

Протокол № 26
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

20 марта 2014 года

Присутствуют: члены правления Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Нильская И.Н., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., управляющий Зайцев А.Н., Секретарь заседания – Слепов В.Г.

Рассмотрены следующие вопросы:

1. Отчет о финансовой деятельности за 2013 год.
2. Возврат излишков по отоплению.
3. Инвентаризация объектов общего имущества.
4. О ремонтах подъездов.
5. Сдача в аренду двух помещений.

1. Отчет о финансовой деятельности в 2013 году.

По представленному проекту отчета высказаны следующие замечания:

Смолкина Н.В.: почему в резервном фонде 1800 тыс., а не 1854 тыс., как было указано в прошлогоднем отчете?

Слепов В.Г.: в одном доме замена канатоведущего шкива лифта профинансирована как текущий ремонт (непредвиденные расходы), а в другом доме – как капитальный ремонт. Должен быть единый подход.

Окмянский В.А.: по плану на 2013 год 196 тыс. предполагалось направить на текущий ремонт, а по отчету потрачено только 39 тыс. Но в непредвиденных расходах указано много именно ремонтных работ.

Зайцев А.Н.: все ремонтные работы — и плановые и внеплановые (непредвиденные) являются единой составляющей ставки «содержание и ремонт жилья». В отчете отражено, что планировавшиеся ремонты сделаны не полном объеме, а все другие выполненные, но не запланированные работы - внесены в непредвиденные расходы ставки.

Окмянский В.А.: надо отчитаться по расходам согласно их смыслу, а не в соответствии с тем, было или нет в планах. Все ремонтные работы, которые укладываются в отведенные 196 тыс., оставить в статье расходов «текущий ремонт», а что сверх этого, отразить в непредвиденных расходах.

Нильская И.Н.: надо по всем домам сделать одинаковое содержание жилья. Почему мы на Ванеева-4 должны платить дороже?

Зайцев А.Н. Все расходы по текущему ремонту и содержанию жилья в ТСЖ планируются и учитываются отдельно по каждому дому. На Ванеева-4 и Ванеева-6 в высотных подъездах по 2 импортных лифта, есть система дымоудаления и пожаротушения, своя насосная станция - поэтому естественно дороже и ставка «содержание и ремонт жилья».

Решили: поручить председателю доработать отчет по озвученным замечаниям, передать отчет членам ревизионной комиссии. На следующее заседание правления внести проект сметы на 2014 год и ставки содержания жилья.

2. Возврат излишков по отоплению.

Окмянский В.А. сообщил, что согласно перерасчету ОАО «Теплоэнерго» представленному 1 марта, мы можем вернуть 963 тыс.руб. собственникам, но в каждом доме – свои показатели. Таблица прилагается.

На Ванеева-4 имеется недобор по отоплению с нежилых помещений.

Решили: в марте осуществить перерасчет платежей за отопление в соответствии с учетными данным по каждому дому и виду помещений – жилые, нежилые.

3. Завершение инвентаризации объектов общего имущества.

Окмянский В.А. сообщил, что получено письмо КУГИ города о том, что:

1) КУГИ подало документы по постановке на учет в Росреестре как бесхозяйного имущества на водопроводную станцию, напорный водопровод, сеть канализации;

2) В отношении трансформаторной подстанции ТП-441, кабельных сетей ЛЭП, уличного наружного освещения КУГИ направило запросы о наличии данных объектов в реестрах федерального и областного имущества, в случае отсутствия их в реестрах (что очевидно) эти объекты также будут поставлены на учет как бесхозяйные, с последующим признанием в судебном порядке права муниципальной собственности в соответствии со ст.225 Гражданского кодекса РФ.

Для передачи остальных объектов в муниципальную собственность необходимо провести их инвентаризацию: тепловые сети – 2 объекта, наружный газопровод – 8 объектов, водопроводная насосная станция – 1 объект.

Представлены сметы БТИ на 209 тыс.руб.

Смолкина Н.В.: зачем передавать трансформаторную подстанцию, а потом сидеть без света и упрашивать кого-то сделать ремонт? И платить больше за эти услуги?

Зайцев А.Н.: решение о передаче этих объектов в муниципальную собственность было принято общим собранием членов ТСЖ. Обслуживание ТП – это деятельность, не свойственная ТСЖ, необходимо иметь в штате энергетика, заместителя энергетика, нести другие расходы.

Окмянский В.А.: расходы ТСЖ на обслуживание трансформаторной подстанции – 400 тыс. в год. Недавно пришлось заплатить еще 85 тыс. за ремонт высоковольтного кабеля, который ведет к этой ТП и который также прокладывался на средства дольщиков. Этим ликвидировалась авария, которая 17 декабря 2013 года оставила без света 5 домов.

Считаю, что никакой опасности от передачи ТП нет. Поставка электроэнергии в стране жестко регулируется, все потребители покупают электроэнергию по одинаковой цене независимо от того, в чьей собственности находятся линии электропередач и ТП. Например, вторая подстанция на нашей территории, от которой запитаны дома Ванеева-6 и Ванеева-4, сразу после сдачи домов была передана ООО «Энергосоюз», и никаких проблем с поставкой энергии или с платежами у жителей этих домов не возникало.

Но, если есть сомнения в целесообразности передачи ТП, можно вынести вопрос по данному объекту вновь на рассмотрение общего собрания. ТСЖ в течение следующего года, если решит оставить ТП себе, может отозвать просьбу о принятии его в муниципальную собственность.

Решили: заключить договор с ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на общую сумму 209 тыс. руб. на инвентаризацию 11 объектов общего имущества.

4. О ремонтах подъездов.

Роздан информационный материал о собранных и потраченных средствах на ремонт подъездов на 01.01.2014.

Окмянский В.А. предложил провести ремонт в подъездах 1, 2 Генкиной-38, подъезде 1 Генкиной-40 на основе смет, составленных в 2013 году. Считаю, что нельзя больше так допускать, что мы планируем несколько месяцев, намечаем ремонты в нескольких подъездах, дотягиваем до сентября-октября, и успеваем отремонтировать 2 подъезда в год. У нас – 29 подъездов, и такими темпами ничего не сделаем.

Золотуха М.В.: в подъезде 2 Генкиной-40 ремонт проводился только частично.

Смолкина Н.В.: в подъезде 1 Генкиной-40 состояние хорошее, ремонт не нужен.

Окмянский В.А.: кто-то из жителей подъезда 1 Генкиной-40 считает иначе, что косметический ремонт необходим, есть трещины в штукатурке. Но если собственник из этого подъезда, т.е. Смолкина Н.В., не хочет, правление наверное не будет настаивать.

Слепов В.Г.: есть обязанность производить ремонт раз в пять лет, это требование никто не отменял.

Смолкина Н.В.: мы собственники, можем делать ремонт, когда считаем нужным.

Окмянский В.А.: нам представлены две сметы на ремонт подъезда 1 Генкиной-38: на 159 тыс. от ИП Сивелев и на 136 тыс. от ООО «Регион». Это наши проверенные подрядчики, сметы по тем же расценкам, что были в прошлом году нами одобрены. Но ценовое предложение отличается.

Решили: заключить договор с ООО «Регион» на ремонт подъезда 1 Генкиной-38 на 136 тыс.руб.

5. Сдача в аренду двух подсобных помещений.

На рассмотрении данного вопроса присутствуют собственник Волдырев Василий Петрович и его партнер, представитель ООО «Суххофф» Коновалов Михаил Николаевич, которые пояснили, что хотят открыть в подсобном помещении (мусорокамера) подъезда № 3 Генкиной-42 пункт приема-выдачи ковров для их химчистки, а в подсобном помещении (мусорокамера) подъезд 2 Ванеева-6 – пункт приема-выдачи реставрируемых кожаных изделий. Производственная база ООО «Суххофф» имеется и расположена в заречной части. Занимаются этим бизнесом 7 лет. Названная ТСЖ оплата по 500-600 руб. за кв.метр не даст возможности закрепиться с этим точками, поскольку необходимо время для раскрутки.

Золотуха М.В.: мы с Окмянским, Зайцевым осматривали помещения, в одном около 10 кв.м полезной площади, в другом немного больше, но помещение узкое, неудобное в использовании. Оба помещения можно сдать в аренду без ущерба для ТСЖ.

Слепов В.Г.: должны быть общие условия для сдачи в аренду всех таких помещений. Если сапожник платит по 550 руб. в месяц, почему другие должны платить меньше?

Окмянский В.А.: у сапожника всего 4 кв.метра, ему легче заплатить. Предлагаю дать возможность «стать на ноги» новым арендаторам, предоставив скидку на первые полгода.

Решили: заключить договор аренды двух указанных помещений с ООО «Суххофф» по 350 руб. за кв.метр, а с октября 2014 года – 550 руб.

Приложения к протоколу: таблица перерасчета по отоплению.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

В.Г.Слепов