

Протокол № 7/2018 заседания Правления ТСЖ

г. Нижний Новгород

02.11.2018 г.

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

Кворум есть, проведение заседания правомочно.

На заседании присутствуют председатель ревизионной комиссии М. А. Крупина; управляющий МКД М. Ю. Кулькин..

Председателем собрания единогласно избрана Н. И. Анисимова.

Секретарем собрания единогласно избрана Г. П. Митькина.

Повестка дня:

1. Организация внеочередного общего собрания собственников по вопросам заключения прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг.
2. Выработка решения в связи с изменением площади придомовой территории МКД.
3. О переизбрании председателя ТСЖ.
4. Разное.

По **первому вопросу** повестки дня выступила председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова** с сообщением о том, что в Нижнем Новгороде определены новые региональные операторы на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Для Приокского района - это фирма ООО «Нижэкология-НН», которая уже направила договор в наш адрес. Изучив вопрос, председатель ТСЖ приняла решение о нецелесообразности заключения договора до окончательного выяснения всех существенных условий договора, в частности, публикации в уполномоченных СМИ, тарифов на вывоз ТКО с 01 января 2019г.

В связи с тем, что правительством приняты нормативные акты, разрешающие собственникам жилых помещений заключать прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями (РСО), представляется целесообразным заключить прямые договоры на вывоз ТКО, на водоснабжение и водоотведение, на теплоснабжение. Для этого необходимо решение общего собрания собственников.

В прениях выступили:

– **Г. П. Митькина** с информацией о том, что заключение прямых договоров целесообразно не только на вывоз ТКО, но и на все коммунальные услуги, т. к. это существенно экономит средства добросовестных квартироплательщиков. В настоящее время ТСЖ приходится платить Теплоэнерго, Водоканалу, РЭП-2 за неплательщиков из средств, полученных на содержание и ремонт МКД. Несмотря на то, что процент неплательщиков в доме не превышает 5%, в сумме за год это составляет более полумиллиона рублей.

В ТСЖ с 2014 года не менялся тариф на содержание и ремонт, хотя все тарифы и цены постоянно повышаются. Если мы перейдем на прямые договоры с РСО, в повышении тарифа на содержание и ремонт не будет необходимости, если не перейдем – обязательно будет.

Единственным отрицательным моментом для жителей будет то, что платить придется не по двум квитанциям, а по четырем или пяти, но это несущественная причина для того, чтобы сэкономить такие средства.

- **А. В. Галягин** с информацией о том, что нежилые помещения давно работают по прямым договорам, и это существенно увеличивает прозрачность оплаты, потому что при выставлении поставщиками коммунальных услуг счетов на весь дом сразу практически невозможно определить, правильно ли было произведено начисление.

- **Н.И. Захарова** с поддержкой, что количество квитанций не является существенным фактором для жителей, которые своевременно оплачивают коммунальные платежи по квитанциям.

Все присутствующие обменялись мнениями по данному вопросу. На основании обмена мнениями предложено:

- провести внеочередное очно-заочное общее собрание собственников по вопросу заключения с января 2019 года прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг. Назначить дату проведения очной части общего собрания в конце ноября 2018 года и с предложением согласовать даты проведения и повестку дня внеочередного общего собрания собственников после дополнительных консультаций по процедуре проведения такого рода общих собраний посредством электронного голосования членов правления.

Голосовали: «За» - 12 членов правления. «Против», «Воздержались» - нет.

Решение принято единогласно.

По **второму вопросу** повестки дня выступила председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова** с информацией о том, что практически случайно 02 ноября 2018г. была получена информация о том, что закрепленная администрацией города за нашим домом придомовая территория, включавшая в себя проезжую часть, тротуары, газоны, детскую площадку и палисадник, в октябре 2017 года была уменьшена в размерах фактически по отмостку здания. Вся остальная территория является муниципальной.

Официальной информации о причинах такого сокращения, как и самом факте сокращения в ТСЖ не поступало. Более того, в районной администрации также не располагали данной информацией, что подтверждается, в частности, тем, что администрация района не приняла на себя обязательств по уборке указанной территории, а, напротив, предъявляла требования по уборке к ТСЖ, в том числе выставяла штрафы за неудовлетворительное, по их мнению, состояние территории.

В то же время ТСЖ за период с октября 2017 года истратило существенные средства на содержание указанной территории, включая ее уборку, обрезку сухих деревьев, ремонт детской площадки, посадку растений и т. д.

Необходимо принять решение о дальнейшем содержании территории в ее новом статусе.

В прениях выступили:

- **Г. П. Митькина** с информацией о том, что фактическое лишение МКД придомовой территории совпадает по времени с участием ТСЖ в конкурсе на участие в программе «Создание комфортной городской среды». По заявленным условиям программы, любая дворовая территория гарантированно подпадала под участие при условии предоставления необходимого комплекта документов. Поскольку нами весь комплект документов был собран и своевременно передан в соответствующую комиссию, принят без замечаний, то участие в программе было практически обеспечено. Согласно проекту, мы предполагали получить в рамках программы 1 млн 200 тыс. рублей на благоустройстве дворовой территории. Вероятно, в администрации города, осуществлявшей отбор кандидатов, посчитали, что это слишком щедрый кусок для одного двора и решили исключить МКД из участников программы более-менее «законным» путем: лишив нас

дворовой территории. В принципе, администрация как собственник вправе распоряжаться этой территорией по своему усмотрению.

С другой стороны, переход придомовой территории к администрации означает для собственников МКД существенную экономию, т. к. бремя содержания по закону лежит на собственнике, и ТСЖ не придется тратить средства на уборку территории и ее содержание, а это, по самым скромным подсчетам – 200-250 тысяч рублей в год.

- **М. А. Крупина** с информацией о том, что созданный при администрации области Институт развития городской среды среди прочего занимается поиском участков, которые можно было бы использовать под застройку. Возможно, таким образом администрация подготавливает участок, на котором расположены детская площадка и палисадник, для передачи какому-либо инвестору под застройку.

- **А. В. Галягин** с предложением сделать запрос в кадастровую палату о статусе участка и о его кадастровой стоимости, а затем поставить перед общим собранием вопрос по целесообразности взять его в собственность или в аренду на длительный срок.

Все присутствующие обменялись мнениями по данному вопросу. На основании обмена мнениями предложено:

- 1) Сделать запрос в кадастровую палату о статусе данной территории.
- 2) Сделать запрос в администрацию Приокского района - представителя собственника о содержании указанной территории.
- 3) До решения с собственником вопроса по содержанию оставить содержание за ТСЖ.

Голосовали: «За» - 12 членов правления. «Против», «Воздержались» - нет.

Решение принято единогласно.

По **третьему вопросу** повестки дня выступила председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова** с информацией о том, что при избрании на должность председателя ТСЖ она оговаривала срок своей работы в один календарный год. Учитывая большой объем работы председателя ТСЖ и высокую ответственность этой должности, следует заблаговременно подумать о кандидатуре следующего председателя ТСЖ, чтобы не возникло проблем в передаче дел.

В прениях выступили:

- **Э. А. Кочетков** с предложением к управляющему МКД М. Ю. Кулькину взять на себя обязанности председателя ТСЖ с выплатой соответствующего вознаграждения.

- **Г. П. Митькина** с информацией о том, что по закону председателем ТСЖ может быть только собственник дома, каковым М. Ю. Кулькин не является. Действительно, в практике многих ТСЖ должности председателя ТСЖ и управляющего МКД совмещаются. Однако, учитывая возраст нашего дома и связанный с этим объем ремонтных работ, которыми приходится заниматься управляющему, с одной стороны, и разнообразие вопросов, которые необходимо решать председателю ТСЖ, с другой стороны, разделение обязанностей в нашем ТСЖ является оправданным и более эффективным, что подтверждается результатами работы.

- **А. В. Галягин** с предложением существенно повысить вознаграждение председателя ТСЖ, т. к. на сегодняшний день оно не отвечает ни объему работ, который возложен на председателя, ни запросам жителей на их качественное исполнение.

Все присутствующие обменялись мнениями по данному вопросу. На основании обмена мнениями принято решение сформировать свои предложения по кандидатуре следующего председателя ТСЖ ко времени проведения общего годового собрания собственников.

Голосование по данному вопросу не проводилось.

По **четвертому вопросу** повестки дня выступила председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова** с информацией о текущем положении дел в ТСЖ, в том числе о завершении оплаты ОДПУ ТЭ (общедомовой прибор учета тепловой энергии), о передаче в Нижегородский Водоканал письма

с рассчитанной суммой перерасчета по водоснабжению МКД за август –сентября 2018 г. (заниженное давление в системе ХВС), о переговорах с ТНС-энерго НН о неправомерном взимании платы по СОИ.

Информация принята присутствующими к сведению.

Все вопросы повестки дня обсуждены, решения по ним приняты.

Председатель собрания

Н. И. Анисимова

Секретарь собрания

Г. П. Митькина