

ПРОТОКОЛ №6/2020

заседания Правления Товарищества собственников недвижимости (жилья)

«МЕЖДУНАРОДНАЯ КЛУБНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ АНГЕЛОВО»

Дата проведения заседания: **21.07.2020** г.

Форма проведения заседания: видеоконференцсвязь.

Присутствовали:

- Арская Е. В.;
- Кононыхина Е. В.;
- Минакова А. Е.;
- Мосна Мириам.;
- Прохоров А.А.;
- Мордани Кишор

Председатель собрания: Антонюк Борис Дмитриевич.

Присутствуют 7 членов Правления. Кворум для проведения собрания имеется.

В качестве приглашенных: Управляющий - Данилов А., зам. Управляющего - Юрченко И.,

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об подготовке проведения ОСЧ-5 и ОСС-2. Докладчик Б.Антонюк.
2. Об утверждении тарифов для собственников недвижимости 1 и 3 кварталов.
3. О перераспределении средств бюджета 2020г. Докладчик Б.Антонюк.
4. О бюджете на 2021г. Докладчик Б.Антонюк.
5. Об исполнении решений Правления. Докладчик А.Данилов.
6. Разное.
7. Принятие решения о дате проведения следующего заседания Правления.

По вопросу повестки дня №1 В связи с необходимостью дополнительного согласования проекта бюджета на 2021г., предлагается провести ОСЧ-5 в форме очно-заочного голосования в период с 09.08.2020г. по 30.09.2020г. Одновременно, предлагается провести общее собрание собственников недвижимости Посёлка, для решения вопросов, связанных с использованием общедолевой собственности земельных участков: утверждения Правил проживания в Посёлке и рассмотрения заявлений собственников о строительстве на придомовой территории.

По вопросу № 1 постановили:

1.1. Провести, по инициативе Правления, очередное общее собрание членов ТСН(Ж) ОСЧ-5 в форме очно-заочного голосования в период с 09.08.2020г. по 30.09.2020г. . со следующей повесткой дня собрания:

1.Избрание Председателя собрания.

1. 2. Об избрании Председателя общего собрания.
2. Об избрании Секретаря общего собрания.
3. Об избрании счетной комиссии общего собрания.
4. Об увеличении количества членов Правления.
5. Об избрании новых членов Правления.
6. Об утверждении исполнения бюджета за 2017-2018гг.
7. Об утверждении исполнения бюджета за 2018-2019гг.
8. Об утверждении аудиторского заключения по бюджету 2019г.
9. Выбор аудиторской компании на проведение аудита за 2020г.
10. Об утверждении изменений бюджета 2020г.
11. О подписании Соглашения об установлении сервитута земельного участка.
12. Об утверждении бюджета на 2021г.

13. Об утверждении тарифов на жилищные услуги для собственников недвижимости 1 и 3 кварталов МФЖК «Ангелово-Резиденц».
14. Утверждение изменений в Устав ТСН(Ж).
15. Утверждение Регламента взаимодействия жителей и ТСН(Ж) в жилом посёлке «Международная клубная резиденция Ангелово».
16. О выборе места и адреса хранения протоколов общих собраний и решений членов ТСН(Ж).
- «За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.
- 1.2. Утвердить прилагаемые Уведомления о проведении ОСЧ-5 и ОСС-2.

По вопросу повестки дня №2 Об утверждении тарифов для собственников недвижимости 1 и 3 кварталов.

В соответствии с П.6.9 Устава, «доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, за исключением расходов, компенсируемых за счёт целевых взносов.»

В нарушение Устава, при выставлении счетов собственникам недвижимости, утверждено два тарифа: для квартир до 430 м².-76,91 руб./ м²./мес. и для квартир свыше 430 м². – фиксированная сумма в 32.766 руб./мес. Таких квартир в посёлке 12. Общая сумма недополученных платежей составляет 1.154.513 руб./год. Кроме того, в исках к ТСН(Ж) со стороны собственников, также фигурирует факт разных тарифов за одни и те же услуги, что, в случае признания судом, может грозить серьёзными штрафами для ТСН(Ж).

Предлагаю утвердить на ОСС-5 единый тариф для всех квартир-таунхаусов в размере 76,91 руб./ м²./мес. и для квартир дд. №20 и №34 в размере 80,57 руб./ м²./мес.

По вопросу № 2 постановили: Рекомендовать ОСС-5 установить единые ежемесячные платежи для всех квартир-таунхаусов в размере 76,91 руб./ м²./мес. и для квартир дд №20 и №34 в размере 80,57 руб./ м²./мес.

«За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.

По вопросу повестки дня № 3 О перераспределении средств бюджета 2020г.

По вопросу № 3 постановили:

По результатам финансовой деятельности ТСН(Ж) за 1 полугодие 2020г., предлагается внести корректировки в бюджет ТСН(Ж) на этот год .

Экономия сметы произошла за счёт статьи по вывозу снега – более 1,5 млн. руб. Правление предлагает сэкономленную сумму перебросить для покрытия затрат по тем статьям, где финансирование было предусмотрено в недостаточном размере.

При бюджете на юридические услуги в 140.000 руб. мы уже потратили 234.000, включая оплату услуг прошлого года и командировку юриста в г. Саратов. Учитывая, что нам предстоят ещё затраты по судам взыскания задолженности в этом году, предлагается увеличить ассигнования по данной статье на 250.000 за счёт указанной выше экономии.

В связи с выходом из строя компьютера и принтера в офисе, была закуплена оргтехника на сумму 74.840 руб., при бюджете в 50.000., предлагаем эту разницу в 24.840 руб. также покрыть за счёт указанной выше экономии.

Запланированные ассигнования по статье «Создание и монтаж въездных групп...» в размере 2,8 млн. руб. явно недостаточны для реализации этого проекта. Предлагается увеличить ассигнования по данной статье на 1.225.160 руб. за счёт указанной выше экономии.

Остаток средств на Р/С ТСН(Ж) на 01.01.2020г. составил 2.432.957 руб. Предлагается отразить его в доходной части бюджета 2020г. и включить в состав статьи «Непредвиденные расходы сумму 2.432.957 руб.

«За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.

По вопросу повестки дня № 4 О бюджете на 2021г.

По вопросу № 4 постановили: Предлагается утвердить бюджет на 2021г. в двух вариантах: только для собственников квартир-таунхаусов и объединённый с собственниками квартир дд. №20 и №34. Внести изменения в статью озеленение, переместив затраты на агронома в отдельную строчку расходов по уборке территории.

«За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.

По вопросу повестки дня №5 Об исполнении решений Правления. Докладчик А. Данилов.

Исполнение решений Правления №4 (04.06.2020)		
Вопрос	Решение Правление	Комментарии по исполнению
№2 О выборе Аудитора.	Подписать договор на проведение аудита ТСН(Ж) за 2018-2019гг. с АО «Центр бизнес консалтинг и аудит», стоимостью до 100 000 руб.	По решению Правления был заключен договор на проведение аудиторской проверки с АО «Центр бизнес консалтинг и аудит». Аудит проведен, результаты предоставлены в приложении №3 материалов ОСЧ 5.
№4 О заявлениях собственников кв. 301 и 323 на ОСЧ-5.	Включить данные вопросы в повестку дня ОСС после получения всех необходимых материалов от собственников.	Вопрос согласования проекта строительства гаража собственником квартиры №301 включен в повестку голосования ОСС на основе предоставленного проекта и заявления в адрес ТСН(Ж).
№ 5 О новой редакции Правил проживания.	Одобрить проект Правил проживания в Посёлке и разместить его на сайте ТСН(Ж) для обсуждения. А.Минаковой, совместно с рабочей группой к 23 июня с.г. обобщить поступившие предложения и поправки и подготовить окончательный текст для вынесения на ОСС.	Подготовлен окончательный текст для вынесения данного вопроса на ОСС. Материал будет размещен в открытом доступе на официальном сайте ТСН(Ж) до 23.07.
№6 О заключении ТСН(Ж) контракта на уборку территории до 31.12.2020г.	В связи с истечением срока действия договора, заключить с ИП Дидушко В.П. договор по комплексной уборке территории посёлка, на период с 27.05.2020г. по 31.12.2020г.	В соответствии с решением Правления, заключен договор с ИП Дидушко В.П. по комплексной уборке территории посёлка, на период с 27.05.2020г. по 31.12.2020г.
№7 О заявлении собственников кв. 347 и 346 по забору.	1. Согласовать с собственниками д.№19 размер полотна дороги, идущей от забора и подлежащий замене на газон, с сохранением части дороги для парковки А/М собственников квартир дома № . 2. Проработать вопрос об ограждении территории Трансформаторной подстанции № от прохода детей.	С собственниками дома №19 согласован размер полотна дороги, идущей от забора и подлежащий замене на газон, с сохранением части дороги для парковки А/М. Проработан вопрос об ограждении территории Трансформаторной подстанции № от прохода детей. Решено высадить кустарник, препятствующий проникновению детей и улучшающий внешний вид данного участка.
№ 8 О заявлениях по вступлению в члены ТСН(Ж).	Включить в повестку дня ОСЧ-5 вопрос о расширении количества членов Правления до 12 человек, с включением в список кандидатов собственников, подавших заявления.	В связи с поступившими заявлениями от членов ТСН(Ж) Спасского В.В.(316) и Веденеева С.В.(318), принято решение о вынесении данного вопроса для голосования на ОСЧ 5.

9.1. О создании Рабочей группы по разработке концепции озеленения Посёлка и реконструкции дорожного покрытия.	Образовать Рабочую группу по разработке концепции озеленения Посёлка включив в неё М.Мосну, Е.Кононыхину, И.Юрченко и жителей Посёлка, пожелавших участвовать в работе группы, а также Рабочую группу по разработке концепции ремонта дорожного полотна Посёлка включив в неё Е.Кононыхину, И.Юрченко, Е.Балаеву и жителей Посёлка, пожелавших участвовать в работе группы.	Рабочая группа создана, проработан вопрос о составлении карты улучшений дорожного покрытия Посёлка на основе заключения эксперта по дорожному строительству, Козлова М.Ю. Проект передан эксперту на анализ, заключение о возможности его реализации поступит до 31.07.2020.
№ 9.2. О повышении окладов сотрудникам ТСН(Ж).	Вернуться к рассмотрению данного вопроса в конце 3 квартала с.г., с учётом складывающейся экономической ситуации.	Решение данного вопроса отложено на конец 3-го квартала 2020 года.
№ 9.3. О подписании срочного договора с Управляющим.	В связи с завершением испытательного срока, подписать срочный договор с Управляющим Даниловым А.В. сроком на два года.	В соответствии с решением Правления, 18.05.2020 с Управляющим, Даниловым А.В., подписан трудовой договор на два года.
№ 9.4. О подписании контракта на строительство помещения для КПП-5.	Подписать договор на поставку и строительство под ключ помещения для КПП со строительной компанией «Удачный дом» стоимостью до 900 тыс. руб., определив, в рабочем порядке, внешний цвет стен строения.	В соответствии с решением Правления, 15.07.2020 подписан договор на поставку и строительство под ключ помещения для КПП со строительной компанией «Удачный дом».
№ 9.5 О заявлении собственника кв. 393 по отзыву судебного решения.	С учётом сложившейся практики погашения задолженности собственника кв. 393, в его просьбе по отзыву судебного решения отказать.	Гасанову Парвиуз Латиф оглы, собственнику квартиры 393, отказано в отзыве судебного решения.
№ 9.6. О раздельном сборе мусора.	9.6. Поручить Управляющему проработать вопрос о возможности организации раздельного сбора мусора и места установки таких контейнеров.	Вопрос о сборе опасных отходов проработан, получено КП по его реализации. 13.07.2020 в компанию ООО «Первый Экологический Сервис» направлены документы для заключения трехстороннего договора.

Исполнение решений Правления №5 (25.06.2020)		
Вопрос	Решение Правление	Комментарии по исполнению
№1 Об изменениях в Устав.	Рекомендовать к утверждению на ОСЧ-5 следующую редакцию изменений к Уставу: «Дополнить в п.1.1. после цифры 33, цифры «20, 25, 34, 80, 81, 82, 83, 84, 85», В п.1.1. после слов «...расположенных...» исключить текст «... на участках с кадастровыми номерами 50:11:0020310:1163, 50:11:0020310:1164, 50:11:0020310:1165, 50:11:0020310:1167, 50:11:0020310:1168, 50:11:0020310:1169, 50:11:0020310:1170, 50:11:0020310:1173, 50:11:0020310:362» добавив слово «в» перед словами «...МФЖК «Ангелово-Резиденц»...»). В п.5.5. после слов «предусмотренные пунктом» заменить 4.4. на 5.4.». Дополнить п.8.1.8. после слов «...соответствующим протоколом» словами «или в соответствии с положениями Правил проживания,	Рекомендации учтены и поступили в качестве приложений вопроса №13 об утверждении изменений в Устав ТСН(Ж) на ОСЧ 5.

	утверждаемыми Общим собранием собственников недвижимости».	
№2 О проведении ОСЧ-5 и ОСС.	Предлагается провести ОСЧ-5 в форме заочного голосования в период с 27.07.2020г. по 15.09.2020г. Одновременно, предлагается провести общее собрание собственников недвижимости Посёлка, для решения вопросов, связанных с использованием общедолевой собственности земельных участков: утверждения Правил проживания в Посёлке и рассмотрения заявлений собственников о строительстве на придомовой территории.	Принято решение о проведении ОСЧ-5 в форме заочного голосования в период с 10.08.2020г. по 30.09.2020г. В это же период проводится ОСС для решения вопросов, связанных с использованием общедолевой собственности земельных участков: утверждения Правил проживания в Посёлке и рассмотрения заявлений собственников о строительстве на придомовой территории.
№3 О новой редакции Правил проживания.	Одобрить проект Правил проживания в Посёлке. Вывесить текст Правил со всеми приложениями на сайт и включить его в пакет документов на ОСС.	Проект Правил проживания в Посёлке доработан с учетом правок и замечаний. Документ со всеми приложениями будет размещен на официальном сайте ТСН(Ж) и включен в пакет документов на ОСС.
№ 4 О вопросах озеленения.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Поручить Мосна Мирке разработку концепции озеленения сиреновой аллеи; 2. Поручить Мосна Мирке разработку проекта посадки деревьев и кустарников вдоль ул. Центральная с внешней стороны забора ТСН(Ж) (вдоль Дикси); 3. Поручить Юрченко И. в срок до 21.07.2020г. предложить кандидатуру агронома-консультанта Правлению для утверждения; 4. Одобрить посадку ясеней вдоль дома №9 (1 квартал); 5. Поручить Данилову А. проанализировать существующую схему покоса газона, в срок до 10.07.2020г. внести необходимые изменения; 6. Поручить Данилову А. в срок до 10.07.2020г. осуществить закупку электрооборудования для стрижки кустарников и аэрации почвы. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Озеленение сиреновой аллеи находится в интенсивной проработке. Организована и проведена встреча с руководителем газовой службы, прояснена возможность посадок вблизи газопровода. В ближайшее время инициирована встреча с энергетической службой, задача аналогичная. 2. Разработка проекта посадки деревьев и кустарников вдоль ул. Центральная с внешней стороны забора ТСН(Ж) (вдоль Дикси) финализируется, рабочий вариант будет представлен по готовности. 3. Предложена и согласована кандидатура агронома-консультанта, согласован рабочий график. 4. Посадка ясеней вдоль дома №9(1 квартал) в процессе финализации. 5. Проанализирована существующая схема покоса газона, предложена доработанная схема. Новая схема "обкатывается" вторую неделю, анализируем обратную связь. 6. Закупка оборудования для стрижки кустарников и аэрации почвы произведена. В распоряжении сотрудников ИП Дидушко поступили: вертикуттер и пара электросекаторов.
№ 5 Об утверждении тарифов для собственников недвижимости д.20 и 34.	Рекомендовать ОСЧ-5 утвердить тарифы для собственников недвижимости д.20 и 34 в размере 80,41 руб./кв.м./мес.	Утверждение тарифов внесено в повестку голосования. Вопрос №12 "Об утверждении платежей для собственников".
№6 Об утверждении платежей для собственников	Рекомендовать ОСЧ-5 утвердить исполнение смет бюджетов 2017-2018гг и 2018-2019 гг. согласно представленных таблиц. Остаток на 01.01.2020г. на расчётном счёте средств в размере 2.432.957,26 (два миллиона четыреста тридцать две тысячи девятьсот пятьдесят семь руб и 26 коп.) использовать для оплаты затрат, произведённых, но не оплаченных в 2019г. и для реализации проектов 2020г. в соответствии с утверждённым бюджетом и планом работ на 2020г.	Вопросы внесены в повестку ОСЧ 5: №6 "Об утверждении исполнении бюджета за 2017-2018 год" и №7 "Об утверждении исполнения бюджета за 2018-2019 год".

№ 7 О проекте системы видеонаблюдения.	Управляющему А.Данилову, в недельный срок, подготовить презентацию для составления опросника жителей по приемлемому варианту реализации проекта видеонаблюдения.	29.06. подготовлена сравнительная презентация для составления опросника жителей.
№ 8 О раздельном сборе мусора.	Проработать, совместно с УК «Ангелово-Резиденц», вопрос об месте установки контейнера для сбора особо-опасных отходов (батарейки, лампы с содержанием вредных веществ и.) на период шесть месяцев для выявления востребованности такой услуги.	13.07.2020 проведена встреча с УК, где среди прочих вопросов, обсудили проект раздельного сбора мусора. Итогом договоренностей стал запрос в компанию ООО «Первый Экологический Сервис» на подготовку трехстороннего соглашения. Ожидаем подписать документ до 28.07. и установить контейнер до 01.08.2020.
№ 9.1. Дренажная система.	Поручить Юрченко И. в срок до 10.07.2020г. подготовить предложение по установке дренажной системы на детские площадки 1 и 3 кварталов.	14.07. получены КП от компаний "Гидропроект" и "СпецСтрой". Данные предложения будут доведены до Правления 21.07.2020.
№ 9.2. Хранение тракторов.	Поручить Антониюку Б.Д. проработать вопрос хранения тракторов ТСН(Ж) за пределами периметра Поселка.	09.07.2020 был заключен договор с компанией "ЗАО Тельф" на аренду территории для хранения тракторов. Трактора Kioti и МТЗ транспортированы в место хранения.

По вопросу № 5 постановили: Доклад принят к сведению.

«За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.

По вопросу повестки дня № 6 Разное.

- 6.1. о сборе опасных отходов;
- 6.2. о подписании договора с ООО «Гидропроект»;
- 6.3. о сборе пластиковых бытовых отходов;
- 6.4. о посадке кустов между домом 19 и ТП 3А.
- 6.5. об озеленении участка дороги вблизи дома №19.
- 6.6. о заключении договора с агрономом-консультантом.

По вопросу № 6 постановили:

- 6.1. Поручить Данилову А. в срок до 31.07. организовать и провести переговоры с ген.директором УК Дейнега О. и рекомендовать заключить договор стоимостью 5000 руб./мес. на установку 1(одного) специализированного контейнера для сбора и последующей утилизации опасных отходов с ООО «Экосервис». Компенсировать со стороны ТСН(Ж) 50% стоимости за совместное пользование услугой.
- 6.2. Поручить Юрченко И. в срок до 31.07. заключить договор с ООО «Гидропроект» на строительство дренажных систем на детских площадках 1 и 3 кварталов. Приступить к реализации проекта с детской площадки 3 квартала. Оплату по договору производить на основе подписанных актов о выполненных услугах отдельно по каждому кварталу.
- 6.3. Поручить Данилову А. в срок до 31.07. заключить дополнительное соглашение с ООО «Аэросити 2000» на установку 4-х контейнеров (0,8 м.куб.) в зонах временного хранения снега, сбор и последующий вывоз пластиковых бытовых отходов.
- 6.4. Одобрить пересадку кустов пузыреплодника из технической зоны на участок вблизи дома №19 и ТП 3А в качестве продолжения существующей живой изгороди.

- 6.5. Поручить Юрченко И. в срок до 31.07. заключить договор с ИП Фарына И.В. на благоустройство участка дороги вблизи дома №19, стоимостью не дороже 310 000 руб.
- 6.6. Поручить Юрченко И. в срок до 31.07. заключить договор с ИП Костеев А.С. на оказание услуг агронома-консультанта.

По вопросу повестки дня № 7 о дате проведения следующего заседания Правления выступил Б.Антонюк.

По вопросу № 7 постановили:

Провести следующее заседание Правления 10 сентября 2020г. в 17.00

«За» - 7 голосов. «Против» - 0 голосов. «Воздержались» - 0 голосов.