

**Протокол № 15**  
**заседания правления ТСЖ «Возрождение»**

**25 июля 2013 года**

Присутствуют: члены правления Голубева В.Г., Ермаков В.П., Золотуха М.В., Кузнецов И.В., Нильская И.Н., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., Фадеев А.А., по доверенностям: за Житецкую Н.В. – Смолкина Н.В., за Некрасова Г.Г. – Окмянский В.А.,

собственник, председатель правления до 2008 г. Сухарьков Н.А.,  
члены ревизионной комиссии Минеичев В.В., Козырева А.В., Кердман А.Е.,  
юрист ООО «Юр-Профи» Е.Долидзе, управляющий Зайцев А.Н.

Секретарь заседания – Слепов В.Г.

По предложению Ермакова В.П. данный протокол подлежит подписанию всеми членами правления.

Рассмотрены следующие вопросы.

**1. О заседании правления 09.07.13.**

Окмянский В.А. сообщил, что первоначально на этом заседании правления присутствовало 7 членов правления, при этом Некрасов Г.Г. заранее предупредил, что будет вынужден уйти в 19:45. Рассматривался вопрос об отчете ревизионной комиссии. Председателем правления был представлен на обсуждение план мероприятий правления по учету замечаний, а также ответ на отчет комиссии, в котором высказывалось несогласие с рядом некорректных утверждений в отчете.

К сожалению, вместо конструктивного разговора по повестке дня разговор происходил на повышенных тонах и началось обсуждение «персонального дела» председателя правления, который якобы самоустранился от работы. В связи с плохим самочувствием Окмянский В.А. в 19:44 покинул заседание, жалеет, что ничего при этом не сказал, впрочем его уже никто и не слушал. Вслед за ним ушел Некрасов Г.Г.

Впоследствии Окмянский получил от Ермакова протокол, подписанный оставшимися членами правления, с решениями об отстранении его от должности и о назначении Ермакова исполняющим обязанности председателя правления. Считает данное решение незаконным, так как отсутствовал кворум. Готов, если это необходимо, отчитаться перед правлением по истечении хотя бы года работы, но не вдруг при рассмотрении другого вопроса, а с подготовкой именно к этому вопросу и извещением об этом всех членов правления. Напомнил, что и в прошлом году после избрания правления откладывали первое заседание до возвращения из отпусков всех его членов, чтобы рассматривать вопрос о выборах председателя в полном составе; отступать от этого подхода некорректно по отношению ко всем членам правления.

Кроме того, в протоколе, подписанном 5-ю членами правления, ход обсуждения изложен с большими искажениями, о проекте плана мероприятий и ответа на отчет ревизионной комиссии даже не упоминается. Или, например, он голосовал не против раздачи отчета, как указано в протоколе, а за, но вместе с ответом правления.

Ермаков В.П., Золотуха М.В., Смолкина Н.В. считают, что протокол оформлен правильно и надо теперь избирать председателя правления, Окмянский В.А. поступил некрасиво и не может оставаться в должности председателя, перестал советоваться с коллегами, единолично готовил ответ на отчет ревизионной комиссии.

Е.Долидзе напомнила о норме Жилищного кодекса о том, что не начало заседания, а непосредственно при голосовании по конкретному вопросу должно присутствовать не менее 50% членов правления, т.е. не менее 6 человек.



Сухарьков Н.А. считает, что при случившемся расколе правление не сможет работать эффективно, будет правильно его переизбрать.

Окмянский В.А. согласился с возможностью переизбрания правления, но сейчас не время для этого, на данном этапе предложил отменить решение правления от 09.07.13 как принятое в неправомочном составе, подтвердить его полномочия в должности председателя. Если не проголосуют за это, тогда и решать другие вопросы. В противном случае действительно сложится тупиковая ситуация.

Ермаков В.П. возразил, что по крайней мере решение о раздаче отчета ревизионной комиссии собственникам было принято 9 июля при полном кворуме 7 человек.

Окмянский В.А. согласился с этим и изменил формулировку вопроса, поставленного на голосование (отменить решение в части).

Козырева А.В. предложила членам правления еще раз обсудить причину выражения недоверия Окмянскому В.А., но прения решили завершить.

**Решили: отменить решение правления от 09.07.13 в части отстранения Окмянского В.А. от должности председателя правления и возложении обязанностей и.о. председателя правления на Ермакова В.П. до избрания нового председателя, как решение, принятое пятью членами правления в неправомочном составе. Подтвердить полномочия Окмянского В.А. в должности председателя правления.**

Голосовали «ЗА»: Голубева В.Г., Кузнецов И.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Фадеев А.А.

Голосовали «ПРОТИВ»: Житецкая Н.В., Ермаков В.П., Золотуха М.В., Нильская И.Н., Смолкина Н.В.

## **2. Об отчете ревизионной комиссии.**

Окмянский В.А. предложил:

- утвердить и направить ревизионной комиссии протокол разногласий к отчету, предложить внести соответствующие уточнения в отчет в течение сколько-то дней;
- принять за основу план мероприятий правления по учету замечаний и предложений ревизионной комиссии.

Представители ревизионной комиссии представили свой, более объемный план мероприятий.

Сухарьков Н.А. высказался о том, что отчет ревизионной комиссии изложен слишком эмоционально и создает неверное впечатление о делах ТСЖ. Например, из раздела о сотрудничестве с Хот-Энерджи можно понять, что их работа вообще не нужна и что они бесплатно занимают помещение ТСЖ. В действительности эти работники обслуживают тепловые пункты ТСЖ и ТСЖ должно предоставить им условия для работы. Если спросить, хотите ли вы снижения цены, то любой житель скажет «хочу!». Но при этом не надо забывать о качестве обслуживания, которое в нашем ТСЖ высокое. Поэтому ко всем этим вопросам нужно относиться очень внимательно.

Члены правления высказались за то, чтобы изучить и проект протокола разногласий, и проекты планов мероприятий.

Кердман А.Е. обратила внимание на необходимость утвердить нормы эксплуатации и обслуживания технических систем, что должно привести к снижению затрат, провести переговоры с другими компаниями по вывозу ТБО, пересмотреть штатное расписание, в котором оплата одних должностей завышена, а других занижена, определить материально ответственного за склад.

Окмянский В.А. задал Кердман А.Е. вопрос, почему, как она обещала, ТСЖ не получило от РЭП-2 предложения о вывозе контейнера за 218 руб., хотя 3 недели назад ей было дано письмо управляющего о запросе котировок и она говорила, что сразу после получения такого письма принесет в ТСЖ положительный ответ.



Кердман А.Е. ответила, что ждала звонка Окмянского В.А. с предложением о его личной встрече с представителем РЭП-2.

Голубева В.Г., Кузнецов И.В. отметили, что отчет ревизионной комиссии изложен с негативным подтекстом, создает недоверие ко всей деятельности ТСЖ, что неправильно. Рекомендовали ревизионной комиссии в дальнейшем избегать эмоций.

Окмянский В.А. предложил, поскольку протокол разногласий на этом заседании не принят, отложить раздачу отчета ревизионной комиссии собственникам до принятия этого протокола. Иначе собственники будут введены в заблуждение по многим вопросам.

**Решили:**

1) изучить протокол разногласий и планы мероприятий, на следующем заседании 31.07.13 вернуться к данному вопросу (единогласно);

2) отложить распространение отчета ревизионной комиссии среди собственников до принятия правлением протокола разногласий.

«ЗА»: Голубева В.Г., Кузнецов И.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Фадеев А.А.

«ПРОТИВ»: Житецкая Н.В., Ермаков В.П., Золотуха М.В., Нильская И.Н., Смолкина Н.В.

### **3. О взаимоотношениях с Энергосбытом по перерасчету платежей с января 2013 года.**

Окмянский В.А. сообщил, что Энергосбыт в письмах предупредил, что в ближайшее время будет осуществлен перерасчет платежа ТСЖ за период с января 2013 г. по той же схеме, как рассчитывается население, т.е. с применением социальной нормы потребления, базовых и экономически обоснованных тарифов. Это соответствует требованиям законодательства и решению РСТ о расчетах в 2013 году, что уточнялось им в комитете Законодательного Собрания по ЖКХ и в Региональной службе по тарифам.

В связи с этим экономия по электроэнергии за 2012 год вероятно придется направить на погашение предстоящих убытков; возвращать эту экономию собственникам, как ранее планировалось, пока преждевременно.

Кроме того, убытки ТСЖ дополнительно увеличатся в связи с тем, что общедомовые приборы учета сданы как одноставочные, а жители оплачивают по двуставочному тарифу (ночная зона дешевле); убытки могут составить около 90 тыс. в месяц. Стоимость перепрограммирования общедомовых приборов ТСЖ, по расчетам энергетика Перепелкина Г.В., 93,5 тыс.руб.

Другие члены правления возражали против отложения вопроса о возврате собственникам экономии за 2012 год.

Слепов В.Г. предложил дождаться от Энергосбыта платежа за июль, после этого и решать.

Нильская И.Н. предложила после работ по перепрограммированию счетчиков представить акты по каждому счетчику, чтобы проверить.

**Решили:** 1) выделить 93,5 тыс.руб., максимум до 100 тыс.руб. на перепрограммирование общедомовых приборов учета на двуставочный тариф; поручить управляющему провести эти работы; 2) после получения счета Энергосбыта за июль председателю правления и главному бухгалтеру внести предложения о возврате экономии за 2012 год собственникам либо иные предложения.

### **4. О благоустройстве крыши над парковкой МКД Ванеева-4.**

Решением правления от 20.05.2013, принятым в правомочном составе, 16 вазонов с крыши парковки были распределены по всей территории ТСЖ. На крыше были



оставлены четыре прямоугольных вазона посередине и полоса блоков, не допускающая въезда автомашин на крышу.

Собственники помещений в данном МКД обратились в ТСЖ с письмом о несогласии с тем, что были убраны вазоны.

Отмечено, что можно оплатить работы по благоустройству из неизрасходованных целевых сборов, которые вносили как раз собственники помещений Ванеева-4. При этом данная крыша не должна привлекать большое внимание посторонних лиц.

**Решили: поручить рабочей группе в составе Нильская И.Н., Смолкина Н.В., Зайцев А.Н. продумать вариант благоустройства. Внести предложения на правление.**

#### **5. О заявлении собственника нежилого помещения О.Голубева.**

Собственник нежилого помещения в МКД Генкиной-38 О.Голубев предлагает заключить договор по размещению информации о его салоне Lupo на боковой стене въезда в парковку Генкиной-38, перпендикулярно улице Дунаева, по цене 160 руб. за кв.м в месяц, установленной правлением для размещения информации о предприятии; поступления в ТСЖ будут 1020 руб. в месяц.

Золотуха М.В., Слепов В.Г. высказались против, поскольку свет от другой рекламы уже поступает в окна, информации о салоне достаточно.

**Решили: отказать в заключении договора.**

#### **6. О праве заключения договоров с последующим одобрением правлением.**

Окмянский В.А. сообщил, что в деятельности ТСЖ возникают ситуации, требующие оперативного разрешения, в том числе аварийные. Целесообразно предоставить право председателю правления, на время его отпуска или болезни управляющему заключать договоры на проведение ремонтных работ и эксплуатации общего имущества с последующим информированием правления на ближайшем заседании на определенную сумму.

Слепов В.Н. уточнил, что с последующим отчетом правлению.

Нильская И.Н. обратила внимание, что неоднократно требовала предоставить информацию о произведенных затратах за какой-нибудь месяц, но этого не делается.

Окмянский В.А. ответил, что предложение звучало, но никем не поддерживалось и не голосовалось, однако и препятствий для этого нет.

**Решили: 1) предоставить председателю правления, на время его отпуска или болезни управляющему право заключать договоры на сумму до 50 тыс.руб. в целях ликвидации аварий, а также по работам, включенным в утвержденный общим собранием членом ТСЖ либо правлением план ремонта либо по работам, вытекающим из полученных предписаний контролирующих органов; отчет о таких договорах представляется правлению на ближайшем заседании;**

**2) на заседании правления в сентябре заслушать отчет управляющего о всех расходах, произведенных в ТСЖ в июне-августе 2013 г.**

#### **7. Об определении подъездов, подлежащих косметическому ремонту в 2013 году.**

Председатель правления сообщил, что поступили обращения от жителей подъездов № 3 Генкиной-38 и № 2 Ванеева-6 с просьбой о проведении ремонта. В подъезде № 2 Генкиной-38 проводилось собрание жителей, и единого мнения не было высказано.

**Решили: провести ремонт в подъездах № 3 Генкиной-38 и № 2 Ванеева-6, для чего рабочим группам членом правления (по Генкиной-38 в составе Слепов В.Г., Золотуха М.В., по Ванеева-6 в составе Голубева В.Г., Фадеев А.А.) составить**



техническое задание, управляющему провести подготовку к тендеру среди возможных подрядчиков; победителя тендера и сумму договора определить на заседании правления.

#### 8. О замене теплотрассы в подвале МКД Невзоровых-47.

Зайцев А.Н. сообщил, что в ходе апрессовки теплотрассы были выявлены два аварийных участка, трубы на них были оперативно заменены либо приварены. Эти случаи повторяются в течение трех последних лет. Целесообразно до отопительного периода полностью заменить теплотрассу.

**Решили:** поручить управляющему подготовить предложения по договору на замену теплотрассы.

#### 9. О заключении с ООО «Хот-Энерджи» договора пользования помещением узла учета.

Председатель правления сообщил, что ранее, в целях оперативного обслуживания теплопунктов, сотрудникам ООО «Хот-Энерджи» было предоставлено в безвозмездное пользование подвальное помещение узла учета тепловой энергии МКД Ижорская-11. Помещение площадью 14 кв.м имеет повышенную влажность, высота потолка 195 см, для использования в качестве офисного помещения фактически не приспособлено. Договор о пользовании не заключался. В то же время ООО «Хот-Энерджи» обслуживает также и теплопункты в других многоквартирных домах, пользуясь данным помещением.

Окмянский В.А. предложил заключить с ООО «Хот-Энерджи» договор безвозмездного пользования указанным помещением, а также заключить дополнительное соглашение к договору абонентского обслуживания пунктов о предоставлении ТСЖ скидки в размере 2500 руб. в месяц в связи с использованием помещения ТСЖ (согласие ООО на это получено). В случае договора аренды у ТСЖ появится налог на прибыль, что не выгодно.

В ходе обсуждения члены правления и ревизионной комиссии не согласились с вариантом скидки, предложили не смешивать разные правоотношения и заключить договор аренды.

**Решили:** заключить с ООО «Хот-Энерджи» договор аренды занимаемого ими вспомогательного помещения по цене 2500 руб. в месяц.

#### 10. Оказание материальной помощи.

**Решили:** предоставить инженеру Смирновой М.С. материальную помощь 10 тыс.руб. в связи со смертью отца, из доходов от коммерческой деятельности.

Председатель правления \_\_\_\_\_  В.А.Окмянский

Секретарь заседания \_\_\_\_\_  В.Г.Слепов

Члены правления: \_\_\_\_\_ Ермаков В.П.

\_\_\_\_\_  Голубева В.Г. \_\_\_\_\_  Золотуха М.В.

\_\_\_\_\_ Кузнецов И.В. \_\_\_\_\_ Нильская И.Н.

\_\_\_\_\_ Смолкина Н.В. \_\_\_\_\_  Фадеев А.А.

\_\_\_\_\_ Житецкая Н.В. \_\_\_\_\_  Некрасов Г.Г.