

Протокол № 9
заседания Правления ТСЖ

г. Нижний Новгород

26.09.2019 г.

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

Кворум есть, проведение заседания правомочно.

На заседании присутствуют члены ревизионной комиссии М. А. Крупина, Т. В. Федосеева; управляющий МКД М. Ю. Кулькин.

Повестка дня:

1. Состояние дел по договорам капитального ремонта.
2. Компенсация затрат на дополнительные работы, возникшие в ходе исполнения договора капитального ремонта приямков.

По **первому вопросу повестки дня** заслушали информацию управляющего МКД М. Ю. Кулькина о том, что подрядчик по договору о капитальном ремонте фасадов ИП Стрежнев прислал в адрес ТСЖ письмо с предложением о переносе работ на 2020 год; по договору о капитальном ремонте приямков подрядчик находится в поиске бригады, которая бы взялась за исполнение дополнительных работ, выявленных в ходе инспектирования приямков. Таким образом, оба договора по состоянию на текущий день в полном объеме не исполнены. По тем балконам, на которых ремонт уже проведен, необходимо устранить небольшие недоделки. Срок их устранения – не больше 1-2 рабочих дней, после чего можно будет убрать леса.

В прениях по первому вопросу повестки дня выступили:

Г. П. Митькина с мнением, что компания-подрядчик по капитальному ремонту балконов не внушает доверия, поскольку многократно нарушала данные ею обещания. Было бы правильно расторгнуть договор с ПГК, но, в силу того, что управляющим был подписан договор без учета интересов ТСЖ, такое расторжение возможно либо по соглашению сторон, либо через суд. При этом мы рискуем потерять часть средств, уже перечисленных ПГК в качестве аванса – около 50-60.000 рублей. Даже если будет решение суда на этот счет, нет никаких гарантий, что деньги будут получены.

По приямкам - необходимо в самое ближайшее время выполнить ремонт брусчатки и закрыть приямки, т. к. и то, и другое чревато аварийными ситуациями, ответственность за которые несет непосредственно управляющий и ТСЖ.

М. А. Крупина с сообщением, что она готова обратиться к лицам, рекомендовавшим ей начать сотрудничество с ПГК, чтобы они способствовали продолжению ремонтных работ в этом году. Она также высказала убеждение, что пожелание комиссии, осматривавшей приямки, изменить размеры самых больших из них, неправомерно, поскольку в технологии строительства каждого дома закладывались так называемые эвакуационные выходы. Эти приямки и есть такие выходы, их нельзя уменьшать, напротив, следует привести в надлежащий вид: сделать распашные окна и поставить металлические лесенки.

В. Н. Сидоров выразил опасение в том, что наличие лесов у подъездов может быть опасно для жителей – по ним легко можно попасть в квартиру. Кроме того, леса очень мешают входу в подъезд, на что постоянно жалуются жители. Пообещал, что в случае, если в ближайшие дни работы не возобновятся, леса будут разобраны и выброшены.

Н. И. Анисимова с предложением попытаться договориться с подрядчиком о расторжении договора по соглашению сторон с возвратом средств, полученных в качестве аванса. Если это не удастся, перенести работы на следующий год.

Что касается приямков, у М. Ю. Кулькина есть все необходимое, чтобы составлять ТЗ по козырькам для приямков и искать подрядчика.

Н. А. Мандрусова высказала мнение, что управляющий обязан был своевременно сообщить правлению о необходимости выполнения доп. работ. **М. К. Кулькин** считает, что в дополнительных работах вообще необходимости не было, а их исполнение – прихоть членов правления.

Т. В. Федосеева высказала мнение, что любой уважающий себя строитель или организатор строительных работ, увидев объем доп. работ, которые возникли в процессе выполнения ремонта, обязан был приостановить работы и согласовать с заказчиком необходимость их исполнения. Единолично принятое управляющим решение о разумной достаточности первоначально утвержденного им объема работ однозначно неверное, оно повлекло за собой существенные денежные затраты и репутационные потери – нам приходится оправдываться перед жителями за плохое исполнение работ.

Г. П. Митькина предположила, что управляющему М. Ю. Кулькину гораздо комфортнее самому исполнять ремонтные работы, чем на должном уровне организовывать и контролировать их исполнение. Он хотел бы, чтобы все детали каждого ремонтного процесса прорабатывало правление ТСЖ, а бы бездумно делал и переделывал, что ему велят. Но за такую деятельность не платят тех денег, что получает в ТСЖ управляющий. Перед ним изначально ставилась задача обеспечить максимально эффективную эксплуатацию и ремонт МКД в интересах жителей. Между тем, фактически план ремонтных работ на 2019 год провален управляющим. Ремонт балконов не выполнен, ремонт приямков должным образом тоже не выполнен, ремонт отмостки даже не начинался. Не сделаны и другие организационные работы: в том числе по взысканию задолженности, в результате чего она превысила 300.000 только за содержание и ремонт – такого в истории ТСЖ никогда не было. Не решен вопрос с жалобой собственника 32-й кв. Малинчева, которому приходится ежеквартально платить по 5000 рублей за вызов сантехника, потому что постоянно засоряется стояк. Управляющий утверждает, что засор идет по вине самого Малинчева, но в таком случае нужна экспертиза, которая позволила бы нам сослаться на официальную оценку ситуации. Она не проведена, хотя речь об этом идет уже не первый год. Таким образом, претензий к работе управляющего накопилось немало.

Кроме того, существует Договор управления, в котором прямо указано, что в случае нанесения деятельностью или бездеятельностью управляющего материального ущерба ТСЖ, правление вправе компенсировать эти затраты из зарплаты управляющего.

М. Ю. Кулькин зачитал список ремонтных работ, выполненных в летний период, в том числе – замена стояков в подвальных помещениях, в ателье. Он заявил, что не считает свою работу неэффективной и некачественной и, в случае принятия решения о компенсации затрат на доп. работы за его счет, снимет с себя полномочия.

Г. П. Митькина напомнила положения договора управления о том, что управляющий обязан предупредить о сложении полномочий не менее чем за месяц, после чего состоится ревизионная комиссия, и только после оглашения ее результатов с управляющего снимается (или не снимается) ответственность по исполнению договора.

Присутствующие обменялись мнениями по заявлению М. Ю. Кулькина.

На голосование вынесено 2 предложения:

1. Предложение Г. П. Митькиной: Не объявлять взыскание управляющему в связи с исполнением договора по ремонту приямков, но прекратить договор с ним с 1 декабря, в связи с чем в ноябре объявить конкурс на замещение вакантной должности.
2. Предложение Н. И. Анисимовой: Уменьшить вознаграждение управляющему за сентябрь 2019 г. на 70%, а в последующие месяцы оставить в сумме 28.000 рублей

Голосовали за предложение Г. П. Митькиной: «За» - 7 человек; «Против» - 2 человека; воздержавшихся нет.

Голосовали за предложение Н. И. Анисимовой: «За» - 2 человека; «Против» - 7 человек; воздержавшихся нет.

Большинством голосов принято предложение Г. П. Митькиной.

Управляющему М. Ю. Кулькину поручено:

- проработать вопрос по дальнейшему ремонту приямков;
- возобновить работы по ремонту балконов;
- организовать экспертную оценку состояния канализационной системы в кв. 32;
- провести работы по взысканию средств за содержание и ремонт МКД с должников.

В завершение заседания правления М. А. Крупина предложила свою разработку козырька для приямков. Информация принята участниками правления к сведению.

Председатель собрания:

Г. П. Митькина

Секретарь собрания:

Н. И. Анисимова