

Протокол № 8
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

9 апреля 2015 года

Присутствуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Пайков К.Ю., Хетагури Т.С. (6 из 9 членов правления, заседание правомочно), управляющий Зайцев А.Н.

Рассмотрены вопросы:

1. О кадастровых работах по земельному участку дома Ванеева-4.
2. Проект сметы и плана содержания жилья на 2015 год.
3. Источники финансирования текущих работ по капремонту.
4. Ремонты в подъездах весной 2015 г.

1. Кадастровые работы по земельному участку к дому ул.Ванеева, 4/45.

Окмянский В.А.: в декабре 2014 года Кадастровой палатой было отказано в постановке земельного участка на кадастровый учет в связи с уменьшением его размера по сравнению с проектом межевания, из-за наезда на 84 кв.м позднее сформированного участка под улицей Невзоровых. В ходе консультаций председателя правления с руководителем Кадастровой палаты, директором Департамента градостроительного развития и архитектуры городской администрации определено возможное разрешение коллизии: исправление границ участка под улицей Невзоровых, повторная постановка на кадастровый учет участка под домом. Председателем направлено обращение заместителю главы администрации города Привалову В.В. о содействии в решении КУМИИЗР вопроса об изменении границ участка под улицей Невзоровых.

Решили: заключить договор на выполнение кадастровых работ с ООО «Инбитек-телеком» на сумму 26 тыс.руб., источник оплаты – доходы от коммерческой деятельности по данному дому; инициировать собрание собственников помещений для выбора уполномоченного лица по данным вопросам.

2. Проект сметы, плана содержания жилья на 2015 год.

Окмянский В.А.: Документы составлены с учетом индексации цен на коммунальные ресурсы, индексации услуг подрядчиков, повышения оплаты труда работников ТСЖ в среднем на 5,6%.

Вознаграждение председателю правления переносится из коммерческих доходов в расходы по содержанию жилья, поскольку эта работа относится к основной, а не дополнительной.

Ставку содержания жилья предлагается утвердить на собрании в составе всех экономически обоснованных расходов, отдельными же решениями правления некоторые затраты (вывоз снега, электроэнергия МОП) покрывать из накоплений прошлых лет, соответственно на этот период ставка для собственников будет ниже.

Решили: принять проект сметы и ставку содержания жилья за основу, передать материалы в ревизионную комиссию, готовить общее собрание членов ТСЖ на 20-21 мая 2015 года, на заседании 23 апреля еще раз рассмотреть документы, выносимые на общее собрание.

3. Вопросы фондов капремонта и распоряжения взносами по отдельным домам.

Окмянский В.А.: с февраля во всех домах введен взнос на капремонт 6,30 руб. ТСЖ зачисляет поступившие взносы на спецсчета капремонта. При этом по дому Невзоровых-47 уже в 2015 году выполнен капитальный ремонт облицовочной кладки на 156 тыс., необходимо еще отремонтировать облицовочную кладку примерно на 70 тыс., а в «старом» фонде капремонта по данному дому – долг на 88 тыс.

В доме Генкиной-40 необходимо на 531 тыс. заменить узел учета тепловой энергии, на 300 тыс. - регуляторы давления в ИТП, но в «старом» фонде капремонта накоплений по данному дому – только на 585 тыс.

Предлагаю выполнять капремонт в этих домах из текущих взносов на капремонт, не зачисляя поступающие взносы в полном объеме на спецсчета этих домов. Считаю, что выполнение капремонта из текущих взносов является законным, более того, выгодным собственникам, так как на спецсчетах все равно происходит обесценивание, кроме того, «старый» фонд капремонта нужен для ремонта общих междомовых коммуникаций и объектов. Для справки: ежемесячный взнос на капремонт по 6,30 руб. для Невзоровых-47 приносит (в случае 100-процентной оплаты собственниками) – 163 тыс., для Генкиной-40 – 46 тыс.

Хетагури Т.С., Пайков К.Ю.: мы можем нарваться на санкции со стороны проверяющих органов, если не будем зачислять в полном объеме взносы на спецсчета.

Окмянский В.А.: не вижу проблем, но согласен на компромисс: по дому Генкиной-40 взять средства из «старого» фонда капремонта, по Невзоровых-47 – из экономии за 2014 год.

Некрасов Г.Г.: давайте согласимся на последнее предложение, при необходимости поправим.

Окмянский В.А.: Кроме этого, «старый» фонд капремонта предлагаю переименовать в Фонд ремонта объектов общего имущества. Почитайте Положение об этом фонде. Он будет предназначен для работ по благоустройству (асфальтировка, ремонт брусчатки), для ремонта объектов общего имущества, которые останутся в собственности ТСЖ. Накопления по домам будут учитываться внутри этого фонда, средства с них списываться пропорционально метражу дома и тому, обслуживает ли ремонтируемый объект данный дом.

Хетагури Т.С.: как продвигается передача объектов городу?

Зайцев А.Н.: недавно приходила комиссия из Водоканала и администрации, осматривали магистральный водопровод. По другим объектам также есть продвижение, КУМИиЗР поданы в суд заявления о признании объектов бесхозными.

Решили: 1) вынести на общее собрание членов ТСЖ вопрос о преобразовании старого фонда капремонта в фонд ремонта объектов общего имущества, Положение о фонде;

2) профинансировать работы по капремонту в домах:

Невзоровых-47: 156 тыс. (выполненный ремонт облицовочной кладки в районе подъезда № 10); ок. 80 тыс. для выполнения аналогичных работ в районе подъезда № 6; возврат 117,5 тыс. в резервный фонд ТСЖ – из доходов от основной и коммерческой деятельности по данному дому;

Генкиной-40: 531 тыс. на проектирование и замену узла учета тепловой энергии - из накоплений данного дома в новом Фонде ремонта объектов общего имущества; до 300 тыс. (с уточнениями после получения сметы) на предстоящие работы по замене

