

Протокол № 25
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

12 февраля 2014 года

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

Рассмотрены следующие вопросы:

1. Заключение договора на ремонт высоковольтного кабеля.
2. Согласование договорной цены с ООО «Хот-Энерджи».
3. О формировании земельного участка под домом Невзоровых-47.
4. Результат тендера по вывозу ТБО.
5. Одобрение договора монтажа регулятора давления в ИТП Ванеева-4.

1. Заключение договора ремонта высоковольтного кабеля.

Зайцев А.Н. напомнил, что 17.12.2013 была авария – отключение электроснабжения домов на полтора часа. Обслуживающая организация ООО «Энергосоюз» по отдельному договору установила, что причиной стал обрыв высоковольтного кабеля, ведущего к трансформаторной подстанции ТСЖ ТП-441 на пересечении улиц Невзоровых-Ижорская. Электронабжение жилых домов было переключено на резервный кабель.

В случае повреждения и резервного кабеля ТСЖ надолго останется без электричества, поэтому необходимо принятие решения на аварийный ремонт высоковольтного кабеля.

ООО «Энергосоюз» представило смету на ремонт на сумму 93 тыс.руб. Собственником Глуздовой Н.Г. проверена представленная смета и откорректирована на меньшую сумму - 90,7 тыс.руб. с ее замечаниями исполнитель согласился.

Нильская И.Н. ознакомилась со сметой, считает, что трудно оценить ее обоснованность. Взяла на себя обязательства ее проверить, о результатах доложить на следующем заседании правления.

Некрасов Г.Г. предложил, чтобы в договоре на проведение аварийных работ по восстановлению кабеля было отражено, что оплата будет производиться по фактически выполненному объему работ – если повреждение будет обнаружено в начале работ, то их можно будет проводить не в полном объеме по смете.

Решили: заключить договор ремонта высоковольтного кабеля с ООО «Энергосоюз» на сумму 90,7 тыс.руб., с условием оплаты по фактически выполненному объему работ.

2. Предложение ООО «Хот-Энерджи» об индексации договорной цены.

Окмянский В.А. сообщил, что директор ООО «Хот-Энерджи» Соколов А.Г. в декабре 2013г. и повторно в феврале 2014г. обращается в правление с предложением о повышении стоимости обслуживания 8 тепловых пунктов ТСЖ с 1 января 2014г. с 69500 руб./ мес. (цена была установлена с 1 августа 2012 г.), до 73000 руб./мес. Основание:

инфляция, повышение стоимости расходных материалов, необходимость закрепления опытных кадров, для чего необходимо индексировать заработную плату.

Инфляция за 2013 год составила 6,5%, повышение предлагается на 5%.

Кроме того, предлагают повысить стоимость обслуживания водонасосной станции холодного водоснабжения во дворе Невзоровых-47 с 3 тыс.руб./мес. (цена не изменялась с 2007 года) до 4 тыс.руб./мес.

Председатель правления считает, что качество обслуживания в течении 3 лет специалистами ООО «Хот-Энерджи» оборудования тепловых пунктов и водонасосных станций хорошее. Оборудование работает надежно, без аварий. Ежегодно ТСЖ имеет экономию по рациональному расходованию тепловой энергии. Кроме того, внутренние расходы фирмы увеличились, поскольку с 1 сентября 2013г. ООО «Хот-Энерджи» вносят ТСЖ арендную плату в размере 2500 руб. в месяц за предоставленное им подвальное помещение. Членам правления роздана информация о проделанной работе «Хот-Энерджи» в 2013 году..

Зайцев А.Н. сообщил, что стоимость обслуживания оборудования ИТП в других аналогичных организациях немного выше - от 8000 рублей в месяц, но качество обслуживания, оперативность реагирования, сроки ремонтов отличаются в худшую сторону чем у ООО «Хот-Энерджи».

Нильская И.Н. отметила, что надо иметь в штате ТСЖ грамотного специалиста, из числа собственников помещений товарищества, который мог бы оценивать объем выполняемых работ в ИТП, их необходимость, сроки, качество, проверять их обоснованность.

Окмянский В.А. согласился с целесообразностью таких проверок, но вначале необходимо выявить такого специалиста-теплотехника из числа собственников, который согласится выполнять эту работу.

Кузнецов И.В. предложил согласиться с индексацией цены с 1 марта 2014г. а не с января 2014 года, поскольку сейчас уже середина февраля.

Решили (все «за», кроме Смолкиной Н.В.): согласиться с повышением с 1 марта 2014 года стоимости обслуживания оборудования ИТП в жилых домах товарищества специалистами ООО «Хот-Энерджи» в размере 73 тыс.руб. в месяц. С 1 января 2014 года – стоимость обслуживания водонасосной станции в размере 4 тыс.руб. в месяц.

Прилагается: информация ООО «Хот-Энерджи».

3. О формировании земельного участка под домом ул.Невзоровых-47.

Окмянский В.А. сообщил, что в 2010 году проводилось межевание территории под многоквартирными домами в Советском районе. Постановлением администрации г.Нижний Новгород от 12.08.2010 № 4536 был утвержден проект межевания.

Этим постановлением земельный участок под домом Невзоровых-47 был утвержден в размере 9 955 кв.м, что меньше **нормативной** площади земельного участка (13 682 кв.м), которая рассчитывается исходя из общей площади помещений в доме.

В то время участок не был поставлен на кадастровый учет из-за обременений – нерасторгнутых договоров аренды между администрацией и ООО «АН Выбор». К настоящему времени эти договоры расторгнуты, но появилось другое обременение на части земельного участка.

По обращению ООО «Агентство недвижимости «Выбор» как собственника нежилого помещений в данном доме Постановлением администрации г.Нижний Новгород от 18.01.2013 № 118 была утверждена другая схема расположения земельного участка, при этом:

1) Увеличена площадь «вырезки» под водонасосную станцию и трансформаторную подстанцию ТП_441, передаваемые ТСЖ как «бесхозное имущество» в собственность города; вместо участка строго под фундаментами этих сооружений участок, остающийся в собственности города, стал больше и продолжен коридором вплоть до улицы Дунаева;

2) Вырезан участок, где расположена парковка «Выбора».

Согласно выписке из ЕГРП от 28.12.2013 земельный участок площадью 203 кв.м предоставлен ООО «Агентство недвижимости «Выбор» для организации временной парковки служебного автотранспорта по договору аренды от 31.07.2012, срок окончания аренды – 18.07.2017 г.

Кузнецов И.В., Смолкина Н.В., Золотуха М.В. высказались за то, чтобы указанное место парковки было включено в земельный участок под домом Невзоровых-47, иначе Министерство имущественных отношений Нижегородской области как собственник участка может воспользоваться им для иных целей, нежели парковка для собственников, там может быть впоследствии построено и какое-то сооружение.

Окмянский В.А. считает, что «Выбор» как собственник большого по площади нежилого помещения вправе занимать такой участок для парковки, тем более что сам его оборудовал и обслуживает. Однако лучше, если участок будет включен в земельный участок, относящийся к дому. Предлагает обратиться в «Выбор» с предложением о согласии на включение участка в общий земельный участок под домом (соответственно на расторжение договора аренды с Мингосимущества) с гарантией предоставления товариществом АН «Выбор» этого участка в аренду (пользование) на условиях не хуже, чем предоставлены Мингосимущества.

Решили: обратиться в ООО «Агентство недвижимости «Выбор» с предложением о включении земельного участка, занятого в настоящее время под парковку автотранспорта для сотрудников ООО «АН «Выбор», в общий земельный участок жилого дома № 47 по ул. Невзоровых. После оформления кадастрового паспорта на земельный участок заключить между ТСЖ «Возрождение» и ООО «Агентство недвижимости «Выбор» договор предоставления товариществом выделенного земельного участка под парковку - в аренду (пользование) на условиях не хуже чем предоставлены Мингосимущества.

4. Результаты тендера на вывоз ТБО.

Председатель правления сообщил об итогах тендера на вывоз ТБО, проводившегося в декабре 2013 года. Объявление было размещено на сайте ТСЖ и на доске объявлений в домоуправлении, направлялось также для сведения члену ревизионной комиссии Кердман А.Е.

Поступили две заявки: от ООО «Чистый мир плюс», стоимость вывоза одного контейнера объемом 1,1 куб.м – 308 руб.,

от ООО «Фарбе НН» - 260 руб.

С ноября стоимость услуг «Фарбе НН» была 264 руб., с 1 января предполагалась 290 руб.

Поскольку новая предложенная цена «Фарбе НН» ниже существующей и существенно ниже второго участника тендера, предлагается согласиться с предложением «Фарбе НН».

Золотуха М.В. уточнил, почему в тендере не участвовало ООО «РЭП-2». Окмянский В.А. ответил, что не знает об их намерениях, «Чистый мир плюс» специально для участия в тендере также не приглашался.

Решили: заключить договор с ООО «Фарбе НН» на вывоз ТБО с 1 января 2014 года по цене 260 руб. за контейнер 1,1 куб.м.

5. Об одобрении договора монтажа в ИТП Ванеева-4 регулятора давления.

Окмянский В.А.: на заседании правления 11.12.2013 был положительно решен вопрос о монтаже в ИТП Ванеева-4 и заключении для этого договора с ООО «Хот-Энерджи» на 56 тыс.руб. Необходимость вызвана тем, что давление холодной воды в ночное время возрастает, из-за чего происходит остановка насосов и, как следствие, остановка циркуляции ГВС. ООО «Хот-Энерджи» смонтировало регулятор давления фирмы «Данфосс» (регулятор был взят в долг), что позволило круглосуточно поддерживать циркуляцию ГВС. Стоимость регулятора примерно 53 тыс.руб., работы по монтажу с применением сварки – 3000 руб.

В ТСЖ поступали жалобы жителей на отсутствие ночью горячей воды. Данные работы не предусмотрены договором обслуживания ИТП, поскольку речь идет о замене оборудования сверх проекта ИТП.

В протокол заседания правления от 11.12.13 забыли включить этот вопрос, хотя за него тогда проголосовали.

В настоящее время работы выполнены, поэтому необходимо одобрить данный договор.

Решили: заключить договор с ООО «Хот-Энерджи» на монтаж регулятора давления в ИТП Ванеева-4, расходы отнести на счет содержания жилья по данному дому.

Прилагается: письмо ООО «Хот-Энерджи».

Председатель правления



В.А. Окмянский

В.А.Окмянский

Секретарь заседания

Г.Г. Некрасов

Г.Г.Некрасов