

Протокол № 1/2016 заседания Правления ТСЖ

г. Нижний Новгород

23.01.2016 г.

В заседании принимают участие:

Беззубова И.В., Давыдов А.Г., Кондратенко Л.Г., Крупина М.А., Лезин Д.Б., Маслова Н.С., Медко Г.Н., Митькина Г.П., Норенкова Г.А., Овчинникова Е.В., Сидоров В.С., Шургалин С.Г.

На заседании присутствуют: члены ревизионной комиссии Анисимова Н.И., Захарова Н.И., Кочетков Э.А., старшие подъездов Кулькин М.Ю., Трясоумов Ю.А., житель 7-го подъезда Бушуев В.В.

Кворум есть, заседание правомочно.

Повестка дня: предложение ОАО «ДУК Приокского района» о заключении общего мирового соглашения «О комплексном урегулировании всех требований».

По вопросу повестки дня выступила Г.П. Митькина с информацией о том, что ОАО «ДУК Приокского района» направила в адрес ТСЖ предложение о комплексном урегулировании всех судебных споров, а именно: по вопросу о возврате средств, накопленных по статье «Капитальный ремонт»; по вопросу об изготовлении технической документации; по вопросу о капитальном ремонте крыши; по вопросу возврата средств, полученных управляющей компанией после окончания фактического управления МКД.

Общая сумма компенсации, предложенная ДУКом, составляет 1.554.000 руб. (Один миллион пятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей) 00 коп., из которых 784.000 приходится на возврат средств, накопленных по статье «Капремонт», и 720.000 – на капитальный ремонт крыши.

По состоянию на сегодняшний день ТСЖ имеет вступившие в силу решения судов, обязывающие ДУК: а) произвести капитальный ремонт крыши МКД за счет средств ДУК;

б) изготовить и передать ТСЖ необходимую техническую документацию на МКД.

Кроме того, в состоянии завершения дело по возврату средств на капремонт, по которому ТСЖ взыскивает с ДУК 987480 руб. 23 коп., не считая представительских расходов и возврата средств на оплату двух госпошлин.

Взыскание средств, полученных ДУКом после окончания фактического управления МКД, не производилось, однако, согласно информации, подтвержденной квитанциями Центра СБК и чеками об оплате, жильцами МКД за период с 01.07.2014 по 31.12.2015 перечислено по незаконно выставленным управляющей компанией квитанциям более 150.000 рублей, в том числе в качестве оплаты коммунальных ресурсов; собственниками нежилых помещений уплачено за этот же период более 300.000 рублей, что подтверждается актами сверки между собственниками нежилых помещений и ОАО «ДУК Приокского района».

Вместе с тем, за все время судебных тяжб с ДУКом ТСЖ потратило на представительские расходы и госпошлины в общей сложности 396.000 рублей, из которых на сегодняшний день получило в качестве компенсации не более 20%. Дальнейшие судебные дела, без сомнения, потребуют не только больших затрат времени и сил, но и немалых средств, тогда как согласие подписать мировое соглашения на условиях ДУК позволит закончить судебные тяжбы, прекратит судебные издержки и даст возможность получить совершенно нелишние полтора миллиона рублей для дальнейшего проведения капитального ремонта.

Учитывая все вышеназванные обстоятельства, необходимо принять решение по предложению ДУК о заключении мирового соглашения.

После выступления Г.П. Митькиной состоялись прения:

Ю.А. Трясоумов: На 720.000 рублей невозможно не то что капитальный ремонт сделать, но даже гнилые стропила заменить. На выполнение всех работ, перечисленных в решении суда, требуются гораздо более серьезные средства, но если мы согласимся на мировое соглашение на таких условиях, мы должны будем выполнять эти работы самостоятельно. Таких денег у дома однозначно нет.

Е.В. Овчинникова: Многие члены правления были участниками суда по крыше. Мы помним, что тогда, три года назад, в суде фигурировала сумма в 5 миллионов 330 тысяч рублей. Она была указана в смете на выполнение работ по капитальному ремонту нашей крыши. Естественно, сегодня эту сумму, с учетом инфляции, надо увеличить процентов на 30-50.

Кроме того, предлагается нереально низкая компенсация на изготовление технической документации. Два года назад составление кадастрового паспорта стоило 50.000 рублей. Сегодня эта услуга подорожала в разы. А нам ведь надо получить десятки справок, произвести замеры – все это стоит денег. Причем, как только мы подпишем соглашение, вся ответственность ляжет на ТСЖ, и нам придется в срочном порядке изготавливать эту документацию, чтобы не подвергнуться опасности быть оштрафованными на немаленькую сумму по наводке того же ДУКа.

В.С. Сидоров: Полтора миллиона для урегулирования всех требований – смехотворно маленькая сумма. Это не мировое соглашение, а выражение издевательства по отношению и к ТСЖ, и к решениям суда. Даже если все эти деньги мы пустим на ремонт крыши, мы своих проблем не решим. А ДУК получит все, что хотел.

М.Ю. Кулькин: Нельзя не учитывать общеэкономическую ситуацию в стране. Сейчас полтора миллиона ещё что-то стоят. Отказавшись от мирового соглашения, мы рискуем вообще ничего не получить, кроме средств по капремонту. А если и получим через полгода-год, то это будут уже совсем другие деньги, на которые мы не сделаем и того, что могли бы сделать сейчас.

А.Г. Давыдов: Рассмотрим эту ситуацию с точки зрения рисков:

1) калькуляция по каждой позиции существенно превышает те суммы, которые нам предлагает ДУК;

2) заключив мировое соглашение на их условиях, мы рискуем гораздо большим, а именно: мы никогда не сделаем капитальный ремонт крыши, потому что у нас не хватит на это средств;

3) не заключив мировое соглашение на их условиях, мы гарантированно получаем 800-900 тысяч по суду в качестве возврата средств на капремонт, то есть, большую часть суммы, обозначенной в мировом соглашении. Эти средства полностью компенсируют нам все понесенные затраты на адвоката и позволяют дальше решать через суд наши дела. В свете уже выигранных нами судебных процессов, имеющейся доказательной базы, получившего большой опыт именно в нашем споре с ДУК адвоката, у нас есть все основания полагать, что рано или поздно мы своего добьемся.

Н.И. Захарова: Полтора миллиона – сумма, которую и обсуждать не стоит. Хотя бы два миллиона на крышу и полтора на все остальное – можно было бы рассмотреть.

Д.Б. Лезин: Но мы реально рискуем не получить и этого. Если ДУК три года не выполнял решения суда, то что их заставит сейчас начать его выполнять? А мы останемся только с деньгами от суда по капремонту.

Е.В. Овчинникова: Нет гарантии, что, и заключив с ДУКом мировое соглашение, мы что-нибудь получим. Они придумают тысячу уловок, чтобы нам не заплатить. При этом мы уже не сможем вернуться к своим исковым требованиям.

М.А. Крупина: Надо понимать, что мы берем на себя очень большую ответственность перед жителями этим решением. Если заключим мировое соглашение на таких условиях – фактически распишемся в невозможности сделать нормальный ремонт крыши.

С другой стороны, не стоит забывать, что у ДУКа – мощный административный ресурс, их учредитель – депутат, единоросс и т. д. Стоит ли вступать с ним в жесткое противостояние – непростой вопрос.

В.В. Бушуев: ДУК именно на это и рассчитывает, что никто против них выступать не будет. Согласен, что мы принимаем на себя большую ответственность перед всеми жителями. Предложенные ДУКом 700 тысяч на крышу не играют для нас никакой решающей роли: как без них мы не могли ее отремонтировать, так и с ними не сможем. Поэтому их обязательства по ремонту крыши – гораздо более ценный сейчас ресурс, чем эти деньги. Сегодня, завтра или через год мы своего добьемся, и неважно, сколько это будет стоить – они обязаны выполнить работу. Чем дольше тянут, тем дороже для них выйдет.

Необходимо закончить суд по капремонту, а полученные средства пустить на исполнение решения суда по крыше.

С.Г. Шургалин: Как мы объясним жителям дома свое решение, если откажемся от исполнения уже имеющегося решения суда по капитальному ремонту крыши?

Н.И. Анисимова: Окончание дела по капремонту – это уже гарантированное получение средств. Поэтому 26 января суд надо довести до завершения, а потом действовать по обстоятельствам.

Г.А. Норенкова: Придется опять судиться, и неизвестно, сколько времени и денег на это уйдет, и что получим в итоге. А здесь есть хоть какая-то реальная сумма.

Г.П. Митькина: Мы можем составить свой вариант мирового соглашения, в котором, конечно, должны будем от чего-то отказаться: от выплаты представительских расходов, например, или от процентов за пользование нашими денежными средствами. Надо понимать, что, какую бы цифру мы ни поставили, ДУК, безусловно, будет ее уменьшать.

М.Ю. Кулькин: Мы имеем дело с профессиональными мошенниками. Их задача – любым способом нас обмануть, мы это видим постоянно в течение последних двух лет. Поэтому и мировое соглашение составлено на максимально невыгодных для нас условиях. Если мы его подпишем – значит, пойдём у них на поводу.

По итогам обсуждения членами правления принято следующее решение:

- 1) отклонить предложение ОАО «ДУК Приокского района о заключении мирового соглашения «О комплексном урегулировании всех требований» на предложенных условиях;
- 2) разработать свой вариант мирового соглашения с учетом документально подтвержденных требований;
- 3) в случае отказа ОАО «ДУК Приокского района» от заключения мирового соглашения предпринять комплексные меры для исполнения решения суда по капитальному ремонту крыши;
- 4) предпринять меры по исполнению решения суда по изготовлению технической документации;
- 5) составить исковое заявление по возврату средств, незаконно полученных ОАО «ДУК Приокского района» от собственников жилых и нежилых помещений после 30.06.2014 г.

Итоги голосования членов правления:

«За» - 11 «Против» - нет «Воздержался» - 1 (Н.С. Маслова)

Принято большинством голосов.

Председатель собрания - Г.П. Митькина

Секретарь собрания - Н.И. Анисимова