

**Протокол № 2/2020**  
**заседания Правления ТСЖ**

г. Н. Новгород

13.02.2020 г.

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

**Кворум есть, проведение заседания правомочно.**

**На заседании присутствуют:** 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. Требование управляющего МКД А. В. Крылатых об аварийном состоянии кладки проема в подвале 1-го подъезда для получения решение правления на выполнение ремонтных работ.
2. Ответы на официальные запросы Е. В. Овчинниковой.
3. О досрочном переизбрании состава правления ТСЖ.
4. Разное.

По первому вопросу повестки дня выступила председатель ТСЖ Г. П. Митькина с информацией о том, что, в правление поступило официальное требование управляющего МКД А. В. Крылатых следующего содержания:

«При осмотре здания МКД по адресу проспект Гагарина дом 110 мной было выявлено разрушение кладки проема и наличие трещин в перемычке проема в подвальном помещении под первым подъездом под квартирами 3 и 4.

Согласно Договора управления МКД №4 от 15 ноября 2019 года на основании п. п. 2.2, 2.4, 3.1 мною были проведены мероприятия, согласно требованиям ГОСТ 31937-2011 п. п. 6.1.1, 6.1.7, 6.1.8, 6.5.6 и ВСН 57-88(р) п. п. 1.2, 3.1, 3.2 .

Руководствуясь положениями ВСН 53-86(р) табл.18, согласно п. п. 3.3.3 и 3.3.5 Договора управления МКД мной было составлено предложению Правлению ТСЖ по устранению недостатков.

Об этом вам было сообщено в электронном письме от 5 февраля 2020 года.

Однако вы не выполняете п.3.2.2 и препятствуете выполнению мной п. 3.1.6 Договора управления МКД.

На основании п. 3.3.1 требую принять решение по вопросу срочного ремонта аварийных участков...»

Поскольку управляющий несет прямую ответственность за предотвращение аварийных ситуаций, необходимо принять решение либо о производстве ремонтных работ, либо о их нецелесообразности – в таком случае ответственность перейдет на самих членов правления.

**Э. А. Кочетков** сообщил, что сразу после обращения управляющего связался со знакомыми специалистами, проводящими экспертизу зданий, и попросил их осмотреть подвальное помещение. В осмотре также принимали участие управляющий МКД А. В. Крылатых и председатель ревизионной комиссии М. А. Крупина. По оценке эксперта, данные разрушения не критичны, но, безусловно, требуют ремонтных работ, в частности, восстановления кладки и установки опорной колонны на подушке. Был произведен осмотр шести колонн в подвальном помещении, их состояние также нельзя признать удовлетворительным. Очевидно, что никаких профилактических работ за последние более чем семь лет не проводилось.

**М. А. Крупина** предложила провести экспертизу подвальных помещений по всему периметру здания для документального подтверждения состояния фундамента и несущих конструкций с получением профессиональных рекомендаций по необходимым ремонтным работам. Предварительную стоимость проведения экспертизы она оценила в 40.000 рублей, с получением чертежей для выполнения ремонтных работ - в 70.000 рублей

**С. Г. Шургалин** предложил заказать в специализированной организации проведение проектно-изыскательских работ (ПСР) подвального помещения, чтобы лучше представлять масштаб проблемы, объем ремонтных работ, с получением рекомендаций и проекта.

**Н. И. Анисимова** уточнила, что результатом проведения экспертизы должны стать чертежи с указанными на них размерами и четкие рекомендации, где, в какой последовательности и какие именно работы следует выполнить и техническое задание на выполнение этих работ. Это техническое задание управляющий будет выставлять подрядчику на выполнение работ.

**Г. П. Митькина** обратила внимание присутствующих, что проведение экспертизы не входит в перечень работ на 2019 год. Несмотря на то, что средства (40-70 тысяч рублей) для проведения экспертизы у ТСЖ есть, для ее осуществления необходимо согласие общего собрания собственников. Поэтому необходимо сначала включить проведение экспертизы в перечень работ на 2020 год, получить соответствующее голосование собственников и только потом проводить и оплачивать эти работы. А до этого следует принять решение по объему ремонтных работ, предложенных управляющим на основании визуального осмотра.

**Э. А. Кочетков** предложил договориться с экспертами о проведении экспертизы в кредит – до принятия общим собранием соответствующего решения. Поскольку затраты относительно невелики, можно надеяться, что собственники МКД поддержат решение о проведении экспертизы, после чего можно будет оплатить уже выполненные к тому времени работы по экспертизе.

**С. Г. Шургалин** отметил, что состояние колонн в 1 подъезде не является действительно аварийным, и перенос сроков ремонта на несколько дней не усугубит ситуацию.

**Э. А. Кочетков** взял на себя инициативу по согласованию объемов и стоимости проведения строительной экспертизы в срок до 14 февраля 2020 г. предложив отложить ремонтные работы до получения официальных рекомендаций.

**Голосовали по первому вопросу повестки дня:** «Отложить проведение ремонтных работ в подвале первого подъезда до принятия соответствующего решения членами правления ТСЖ».

«За» - 10 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

**Решение по первому вопросу повестки дня принято единогласно.**

**По второму вопросу повестки дня член правления Е. В. Овчинникова** выразила готовность получить ответы на заданные ею вопросы в письменном виде, с тем, чтобы не тратить время на их обсуждение на заседании правления.

Голосование по второму вопросу повестки дня не проводилось.

Ответы на вопросы Е. В. Овчинниковой прилагаются к настоящему Протоколу.

**По третьему вопросу повестки дня выступила член правления Е. В. Овчинникова**, выразившая мнение, что эффективность работы правления за последние три месяца существенно снизилась, налицо кризис управления в ТСЖ. В качестве доказательств Е. В. Овчинникова привела следующие:

- до сих пор не поставлены козырьки на приямки;
- когда председатель ТСЖ ставит на обсуждение в общей переписке какой-либо вопрос, не все члены правления принимают активное участие в переписке, из-за чего не удается всем составом правления оперативно обсудить те или иные вопросы.

В связи с этим Е. В. Овчинникова предложила уменьшить число членов правления до семи человек, оставив в нем таких не вызывающих у нее сомнения профессионалов, как Н. И. Анисимова, В. С. Сидоров, С. Г. Шургалин, Э. А. Кочетков и М. А. Крупина, а также привлечь дополнительно более профессиональных и более молодых жителей МКД, чтобы правление стало более активным, дееспособным, быстро принимающим решения.

Что касается председателя ТСЖ, он должен иметь равный голос со всеми остальными членами правления, но быть ограничен в своих функциях подготовкой и проведением общих собраний и заседаний правления. Как вариант, каждый член правления по очереди может периодически исполнять обязанности председателя ТСЖ.

Что касается действующего председателя ТСЖ, следует высоко оценить её вклад в работу ТСЖ за прошедшие семь лет, выплатить существенное премиальное вознаграждение и освободить от исполнения обязанностей.

Дабы показать пример остальным и с целью уменьшения состава правления Е. В. Овчинникова заявила о готовности выйти из состава правления.

**В. С. Сидоров** поддержал инициативу Е. В. Овчинниковой по переизбранию правления ТСЖ, уменьшению его состава – по одному человеку от каждого подъезда и одного от нежилых помещений – и введению в него новых членов и предложил внести вопрос о досрочных перевыборах правления в повестку дня общего собрания членов ТСЖ. «Те, кто придут, будут моложе и лучше. Я устал. Я тоже хочу заявить о своем выходе из состава членов правления», - объявил В. С. Сидоров.

**Г. П. Митькина** считает, что аморальна сама постановка вопроса о том, чтобы начать делить людей, которые бок о бок проработали в течение семи лет, решили вместе большое количество задач, на «годных» и «негодных». Каждый вносил свой вклад, и вклад каждого был по-своему необходим и полезен. Кроме того, следует помнить, что кандидатуры в состав правления выдвигали сами собственники от своих подъездов, и только они вправе оценивать, насколько успешно те или иные члены правления представляли их интересы все это время. По закону, никто, кроме общего собрания членов ТСЖ, не вправе решать, каким быть составу правления.

Что касается привлечения новых людей, этот вопрос ставился неоднократно, поскольку работы действительно много, и действующие члены правления действительно уже устали нести на себе такую нагрузку на протяжении семи лет. Однако, за единичным исключением, все эти годы не удавалось найти желающих так же активно и бесплатно работать на общее благо. Нет никаких гарантий, что такие люди появятся сейчас, хотя, если бы они действительно встали у руля ТСЖ, никто бы против этого не возражал и этому не препятствовал. Но это в любом случае не означает, что «менее подходящие» были бы «заменены» на «более подходящих».

**Т. Н. Санаева** заявила, что желающих войти в новый состав правления будет «сколько угодно», и надо только выбрать из них молодых и наиболее активных, предложила развесить «объявления о вакансиях» в правлении ТСЖ.

**Э. А. Кочетков** отметил, что относится ко всем с почтением, но считает, что половину действующих членов правления следует заменить, как людей, недостаточно эффективных для выполнения задач, стоящих перед ТСЖ.

**С. Г. Шургалин** задал вопрос, по каким критериям предлагается оценивать профессионализм кандидатов для работы в правлении и их эффективность. Он напомнил, что члены правления работают на общественных началах, и выразил сомнение, что найдется достаточное количество «молодых, профессиональных и при этом слегка сумасшедших», чтобы тратить свое время на активную бесплатную работу на благо дома.

**Н. И. Анисимова** обратила внимание, что за семь лет существования ТСЖ она избиралась и председателем ревизионной комиссии, и председателем правления ТСЖ и в состав правления; отметила, что большинство членов правления начинали вместе организовывать ТСЖ и внесли немалый вклад в становление ТСЖ. Подчеркнула, что все действующие члены правления избраны жителями от конкретных подъездов, есть самовыдвиженцы, и не стоит умалять заслуги всех этих людей. Только общее собрание вправе решать вопрос о составе правления. Существует проблема в поиске новых людей для работы в правлении. Если речь идет о выборе профессионального состава правления, тогда все кандидаты должны подтвердить свою квалификацию и компетенции, в том числе кандидаты в новый состав из действующего правления.

**Г. П. Митькина** обратилась с вопросом к членам инициативной группы, кто именно будет заниматься формированием нового состава правления, и предупредила, что не будет принимать в этом участия по этическим соображениям. Она обратила внимание, что впереди – общее годовое собрание собственников и членов ТСЖ, и не позднее, чем за 10 дней до его проведения должна быть обнародована повестка дня, в которую уже невозможно будет внести какие-либо изменения. Члены инициативной группы должны иметь списочный состав нового правления не позднее конца февраля. Также необходимо понимать, кого этот новый состав правления выберет председателем ТСЖ, т. к. предложение занимать эту должность всем членам правления по очереди абсурдно. Председатель ТСЖ подписывает финансовые и прочие документы, его реквизиты передаются во все надзорные и контролирующие органы, на нем лежит персональная ответственность в рамках ЖК РФ и Устава ТСЖ, и каждый раз менять всю эту массу документов и переносить функции с одного человека на другого – не только не рационально, но и крайне безответственно, и финансово затратно.

Предлагая включить в повестку дня вопрос о досрочных перевыборах правления ТСЖ, члены инициативной группы должны понимать, что в бюллетене для голосования должен быть указан персональный состав нового правления и его предполагаемый председатель, поскольку собственникам не все равно, кто именно будет управлять ТСЖ.

В связи с этим **В. С. Сидорову** и **Е. В. Овчинниковой** рекомендуется приостановить свой выход из состава правления, т. к. вначале члены инициативной группы должны сформировать новый состав правления, передать ему полномочия, подвести итоги общего годового собрания, а потом уже заявлять о выходе из состава правления. Досрочное переизбрание состава правления – в том числе их инициатива, поэтому они обязаны участвовать в ее реализации.

**В. С. Сидоров** выступил с предложением изменить форму управления МКД с управления товариществом собственников жилья на управление управляющей компанией. Это значительно облегчит работу правления и перенесет ответственность за содержание и ремонт МКД с ТСЖ на саму управляющую компанию. Предложил вынести этот вопрос на общее собрание.

**Н. А. Мандрусова** напомнила, что ТСЖ и было создано потому, что домоуправляющая компания Приокского района оказалась не в состоянии содержать дом в надлежащем порядке.

Огромные усилия, чтобы уйти от ДУКа, были предприняты не для того, чтобы вновь вернуться к старому.

**Т. Н. Санаева** заявила, что в Интернете можно найти множество предложений от новых управляющих компаний, которые с удовольствием возьмут на себя управление и нашим МКД.

**С. Г. Шургалин** выразил сомнение в том, что найдется хоть одна из этих новых управляющих компаний, которая взяла бы на себя ответственность за содержание и ремонт дома, возраст которого составляет более 60 лет.

**Г. П. Митькина** напомнила, что МКД уже управлялся компанией «ОрионСтрой- НН» в 2014-2016 годах, и после того, как ее работа была признана неэффективной, предпринимались попытки передать дом другой управляющей компании. Сделать это не удалось, т. к. действительно никто не был заинтересован в обслуживании дома, находящегося в столь изношенном состоянии. Действительно, есть немало компаний, предлагающих свои услуги по отдельным видам работ, но не по содержанию МКД в целом. Также следует иметь в виду, что любая управляющая компания является коммерческой организацией, и ее услуги едва ли будут стоить меньше, чем обходятся сейчас услуги управляющего, а оперативность в исполнении заявок от жителей однозначно упадет.

В любом случае, прежде чем вынести этот вопрос на общее собрание, необходимо своевременно довести до собственников – членов МКД информацию о том, с какой именно компанией предлагается заключить договор и на каких условиях.

**Т. Н. Санаева** заявила, что считает возможным сначала провести голосование собственников по вопросу перехода на прежнюю форму управления, а в случае положительного решения начать подыскивать подходящую управляющую компанию.

**Голосовали по третьему вопросу повестки дня:** «Инициативной группе по внесению изменений в повестку дня общего годового объединенного собрания собственников МКД и членов ТСЖ в срок до 27 февраля 2020 г. представить в правление ТСЖ:

- а) поименный список нового состава правления и председателя ТСЖ;
- б) информацию об управляющей компании, с которой предлагается заключить договор управления МКД, и условия договора не менее, чем от двух компаний».

«За» - 10 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

**Решение по третьему вопросу повестки дня принято единогласно.**

**По четвертому вопросу повестки дня выступила член правления Н. И. Анисимова** с просьбой о наделении её полномочиями в качестве наблюдателя за работой ревизионной комиссии при проведении проверки по итогам 2019 г. **Н. И. Анисимова** обосновала свое предложение имеющимся управленческим опытом и квалификацией: высшее техническое и высшее экономическое образование, и высказала готовность в любое время предъявить свой послужной список.

**Голосовали по четвертому вопросу повестки дня:** «Наделить Н. И. Анисимову полномочиями в качестве наблюдателя за работой ревизионной комиссии» при проведении проверки по итогам 2019 г.

«За» - 10 человек. «Против» - нет. «Воздержался» - нет.

**Решение по четвертому вопросу повестки дня принято единогласно.**

Председатель собрания:

Г. П. Митькина

Секретарь собрания:

Н. И. Анисимова

**Приложение:** *Ответ на официальный запрос Е. В. Овчинниковой* на 1 стр.

**Запрос:** На основании чего расходы на запуск тепла после аварии увеличились в 2,7 раза (10.800 руб.) по сравнению с аналогичным запуском в декабре 2018 года (4.000 руб.)?

**Ответ:** Согласно прайса от 10.01.2017 г., составленного управляющим МКД М. Ю. Кулькиным и согласованным с правлением ТСЖ (прилагается), вид работ «запуск стояка тепла» (п. 12) стоит 800 руб. В декабре 2018 г. управляющим МКД М. Ю. Кулькиным была выполнена работа по запуску тепла после аварии. В заявке на оплату работ (прилагается) указано, что всего было запущено 5 (Пять) стояков. За выполненную работу в соответствии с прайсом М. Ю. Кулькину было выплачено 4000 (Четыре тысячи) рублей.

В январе 2020 г. после аварии на теплотрассе управляющим МКД А. В. Крылатых была выполнена 31 заявка на запуск стояков отопления после аварии, причем, исключительно заявок, полученных только во внерабочее время и в выходные дни (журнал заявок находится у управляющего, подтверждение

о получении всех заявок отражено в СМС-сообщениях и электронных письмах). Стоимость указанных работ по прайсу 31х800=24.800 руб. Фактическая оплата составила 10.800 руб., т. е. в 2,3 раза ниже установленных прайсом расценок от 2017г., которые управляющий МКД А. В. Крылатых считает завышенными.

Таким образом, на пуске тепла было **экономлено** 14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей.

**Запрос:** Почему вопрос зарплаты председателя ТСЖ не обсуждался на правлении?

**Ответ:** Установление вознаграждения председателю ТСЖ находится в компетенции общего собрания членов ТСЖ, а не в компетенции правления. 25 марта 2018 г. на общее собрание членов ТСЖ был вынесен вопрос «Принятие решения об установлении вознаграждения председателю ТСЖ» (Не путать с вопросом «Принятие решения о выплате вознаграждения председателю ТСЖ по итогам года!»). 82 % процентами голосов было принято решение «Установить с 01.01.2018 г. ежемесячное вознаграждение председателю ТСЖ в размере 10.000 рублей (в т. ч. НДФЛ)» (Протокол № 4 общего годового собрания членов ТСЖ от 19.04.2018 г.). Никаких других решений о вознаграждении председателю ТСЖ с этого времени не принималось.

В мае 2019 г. председатель ТСЖ в одностороннем порядке приняла решение не получать часть положенного ей вознаграждения. Вызвано это было, в частности, надеждами на эффективную работу управляющего, которая существенно уменьшила бы временные затраты председателя ТСЖ. Данное решение касалось её лично и ничьих других прав не задевало.

Следует отметить, что надежды не оправдались, объем работы председателя существенно не уменьшился, а по отдельным позициям возрос. Даже часть работ по документообороту, за которые постоянно отчитывался управляющий МКД М. Ю. Кулькин, фактически выполнялись председателем ТСЖ.

В 2020 году общий объем средств, планируемых на содержание и ремонт МКД, должен увеличиться на 20 % с учетом средств, оставшихся от невыполнения плана работ 2019 года. Это означает, что новому управляющему и председателю ТСЖ предстоит ещё БОЛЬШОЙ объем совместной работы по реализации решений общего собрания. Несмотря на это, вознаграждение председателю ТСЖ оставлено в рамках установленного в 2018 году, поэтому не требует отдельного голосования.

**Запрос:** Какие функциональные обязанности председателя ТСЖ?

**Ответ:** Функциональные обязанности председателя ТСЖ прописаны в Уставе ТСЖ. Полномочия председателя ТСЖ определены в ЖК РФ.