

Протокол № 1/2020
заседания Правления ТСЖ

г. Н. Новгород

31.01.2020 г.

В заседании принимают участие: Анисимова Н. И., Захарова Н. И., Калиникина Л. И., Кочетков Э. А., Лезин Д. Б., Мандрусова Н. А., Маслова Н. С., Митькина Г. П., Шургалин С. Г.

Кворум есть, проведение заседания правомочно.

На заседании присутствуют: управляющий МКД А. В. Крылатых, председатель ревизионной комиссии М. А. Крупина, член ревизионной комиссии Т. В. Федосеева, а также собственник жилых помещений в МКД (кв. 70-71) Т. Н. Санаева и наниматель жилого помещения в МКД (кв. 108) Н. П. Пчелина.

Повестка дня:

1. Организационные вопросы проведения годового общего собрания собственников в МКД и годового общего собрания членов ТСЖ.
2. Рассмотрение Перечня работ по капитальному и текущему ремонту на 2020 год.
3. Об окончании предварительного и заключении постоянного договора управления на 2020 год и критериях выплаты дополнительного вознаграждения управляющему МКД в 2020 году.
4. Заявление собственника Санаевой Т. Н.

По первому вопросу повестки дня выступила председатель ТСЖ Г. П. Митькина с информацией о том, что, в соответствии со ст. 45 ЖК РФ собственники помещений МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Также законом установлена обязанность ежегодного проведения общего собрания членов ТСЖ. Поскольку указанные нормативные акты неукоснительно соблюдаются в МКД на протяжении многих лет, собравшиеся без обсуждения поставили на голосование следующие предложения:

1.1. О проведении объединенного годового общего собрания собственников помещений в МКД и годового общего собрания членов ТСЖ 14-29 марта 2020 года в форме очно-заочного голосования.

«За» - 9 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

Решение по вопросу 1.1. принято единогласно.

1.2. О принятии за основу повестки дня объединенного годового общего собрания собственников помещений в МКД и годового общего собрания членов ТСЖ в следующем варианте:

Организационные вопросы: (голосование производится только участниками очного обсуждения, в бюллетень для голосования не вносятся):

1. Избрание председателя объединенного годового общего собрания.
2. Избрание секретаря объединенного годового общего собрания.
3. Избрание счетной комиссии объединенного годового общего собрания.

Повестка дня годового общего собрания собственников помещений в МКД:

1. Принятие перечня, сроков проведения работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в МКД в 2020 году.
2. Принятие сметы доходов и расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД на 2020 год.
3. Принятие решения об источниках финансирования капитального ремонта в 2020 году.
4. Принятие решения по выбору лиц, уполномоченных от имени собственников помещений в МКД участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

5. Принятие решения по выбору лиц, уполномоченных участвовать в конкурсной комиссии по отбору подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД.

6. Принятие решения о введении нежилых помещений, собственником которых по состоянию на день проведения общего собрания, является администрация города Нижнего Новгорода, в состав общего имущества собственников МКД с последующим содержанием и ремонтом указанных помещений за счет ТСЖ (в рамках действующего тарифа на содержание и ремонт).

7. Принятие решения об использовании указанных нежилых помещений в случае перевода их в общедомовую собственность.

Повестка дня годового общего собрания членов ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»:

1. Принятие отчёта о деятельности правления ТСЖ в 2019 году.
2. Принятие отчёта ревизионной комиссии ТСЖ за 2019 год.
3. Принятие отчета об исполнении договора управления многоквартирным домом в 2019 году.

Отклонить предложенные ранее вопросы повестки дня:

«Принятие решения о тарифе на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД» и «Принятие решения о порядке выплаты и размере вознаграждения председателю ТСЖ» – в связи с тем, что решения по обоим вопросам уже принимались ранее на соответствующих общих собраниях; предложений о внесении изменений в принятые ранее решения не поступало. Необходимость повторного голосования в таком случае законом не предусмотрена.

Внесение в повестку дня годового общего собрания членов ТСЖ вопроса «Доизбрание состава ревизионной комиссии ТСЖ «Проспект Гагарина, 110», возникшего в связи с выходом из комиссии по состоянию здоровья Г. Н. Медко, отклонить до получения предварительного согласия кого-либо из предложенных лиц на работу в ревизионной комиссии. В противном случае комиссия продолжит работу в составе двух человек, что не запрещено Уставом ТСЖ и ЖК РФ.

По вопросам п. 1.2. голосовали в комплексе:

«За» - 9 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

Решение по вопросу 1.2. принято единогласно.

1.3. О голосовании 6, 7 пунктов повестки дня общего годового собрания собственников помещений в МКД отдельными бюллетенями с соблюдением единой нумерации повестки дня и с указанием об этом в объявлении о проведении объединенного годового общего собрания.

«За» - 9 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

Решение по вопросу 1.3. принято единогласно.

1.4. М. К. Крупина предложила включить в повестку дня общего годового собрания собственников помещений в МКД **вопрос об установке видеонаблюдения на территории МКД.** Актуальность установки видеонаблюдения обусловлена возросшим потоком разного рода мошенников, стремящихся попасть в квартиры жителей, прежде всего – одиноких пенсионеров. Г. П. Митькина напомнила о том, что установка видеонаблюдения не является коммунальной услугой и не подлежит оплате из средств ТСЖ. Те жители, кто проголосует за данную услугу, обязаны будут оплачивать установку и эксплуатацию камер видеонаблюдения. При этом использовать результаты видеонаблюдения вправе все жители, независимо от оплаты.

«За» - 8 человек. «Против» - 1 человек. «Воздержался» - нет.

Решение по вопросу 1.4. принято большинством голосов.

По второму вопросу повестки дня выступил управляющий МКД А. В. Крылатых, представивший Перечень работ по капитальному и текущему ремонту на 2020 год. Члены правления имели возможность ознакомиться с представленным Перечнем предварительно.

Управляющему ТСЖ были заданы вопросы по каждому пункту Перечня, на которые получены удовлетворившие присутствующих ответы. Отдельный вопрос касался мероприятий по утеплению чердачных и подвальных помещений, т. к. эти работы уже выполнялись и были оплачены в прошлые годы. Даны пояснения, что выполнение работ производилось по устаревшим технологиям, что и требовало ежегодного принятия одних и тех же мер и не давало удовлетворительного результата с позиции оценки теплопотерь. Необходимость исполнения части таких с использованием современных технологий будет определена по результатам весеннего осмотра кровли. Часть работ связана с исключением в будущем многодневного введения в работу системы отопления, как в начале отопительного сезона, так и в случае аварий.

Присутствующими отмечена как позитивная выраженная направленность предложенного Перечня работ не только на ремонт имеющихся разрушений, но и на профилактику возможных разрушений МКД. Перечень хорошо продуман, содержит в себе комплекс мероприятий, которые, безусловно, не могут быть выполнены в полном объеме за один год. Однако, постепенное выполнение указанных в нем работ обеспечит надежное функционирование инженерных систем и коммуникаций на длительный период без дополнительного вмешательства.

Присутствующая на заседании собственник Т. Н. Санаева выразила несогласие с п. 25 Перечня, считая, что указанные там отверстия служат воздуховодами и потому не могут быть демонтированы. А. В. Крылатых пояснил, что указанные отверстия – углезагрузочные люки, оставшиеся со времен строительства дома, и вода, проникающая через них в подвал, разрушает фундамент. Для наглядного подтверждения управляющий МКД предложил Т. Н. Санаевой провести совместный осмотр люков.

После детального обсуждения перечня присутствующими членами правления внесено предложение принять указанный Перечень работ **за основу**.

«За» - 9 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

Решение по второму вопросу принято единогласно.

По третьему вопросу повестки дня выступила председатель ТСЖ Г. П. Митькина с информацией о том, что срок предварительного договора с управляющим МКД А. В. Крылатых истекает, в связи с чем предложено принять решение о заключении договора управления на весь 2020 год.

Присутствующие оценили работу А. В. Крылатых на посту управляющего МКД, положительно, отметив глубокие профессиональные знания, проявленные в ходе подготовки Перечня работ на 2020 год и пояснений, сделанных им по ходу рассмотрения документов. Голосовали за заключение договора управления на 2020 год с А. В. Крылатых

«За» - 9 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

Решение принято единогласно.

Кроме того, председатель ТСЖ напомнила собравшимся, что при обсуждении условий заключения нового договора управления члены правления пришли к решению не уменьшать стоимость договора, установленную в 2019 году, но изменить порядок выплат, направив часть суммы на дополнительное вознаграждение по итогам исполнения Перечня работ. В связи с этим были внесены два предложения по системе оплаты по договору управления.

Предложение 1: Установить ежемесячную выплату управляющему МКД в размере 40.000 (Сорок тысяч) рублей и единовременную разовую выплату в сумме 42.000 (Сорок две тысячи) рублей по окончании базовых работ 2020 г. Установить базовыми работами 2020 г. работы по ремонту 28 балконов, перешедшие в план текущего года в связи с неисполнением в отчетном периоде 2019 г., а также ремонт восьми входных групп (крыльца, входы, тамбуры). Считать основанием для единовременной разовой выплаты подписание актов приемки указанных видов работ.

Предложение 2: Установить ежемесячную выплату управляющему МКД в размере 43.500 (Сорок три тысячи пятьсот) рублей.

Голосовали по первому предложению:

«За» - 7 человек. «Против» - 2 человека. «Воздержался» - нет.

Большинством голосов принято первое предложение.

По четвертому вопросу повестки дня выступила собственник помещений в МКД Т. Н. Санаева с заявлением о том, что установленная в подвале 5-го подъезда теплоизоляционная стенка изменяет конфигурацию территории подвала, относящейся к общедомовой собственности, что нарушает права собственников.

Об установке теплоизоляционной стенки в подъезде А. В. Крылатых докладывал на заседании правления от 28.12.19, мотивируя данное решение жалобами жителей на низкую температуру в подъезде, а также необходимостью исполнения нормативов по недопущению в подвальные помещения домашних животных. Возражений по поводу установки теплоизоляционной стенки со стороны членов правления не последовало, на голосование вопрос не ставился.

После установки теплоизоляционной стенки собственник помещений в МКД Т. Н. Санаева обратилась в правление с жалобой на нарушение ее прав как собственника, отметив, что решение об установке перегородки находится в компетенции общего собрания собственников, и потребовала демонтировать установленную перегородку. Замечания собственника приняты, требование о демонтаже стенки было выполнено еще до проведения заседания правления.

Голосование по данному вопросу не проводилось.

Председатель собрания:

Г. П. Митькина

Секретарь собрания:

Н. И. Анисимова