Семенов А.Г. с тем, что отчет ревизионной комиссии необходимо обсудить на очном общем собрании членом ТСЖ.

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

Постановили: Отчет ревизионной комиссии вынести на утверждение общего собрания. Необходимо выяснить возможность предъявления исков к виновным лицам по возмещению ущерба, выявленного ревизией.

4. Обсуждение повестки дня внеочередного общего собрания членом ТСЖ.

По четвертому вопросу слушали Гуськову Л.Р., которая внесла на обсуждение повестку дня внеочередного общего собрания членом ТСЖ «На Рабочей»:

1. Внесение изменений в Устав ТСЖ «На Рабочей»;
2. Утверждение сметы на 2017 год, установление взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества, отнесение коммунальных услуг на ОДН за счет собственников помещений либо включение таких затрат по среднему показателю за 2016 год в состав взноса по содержанию жилья;
3. Отчет по смете за 2016 год, включая информацию о статьях, по которым был перерасход.
4. Согласование размера затрат по текущим судебным расходам ТСЖ (в том числе по иску Корман С.Н. о взыскании выплат по больничным листам, вынесение судебных приказов в отношении должников, представление интересов ТСЖ в органах прокуратуры и следствия, в службе судебных приставов, в Департаменте жилищного надзора)

5. Утверждение отчета ревизионной комиссии за период с 2014 по 31.03.2016г. О предъявлении исков к виновным лицам о возмещении ущерба, включая установление размера вознаграждения представителям.
6. О необходимости восстановления бухгалтерского учета за 2014-2015 года, размере затрат.
7. О внесении в договора с ресурсоснабжающими организациями (ООО «Томскводоканал», АО «Томскэнергосбыт», АО «ТомскРТС») изменений по переходу на прямые расчеты собственников за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации, минуя ТСЖ.
8. Об утверждении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сметы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, источника финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
9. Об определении лиц, которые от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены заключать договора по распоряжению общим имуществом МКД, подписывать акты сдачи-приемки работ по ремонтным работам, включая работы по капитальному ремонту общего имущества (в том числе по заключению договора с ООО «Медиана», ПАО «Ростелеком»)
10. О сдаче в аренду кладовок в подвальных помещениях.
11. Планирование работ по текущему ремонту в 2017 году, включая утверждение проведенных внеплановых работах по жалобам жильцов. Учесть пожелания членов ТСЖ по необходимым работам, представленные в Правление (в том числе посредством старших по подъездам).
12. Подтверждение решений по всем вопросам повесток дня, принятых общими собраниями членов ТСЖ и собственников помещений, содержащихся в протоколах от 30.03.2016, 01.07.2016г.
13. Вопрос о перечне документов, порядке его предоставления в виде копий по заявлениям собственников помещений, членов ТСЖ, ревизионной комиссии, членов правления, плате за предоставление таких копий.

Выступили:

Солдатова Т.А. - Корман С.Н. не передала Гуськовой Л.Р. ноутбук с программным обеспечением, не переданы оборотно-сальдовые ведомости на бумажных носителях. В настоящий момент остатки по счетам неизвестны. До сих пор вопрос о восстановлении бухгалтерского учета не решен. Бухгалтер, который сейчас оказывает бухгалтерские услуги, делает только текущую работу.

До сих пор не сделаны перерасчеты по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, электроэнергии на ОДН.

С 01.01.2017 года расход горячей, холодной воды и электроэнергии на ОДН будет входить в жилищную услугу, а так как у нас это значительные суммы, необходимо решить вопрос как в квитанциях отражать начисление коммунальных услуг на ОДН.

Предложила включить в повестку дня общего собрания вопрос о внесении изменений в Устав и в Положение о председателе.

Необходимо выяснить, можно ли, взыскать ущерб ТСЖ, вызванный дополнительными расходами на восстановление бухгалтерского учета с бывших бухгалтеров Максимовой Л.М. и Назаренко С.Ю.

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

Постановили:

1) Провести общее собрание членов ТСЖ в очно-заочной форме. Очную часть собрания провести 08.01.2017 года, по заочной части установить дату окончания приема решений по вопросам повестки дня – 14.01.2017 года. Разместить уведомление о собрании на информационных досках на входе в подъезды и офисы, и внутри подъездов, и сделать фотографии с датами получения фотоснимков.

2) Повестка дня включает вопросы, относящиеся к компетенции всех собственников помещений, часть вопросов не доработана и не готова к вынесению на собрание.

Утвердить повестку дня в следующей редакции:

- 1). Выборы председателя и секретаря общего собрания членов ТСЖ «На Рабочей».
- 2). Утверждение новой редакции Устава.
- 3). Утверждение новой редакции Положения о председателе.
- 4). Утверждение отчета ревизионной комиссии. О предъявлении исков к виновным лицам о возмещении ущерба.
- 5). О восстановлении бухгалтерского учета за 2014-2015 год.
- 6). О перерасчете платежей за отопление с марта 2014 года и расходу электроэнергии, горячей, холодной воды, водоотведению на ОДН.
- 7). О начислении ОДН по горячему, холодному водоснабжению и водоотведению и электроэнергии по фактическому расходу.
- 8). О постепенном переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями.
- 9). Информация по иску Корман С.П. о признании недействительным решения общего собрания и по иску о взыскании выплат по больничному листу. О предъявлении встречных исков.
- 10). Избрание счетной комиссии.

Поручить Гуськовой Л.Р. подготовить окончательную формулировку вопросов для голосования по повестке дня с устным согласованием с членами правления.

3) Для того, чтобы довести информацию по собранию в полном объеме до собственников, Гуськовой Л.Р. определить старших по подъездам и офисам, раздать им все документы по собранию.

5. О восстановлении документов по членству в ТСЖ.

От Солдатовой Т.А. поступило предложение: ввиду того, что Корман С.Н. не передала Гуськовой Л.Р. реестр членов ТСЖ и документы к реестру (заявления собственников о вступлении в члены ТСЖ, копии свидетельств о праве собственности и другие документы), необходимо восстановить документы.

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

Постановили: Восстановить документы к реестру членов ТСЖ. Для этого бланки заявлений (взамен утраченных с указанием даты вступления в члены ТСЖ) до уведомления о собрании разложить по почтовым ящикам, с просьбой указать электронный адрес для направления информации по собраниям.

6. Информация об исполнении решений предыдущих заседаний правления.

По шестому вопросу слушали Гуськову Л.Р., которая пояснила, что ООО «ИКА», ООО «НТС» уведомлены в письменном виде о том, что Корман С.Н. не имеет полномочий с 24.03.2016г.

В виду того, что информация ТСЖ, размещаемая на «оранжевых досках» неоднократно срывалась, места по договору на досках для ТСЖ недостаточно, вопрос об установлении рекламных досок на общем собрании не рассматривался, ООО «Медиана» направлено письмо о расторжении договора о размещении рекламной информации в подъездах. Руководство ООО «Медиана» не желает расторгать договор.

Гуськова Л.Р. выступила с предложением, что качество оказываемых бухгалтерских услуг Подтавской М.В. вызывает недовольство жильцов, предложила расторгнуть с ней договор, переговорить со штатным главным бухгалтером, Семенцовой Н.В., об отзыве ее с отпуска по уходу за ребенком.

Ганеев И.Н. - необходимо рассмотреть вопрос о повышении платы интернет-компаниям. С услугами интернета в наш дом вошел Ростелеком и ничего не оплачивает ТСЖ.

В целях составления сметы на 2017г. до проведения очередного общего собрания письменный опрос собственников проведен не был в виду отсутствия заинтересованности собственников и членов ТСЖ в деятельности ТСЖ. Был произведен мониторинг цен на расходные материалы для изготовления снегозадержателей на крыше дома над 6-7

подъездами по внешней части дома. По должникам информация на квитанциях и на информационных досках еще не размещается ввиду загруженности бухгалтера. Уведомления должникам не направляли по почте и не разносили.

По заявлению Солдатов В.В. был произведен наружный осмотр принадлежащей ему кладовки членами правления на собрании от 14.11.2016г. особых повреждений не обнаружено. Ответ пока не направлен.

Предложено: информацию принять к сведению. Солдатову В.В. направить письменный ответ по поводу произведенного осмотра кладовки.

Гуськова Л.Р. объяснила, что от собственника квартиры № 59 поступила жалоба 01.12.2016г о том, что вентиляция в квартире не работает. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 г.) вентиляционные шахты относятся к общедомовому имуществу. Согласно п. 14 Приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170) замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции относится к текущему ремонту. В целях выполнения ТСЖ своих обязательств по содержанию общего имущества, после устного опроса членов правления, было принято решение жалобу удовлетворить и произвести диагностику и прочистку вентиляционного канала по стояку из квартиры № 59. После сравнения ценовых предложений был выбран подрядчик ООО «Вентремонт». Стоимость выполненных работ составила 5852 рубля. Было установлено, что вентиляционный канал на уровне 4 этажа был засорен строительным мусором, что не обеспечивало нормальную работу естественной вентиляции в квартире № 59.

Семенов А.Г. - Для проведения собрания, заседаний правления необходимо помещение. Можно обустроить помещение для ТСЖ в подвале, составить смету и рассмотреть вопрос по обустройству помещения на общем собрании.

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

Постановили:

- 1) Гуськовой Л.Р. обеспечить выполнение решений правления по всем вопросам за весь период работы в 2016г, подготовить для собрания отчет о проделанной работе за 2016 год.
- 2) Одобрить заключение договора на диагностику и прочистку вентиляционного канала общего стояка из квартиры №59 с ООО «Вентремонт», сумма договора 5852 руб. Включить выполненные работы в смету по плану текущего ремонта МКД на 2017 год.
- 3) Гуськовой Л.Р. поставить перед провайдерами вопрос о повышении платы, выяснить на каких условиях в доме установлено оборудование ПАО «Ростелеком».
- 4) Гуськовой Л.Р. переговорить с Семенцовою Н.В. об отзыве ее из отпуска по уходу за ребенком.
- 5) Председателю правления Гуськовой Л.Р. решить вопрос с помещением для проведения собрания.

7. О передаче в мировой суд заявления на вынесение судебного приказа по задолженности по коммунальным платежам по кв. № 39.

По седьмому вопросу слушали Гуськову Л.Р., которая выразила предположение, что Корман СН в том числе предъявляет иски для того, чтобы в дальнейшем сделать зачеты и не оплачивать задолженность по своей квартире. До настоящего времени оплат по квартире № 39 не поступало. В соответствии с принятым решением собрания от 01.07.2016 и правления к должникам нужно предъявлять требования либо предпринимать иные меры. Отсутствие оплат от должников ведет к неплатежеспособности ТСЖ и невозможности исполнения каких-либо решений в виду дефицита доходной части.

Выступили:

Воскобойникова Д.Г. - Чтобы предъявить в мировой суд заявление о вынесении судебного приказа нужно оплатить услуги юриста не менее 4 тыс. руб. А потом дополнительно предъявлять иск о возмещении убытков (понесенных судебных расходах).

Гуськова Л.Р. пояснила, что по ранее вынесенным решениям судов о взыскании задолженностей с собственников, которые были рассмотрены при председателе Терентьеве и Корман ситуация следующая: По Ирисбаеву А.А. на июль 2016 года имущество отсутствует, сводное исполнительно производство находится на исполнении межрайонного отдела по исполнению особо важных исполнительных производств, в котором сумма долга перед ТСЖ является наименьшей. По Еркиным (кв. № 12) исполнительное производство приостановлено в виду проводимых розыскных мероприятий, ни приставу-исполнителю, ни кому-либо иному квартиру не открывают. По сведениям соседей в квартире проживают наниматели по часам-суткам. По Лобановой Н.А. (бывший собственник квартиры № 43) долг по произведенному бухгалтером перерасчету погашен при продаже квартиры в сентябре 2016г., оплачивать присужденные судебные расходы в сумме 5400 рублей отказывается (представляла интересы юрист Тарлаганова А.А., по поручению Корман СН).

Солдатова Т.А. С должниками надо заключать соглашения о погашении задолженности.

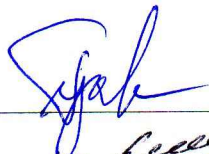
Голосовали: за 100%, против 0%, воздержались 0%

Постановили:

1) Передать в мировой суд заявление на вынесение судебного приказа по задолженности по коммунальным платежам по кв. № 39. Вручить Корман С.Н. уведомление о погашении задолженности.

2) Исполнять решения собраний по вопросу о взыскании задолженностей с собственников-должников.

Председатель правления _____



Гуськова Л.Р.

Секретарь заседания _____



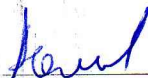
Воскобойникова Д.Г.

Лицо, ответственное за подсчет голосов _____



Асанов Д.А.

Члены правления:



Асанов Денис Арсентьевич



Гапеев Иван Николаевич



Семенов Георгий Афанасьевич



Мостипан Наталья Александровна



Воскобойникова Дина Геннадьевна



Гуськова Лилия Рафитовна