

Протокол № 2/2019 заседания Правления ТСЖ

г. Нижний Новгород

10.02. 2019 г.

В заседании принимают участие члены правления: Н. И. Анисимова, Н. И. Захарова, Л. Г. Кондратенко, Э. А. Кочетков, Д. Б. Лезин, Н. А. Мандрусова, Г. П. Митькина, Е. В. Овчинникова, В. С. Сидоров, С. Г. Шургалин.

Кворум есть, проведение заседания правомочно.

На заседании присутствуют председатель ревизионной комиссии М. А. Крупина; член ревизионной комиссии Г. Н. Медко, управляющий МКД М. Ю. Кулькин; старший 4 подъезда Ю. А. Трясоумов.

Председателем собрания единогласно избрана Н. И. Анисимова.

Секретарем собрания единогласно избрана Л. Г. Кондратенко.

Повестка дня:

1. Финансовая претензия ТНС-Энерго.
2. Оплата вывоза мусора по прямым договорам.
3. Предстоящие пере выборы председателя ТСЖ.

По первому вопросу повестки дня выступила председатель ТСЖ Н. И. Анисимова:

ПАО «ТНС-Энерго» выставило в адрес ТСЖ финансовую претензию за октябрь 2018 г. В связи с заявлением ТСЖ о том, что данная претензия ничем не обоснована, в наш адрес было направлено письмо с указанием 16 квартир, которые якобы сообщили в ТНС-Энерго нулевые показания электросчетчиков за октябрь.

Беглый взгляд на предоставленный список позволяет утверждать, что информация не соответствует действительности. В частности, в нем есть номера квартир, которых вообще в доме не существует (помещения оформлены как нежилые). Собственники других указанных в письме квартир в большинстве своем в этот период проживали в доме, пользовались электричеством и не могли направить в адрес ТНС-энерго нулевые показания.

Вероятнее всего, эти собственники вообще не направляли никаких показаний, что не противоречит закону. В таком случае используется другая методика расчета платы за электричество. Однако, ТНС-Энерго выгодно представить неполученные показания нулевыми с тем, чтобы дважды получить плату за одну и ту же потребленную электроэнергию – с самих жильцов (в следующем месяце) и с ТСЖ. Чтобы не дать им такой возможности, необходимо провести работу с собственниками квартир, указанных в письме, точно установить, подавались ли показания и по возможности собрать письменные подтверждения собственников о том, что они не подавали нулевых показаний. В случае, если ТНС-энерго будет продолжать подобную практику, обратиться с жалобой в прокуратуру.

Все присутствующие обменялись мнениями по данному сообщению. Информация принята к сведению.

Голосование до первого вопросу не проводилось.

По второму вопросу повестки дня выступила председатель ТСЖ Н. И. Анисимова:

В связи с получением жителями дома платежей на вывоз ТКО по прямым договорам, необходимо решить вопрос об использовании средств, собираемых с жителей МКД по статье «Содержание и ремонт» и направляемых ранее на вывоз ТКО. За период до 01.04.2019 г. общая

сумма собранных средств составит около 60.000 рублей. Рекомендации Государственной Жилинспекции и СМИ говорят о том, что следует сделать перерасчет и уменьшить тариф на содержание и ремонт на указанную сумму. В МКД, относящихся к ДУКу Приокского района такой перерасчет уже сделан и тариф на содержание и ремонт уменьшен, но жители этих домов за вывоз ТКО платили около четырех рублей с квадратного метра. В нашем доме тариф составлял 2,16 руб./кв. м.

Необходимо принять решение о целесообразности проведения перерасчета. До принятия решения указанные средства не расходуются, а остаются на расчетном счете ТСЖ.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили:

Г. П. Митькина с сообщением о том, что в соответствии со ст. 44 ЖК РФ решение об использовании высвободившихся средств можно принять на общем собрании собственников, которое состоится в марте. Предварительно – хоть и без голосования – собственники уже обсуждали вопрос о тарифе на содержание и ремонт МКД и сошлись на том, что его снижение в 2019 году нецелесообразно, т. к. остается еще много работ, требующих больших финансовых вложений.

Если в январе тариф будет понижен на 2,16 руб./кв. м., а в конце марта на общем собрании будет принят тариф на 2019 год в размере 28 руб./кв. м., то жителям по сути придется вновь доплачивать возвращенные им в первом квартале средства. Это приведет только к потере денег за счет проведения лишних банковских операций. А сделать тариф на 2019 год ниже 28 руб./кв. м. невозможно, т. к. не хватит средств на решение насущных задач по ремонту МКД.

Н. И. Захарова с сообщением о том, что ГЖИ разработана методика по возврату жителям средств, собираемых на вывоз мусора. Предусмотрено, что для проведения перерасчета не требуется решение общего собрания и правление может и должно самостоятельно принять такое решение.

Е. В. Овчинникова с мнением, что тариф 28 руб./кв. м. недостаточен для эффективного содержания МКД и следует предложить общему собранию тариф хотя бы в 30 руб./кв. м.

Г. Н. Медко с мнением, что правление ТСЖ допускает ошибку, пытаясь в течение уже нескольких лет сохранить тариф на содержание и ремонт на одном и том же уровне. Затраты на все растут, и нужно повышать тариф хотя бы на инфляционную составляющую.

Г. П. Митькина с мнением, что высвободившиеся средства как раз и позволяют оставить тариф на 2018 год на том же уровне, т. к. они компенсируют инфляционную составляющую и частично повышение цен на материалы и услуги.

В. С. Сидоров с мнением, что жители в массе своей готовы к сохранению тарифа на прежнем уровне и никто не заинтересован в его увеличении. Тем более, что с начала года уже были повышены тарифы на коммунальные ресурсы. Поэтому имеет смысл оставить тариф 28 руб./кв. м., а на общем собрании решить, на какие именно работы направить высвободившиеся средства.

М. А. Крупина с мнением, что возврат 2,16 руб./кв. м. фактически никак не скажется на бюджете каждой отдельной квартиры, а выпадение этих 60.000 из бюджета 2019 года все равно придется компенсировать за счет тех же собственников, поэтому нет смысла производить перерасчет.

По итогам обсуждения предложено: оповестить жителей МКД всеми доступными способами о том, что решение об использовании высвободившихся 60.000 рублей будет принято на общем собрании МКД. До того времени указанные средства оставлять на расчетном счете ТСЖ.

Голосовали по данному предложению:

«За» - 7 человек; «Против» - 1 человек; «Воздержался» - 2 человека.

Решение принято большинством голосов.

По третьему вопросу повестки дня выступила **Г. П. Митькина**. В связи с тем, что председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова** предупредила об окончании срока своих полномочий 01.05.2019 г., в ТСЖ предстоят внеочередные выборы председателя. Желающих стать штатным

председателем ТСЖ нет, т. к. объем работы значительный, а вознаграждение председателя очень невелико.

В то же время вознаграждение управляющего МКД зачастую превышает объем фактически выполняемой им работы. Кроме того, в связи с приведением МКД в относительный порядок за прошедшие шесть лет, работа управляющего перестала носить авральный характер и вполне позволяет ему принять на себя исполнение договора управления в полном объеме. Такая практика закреплена в большинстве ТСЖ.

В связи с этим предлагается:

-: передать управляющему всю полноту ответственности за содержание и ремонт МКД в соответствии с договором управления, повысив при этом его зарплату. Председателя ТСЖ избирать на общественных началах, оставив за ним исключительно функции, предусмотренные Уставом ТСЖ, а именно, подготовку и проведение заседаний правления и общих собраний, Это целесообразно в связи с тем, что, в отличие от управляющего, все члены правления работают на основных рабочих местах и не имеют возможности активно заниматься вопросами, связанными с МКД;

- действующему управляющему МКД в недельный срок принять решение о возможности продолжения работы на новых условиях.

Голосовали по данному предложению:

«За» - 9 человек; «Против» - нет; «Воздержался» - 1 человек.

Решение принято большинством голосов.

Все вопросы повестки дня обсуждены, решения по ним приняты.

Председатель собрания

Н. И. Анисимова

Секретарь собрания

Л. Г. Кондратенко