

Протокол № 3
заседания правления ТСЖ «Возрождение»
от 23 марта 2017 года

Участвуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Слепов В.Г. (5 из 9 членов правления),
член ревизионной комиссии Козырева А.В.,
управляющий Зайцев А.Н.

Рассмотрены вопросы:

1. Корректировка по отоплению.
2. Отчет о выполнении сметы за 2016 год.
3. О ремонте лифта в подъезде № 1 дома ул.Ванеева, 4/45.
4. Введение взноса на капитальный ремонт собственникам парковочных мест.
5. Конфликт в подъезде № 7 дома ул.Невзоровых, 47 по вопросу самовольных сооружений.

1. В течение 2016 года платеж ТСЖ за теплоноситель осуществлялся по 1/12 части, рассчитанной из потребления теплоносителя в 2015 году. По итогам 2016 года ОАО «Теплоэнерго» произвело корректировку платежа с учетом показаний общедомовых счетчиков. Недобор по ТСЖ по отоплению в результате этого составляет 515 тыс.руб. Это плюс 5% к нашим расходам.

Окмянский В.А.: по двум домам Невзоровых-47 и Ижорская-11 корректировка -7 тыс.руб. и 5 тыс.руб. соответственно, поэтому нет смысла ее осуществлять.

В целях сохранения приемлемого платежа для собственников предлагаем добирать в рассрочку на 3 месяца, а по дому Генкиной-38 – на 6 месяцев.

Слепов В.Г.: хотелось бы разобраться, почему отопление в доме Генкиной-38 существенно дороже чем в аналогичном доме Генкиной, 38.

Решили: произвести добор средств по домам с рассрочкой на 3-6 месяцев в соответствии с таблицей; главному бухгалтеру Смирновой Т.И. в течение 2-х недель установить причины повышенного тарифа на отопление для дома ул.Генкиной, 38 и внести соответствующие предложения; ввести новый тариф на отопление с марта 2017 года для жилых и нежилых помещений:

Дом	Общий недобор	Недобор по жилой части	Недобор по нежилой части	Срок рассрочки	Новый тариф с кв.м жилого помещения	Новый тариф с кв.м нежилого помещения
Генкиной, 38	-217246,64	195641,75	21604,89	6 месяцев	27,47	35,63
Генкиной, 40	-110167,44	103845,92	6321,52	3 месяца	24,57	32,49
Генкиной, 42/15	-100552,23	60754,93	39797,3	3 месяца	21,6	40,4
Ванеева, 6	-64051,81	64051,81		3 месяца	26,71	34,66
Ванеева, 4/45	-19599,65		19599,65		21,88	34,48
Невзоровых, 47	-6423,64	Без корректировки			25,59	35,58
Ижорская, 11	4661,8	Без корректировки			25,59	35,58

2. Подготовлен и роздан отчет с подробным перечнем осуществленных расходов по всем статьям, а также полученных доходов.

Окмянский В.А.: необходимо отметить существенный недобор по электроэнергии в 2-х домах: Невзоровых-47, Ижорская-11. Причиной могут быть расхождения в оплате по тарифу день/ночь (ТНС Энерго НН не принимает показания наших общедомовых счетчиков), а также ошибки некоторых собственников, в квартиры которых невозможно попасть для сверки.

Козырева А.В.: вновь возникает вопрос о целесообразности прямых расчетов собственников со снабжающей организацией. Тогда этот недобор станет их заботой.

Окмянский В.А.: жителям неудобно будет иметь дело с этой компанией, офис на ул.Бекетова, большие очереди. Сомневаюсь, что будет выигрыш и в деньгах, все это переложится на общедомовые нужды.

Бабер И.С. Надо изучить этот вопрос.

РЕШИЛИ: отчет принять за основу;

управляющему Зайцеву А.Н. в марте-апреле организовать работу по контрольным сверкам показаний электросчетчиков в квартирах Невзоровых-47, Ижорская-11, результат доложить на правлении в мае 2016 года. Кроме того, изучить плюсы и минусы, а также реальную возможность перехода к прямым договорам с ТНС энерго;

работникам ТСЖ более активно применять меру воздействия на должников – отключение электроэнергии.

3. Зайцев А.Н.: 1 марта 2017 г. аварийно отключился лифт в подъезде 1 дома ул.Ванеева,4/45. Обслуживающая организация ООО «Интерлифтсервис» определила причину поломки – короткое замыкание в частотном преобразователе, который находится в машинном отделении. Стоимость замены прибора – 251 тыс.руб. Замена была произведена в короткие сроки силами указанного ООО, под гарантии последующей оплаты со стороны ТСЖ в течение 1 месяца. С 16 марта в доме проводится собрание по принятию решения о расходовании средств на ремонт лифта со спецсчета капремонта.

Решили: одобрить инициативу по проведению собрания собственников помещений в доме. В случае недостаточного кворума на собрании на 10 апреля 2017 года произвести оплату исполнителю работ с фонда ремонта общего имущества, с последующим возмещением средств из фонда капремонта.

4. Окмянский В.А.: в пяти наших домах имеются автопарковки. Изначально застройщиком было создано некоммерческое партнерство парковочных мест «Генкиной 40», которое занимается обслуживанием этих помещений. Между тем эти помещения по техническим паспортам являются частями многоквартирных домов.

ТСЖ направило запрос в департамент жилья администрации города с вопросом – может ли в одном доме обслуживать разные помещения два юридических лица? И второй вопрос – должны ли собственники парковочных мест платить взносы на капремонт на спецсчет дома?

Получен четкий ответ: если создано ТСЖ, оно должно обслуживать все помещения. Собственники парковочных мест должны вносить взносы и на капремонт и на содержание жилья.

Решили: довести информацию до партнерства и по мере готовности выставлять партнерству квитанции на каждое парковочное помещение отдельно, с включением взноса на капремонт 6,30 / кв.м на площадь парковочного помещения согласно техническому паспорту. Продолжить переговоры с партнерством по передаче функций обслуживания ТСЖ.

5. Зайцев А.Н.: возникла конфликтная ситуация в подъезде № 7 Невзоровых-47. Двое жителей отгородили рядом с мусоропроводом две кладовки, поставили железные двери. Много лет это не вызывало вопросов. Но сейчас другие жители собрали подписи за освобождение этих частей общего имущества. Собственникам кладовок выданы предписания о демонтаже, но они отказываются.

Решили: управляющему ТСЖ Зайцеву А.Н. провести дополнительные консультации с собственниками помещений в подъезде о взимании сбора (компенсация за использование общего имущества) с владельцев кладовок.

В случае недостижения компромисса - обратиться в суд о демонтаже указанных кладовок.

Председатель правления



В.А. Окмянский

В.А. Окмянский

Секретарь заседания

Г.Г. Некрасов

Г.Г. Некрасов