

Протокол № 12
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

29 июня 2015 года

Присутствуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Окмянский В.А., Рябов Д.Н., Пайков К.Ю. (5 из 9 членов правления, заседание правомочно.), управляющий Зайцев А.Н., директор ООО «АльянсЭнерго НН» Д.Лаврентьев.

Рассмотрены вопросы:

1. Информация о ходе голосования на общем собрании.
2. Заключение договора на работы по замене трубопроводов в ИТП-1.
3. Заключение договора на проектирование узлов смешения офисных помещений в домах Невзоровых-47, Ижорская-11.
4. О передаче системы уличного освещения в муниципальную собственность.
5. Заключение договора чистки плиточной облицовки в дома Ванеева-4, Ванеева-6.
6. Результаты судебного процесса по иску НСК к ТСЖ.
7. Заключение договоров на ремонт подъездов.
8. О заключении по итогам экспресс-аудита.
9. О материальной помощи.

1. Информация о ходе голосования.

Окмянский В.А.: с 3 июня проводится общее собрание в заочной форме. На сегодня собрано 42% голосов членов ТСЖ. На предыдущем заседании правления председателю было поручено продлять голосование до достижения кворума, что и делается.

Информация принята к сведению.

2. Заключение договора на работы по замене трубопроводов в ИТП-1.

Зайцев А.Н.: в результате работ по опрессовке на некоторых участках труб в ИТП-1 Невзоровых-47 появились дополнительные протечки, неисправна часть запорной арматуры и КИПиА. Есть опасение, что в отопительный период участятся аварии, необходимо сделать ремонт. Председатель осмотрел на месте все поврежденные участки. Представлена смета на 79 тыс.руб.

Решили: заключить договор ремонтных работ с ООО «АльянсЭнерго Строй НН».

3. Заключение договора проектирования узлов смешения.

Лаврентьев Д.: по просьбе ТСЖ нами подготовлена смета на проектирование узлов смешения теплоносителя для офисных помещений, которые отсутствует в проекте всех трех ИТП, расположенных в домах Невзоровых-47 и Ижорская-11.

Зайцев А.Н.: из-за отсутствия соответствующих приборов невозможно регулировать подачу тепла в офисные помещения, в том числе уменьшать подачу в относительно теплые зимне-осенние периоды. Люди вынуждены открывать форточки.

Считаю, что расходы должны быть возложены на собственников офисных помещений.

Решили: заключить договор на проектирование узлов смешения с ООО «АльянсЭнерго НН» на сумму 78 тыс.руб.

4. О передаче в муниципальную собственность уличного освещения.

Окмянский В.А.: администрация города обратилась в суд о признании муниципальной собственности на объекты бесхозяйного имущества: трансформаторную подстанцию, кабельные сети и уличное освещение. Это первый из серии исков, которые должны быть по передаче различных объектов.

Имеется решение общего собрания членов ТСЖ о передаче всех объектов. Предыдущим правлением было решено оставить в нашей собственности водонасосную станцию. У меня есть сомнение по целесообразности передачи также и уличного освещения, как бы не стало нам труднее потом добиваться замены лампочек и ремонта, ведь эта муниципальная организация работает в рамках сметы и не имеет доходных источников, следовательно может ссылаться на отсутствие средств.

Бухгалтерия подготовила справку о наших затратах на поддержание уличного освещения: за год 160 тыс.руб. электроэнергия, ремонт за 2 года – 99 тыс. Это не так много.

ТСЖ в данном судебном процессе приглашено как третье лицо.

Пайков К.Ю.: в последующем будет требоваться более дорогостоящий ремонт, особенно в части рытья траншей и поиска мест повреждения кабелей, замене подземных кабелей, поэтому лучше передать этот объект городу и специализированной организации.

Рябов Д.Н.: трудно сказать, как будет обслуживаться эта система городом. В любом случае мы сможем менять лампы за свой счет, если это потребуется.

Решили: не возражать против передачи системы уличного освещения.

5. Заключение договора чистки облицовочной плитки.

Окмянский В.А.: при обходе территории обратили внимание на загрязнившуюся поверхность темно-зеленой плитки на домах Ванева-б, Ванеева-4 – въевшаяся пыль, остатки от приклеенных листовок. Мы не вправе поручать эти работы нашим уборщицам из-за требований техник безопасности – высота до 4 метров.

Провели конкурс среди подрядчиков. ООО «СПК» первоначально предложило почистить за 50 руб./кв.м, «Альпина-НН» - за 45 руб. Затем СПК снизило предложение до 40 руб./кв.м.

Решили: заключить договор с ООО «СПК» на сумму 36040 руб.

6. Результаты суда по иску НСК к ТСЖ.

Окмянский В.А.: в начале прошлого года НСК обратилось к ТСЖ с иском о взыскании 1,181 млн.руб. – как перерасчет по тарифам сверх социальной нормы за период с января по июль 2013 года. ТСЖ представляло возражения, также участвовало в судебном процессе по оспариванию решения РСТ, которым были введены эти тарифы. Тем не менее судебная практика складывалась не в пользу ТСЖ и имелась угроза удовлетворения иска в полном объеме.

Была мною найдена другая судебная практика по неправомерности включения в тариф потерь в ЛЭП в отношении бесхозяйных объектов (ТП и кабельные сети), кроме того, главным бухгалтером были сделаны объемные расчеты, потребовавшие нерабочего времени, для применения в этот период ночного тарифа. Все эти расчеты мы представили истцу - НСК и в арбитражный суд, с чем НСК была вынуждена согласиться и уменьшила свои требования до 655 тыс. по основному долгу и 6 тыс. по процентам. Судом вынесено

решение о взыскании с ТСЖ таких сумм. Итого экономия по сравнению с вероятным решением суда в случае пассивного поведения ТСЖ составила ок. 520 тыс.руб.

Предлагаю правлению согласиться с этим решением суда и выплатить взысканную сумму. Чем раньше мы это сделаем, тем меньше будут проценты, которые также присуждены по день исполнения решения суда от основного долга 655 тыс.

Пайков К.Ю.: проведена большая работа, которая принесла выгоду ТСЖ. Минимальное вознаграждение за нее – 10%, предлагаю поощрить соответственно главного бухгалтера и председателя правления.

Зайцев А.Н.: по решению общего собрания членам правления может выплачиваться до 30 тыс.руб. в месяц, с учетом действующего ежемесячного вознаграждения председателя 22 тыс. резервы по поощрению имеются.

Окмянский В.А.: полагаю, что с учетом этого решения суда, когда мы получим его в полном объеме, за другие периоды в пределах 3-летнего срока исковой давности мы можем в судебном порядке взыскать с НСК суммы, уплаченные ТСЖ как потери в ЛЭП.

Решили: согласиться с указанным решением арбитражного суда, перевести на счет НСК взысканную с ТСЖ сумму; из средств от коммерческой деятельности произвести главному бухгалтеру Смирновой Т.И. доплату 20 тыс.руб., председателю правления Окмянскому В.А. – разовое вознаграждение 20 тыс.руб.; подготовить иск к НСК о взыскании необоснованного обогащения - потерь в ЛЭП за другие периоды.

7. О ремонте в подъездах.

Зайцев А.Н.: сейчас ООО «Регион» завершает ремонт в подъезде 1 Ванеева-4, жители довольны.

Нами был проведен опрос жителей подъезда № 5 Невзоровых-47 о ремонте входной группы с облицовкой плиткой, большинство опрошенных это поддержало.

Аналогичные просьбы есть от жителей подъездов 3, 4 Невзоровых-47, подъезда 3 Ижорской-11.

Также есть обращения по полному косметическому ремонту в подъезде 1 Ижорской-11, частичному косметическому ремонту в подъезде 1 Невзоровых-47.

Кроме того, необходим ремонт напольной плитки на входе в подъезд 1 Ижорской-11.

Имеются сметы на ремонты в подъездах 5 Невзоровых-47 (ООО «Регион» - по ценам, аналогичным одобренным правлением в прошлом году), подъезде 1 Ижорской-11, на ремонт напольной плитки при входе в этот подъезд. Есть предложение от еще одной фирмы, по цене аналогичное «Региону». Предлагаю отдать на пробу им один подъезд.

Окмянский В.А.: из всех заявок в первую очередь необходимо удовлетворить те, где подъезды в худшем состоянии. Также с учетом накопленных средств либо остающегося долга после предыдущего ремонта необходимо посмотреть, следует ли повысить сбор в указанных подъездах. Например, вижу такую необходимость для подъезда № 1 Невзоровых-47, где еще несколько лет будут собирать деньги за уже проведенный в 2009-м году ремонт, а им уже необходимо обновить подъезд.

Решили: поручить председателю правления заключать договоры на ремонт в подъездах в соответствии с изложенными приоритетами и с учетом средней стоимости ремонта на 1 кв.метр площади подъезда до 500 руб.; в результате опроса жителей повысить в отдельных подъездах сбор на ремонт; ремонт напольной плитки при входе

в подъезд 1 дома Ижорская-11 профинансировать по ставке содержания жилья данного дома.

8. О заключении по итогам экспресс-аудита.

Окмянский В.А.: по решению правления ИП Замятин П.А. проводили экспресс-аудит нашей бухгалтерской деятельности. Инициатива исходила от ревизионной комиссии, как и подбор фирмы. Аудиторы работали у нас 4 полных дня, представили заключение, к которому со стороны ТСЖ были направлены определенные замечания по фактическим неточностям. Эти неточности были исправлены.

Сегодня вы можете ознакомиться с этим заключением, а также Пояснения и мероприятия ТСЖ по итогам экспресс-аудита. С какими-то выводами аудита мы не согласны, с другими согласны и принимаем меры по исправлению недостатков. В частности, по более четкому учету количества вывезенных контейнеров.

Рябов Д.Н.: каких-то серьезных замечаний в этом заключении не вижу, недочеты по трудовым договорам надо исправить.

Решили: утвердить Пояснения и комментарии ТСЖ по итогам экспресс-аудита.

9. О материальной помощи.

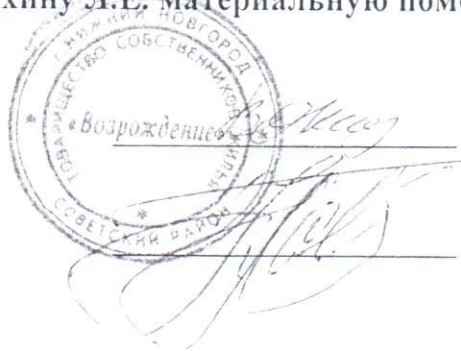
Окмянский В.А.: у нашего слесаря Мухина Л.Е. преждевременно от тяжелой болезни скончалась жена. Стаж его работы 10 лет. Предлагаю выплатить материальную помощь в размере 10 тыс.руб., как мы поступали и ранее по отношению к нашим работникам в аналогичных ситуациях.

Зайцев А.Н.: для справки, в прошлый раз, это было пару лет назад, руководством предлагалось оказать материальную помощь нашей уборщице 5 тыс., но именно члены правления тогда настояли на такой сумме – 10 тыс.

Решили: выплатить Мухину Л.Е. материальную помощь 10 тыс.руб.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

К.Ю.Пайков