

Протокол № 4
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

27 ноября 2014 года

Присутствуют: члены правления Золотуха М.В., Кердман А.Е., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Пайков К.Ю., Хетагури Т.С. (6 из 9 членов правления, заседание правомочно.), управляющий Зайцев А.Н., собственники квартир в доме Ванеева-4: Кутузов А.А., Крашенникова М.М., Опанасенко О.Г.

Рассмотрены вопросы:

1. Об установке шлагбаума во дворе дома Ванеева-4.
2. Предложения по регулированию размещения вывесок.
3. О перечне договоров использования общего имущества.
4. О результатах обследования прочности стен ООО «Альпина».
5. О повышенной плате за воду для не установивших приборы учета.

1. Об установке шлагбаума.

Окмянский В.А. сообщил, что инициативная группа собственников квартир в доме Ванеева-4 с 2012 года ставит вопрос об установке шлагбаума на части придомовой проезжей части, после входа в «Тонус».

В доме 25.12.2012 было проведено собрание собственников, решили организовать круглосуточное дежурство консьержа, установить видеонаблюдение и шлагбаум. Все вопросы разрешены положительно, но реализованы только первые два. За шлагбаум проголосовали 70% собственников.

ТСЖ пыталось получить согласование. Отдел ГИБДД отказал в связи с тем, что земельный участок не оформлен в собственность.

Проводилась работа с администрацией города по постановке участка на кадастровый учет. Для этого потребовалось снять обременения с земельного участка – аренду его застройщиком под строительство дома. После этого возникли проблемы с границами участка: частично они пересеклись с участком под улицей Невзоровых, который администрация поставила на кадастровый учет в 2013 году (участок для дома был определен ранее в 2010 году); кроме того, участок залез на пятно застройки дома Невзоровых-47 (арка около подъезда № 1.)

Осенью 2014 г. в доме проводился новый опрос собственников по выбору между шлагбаумом и забором, поскольку часть жителей считает, что забор решит большее число проблем, не даст проникать в том числе пьяницам и дебоширам. Однако забор поддержали только 8 человек, большинство высказались в пользу шлагбаума.

Со стороны собственников, проживающих в подъездах № 2, 3 дома Невзоровых-47, мне высказывались и претензии о том, что шлагбаума на единой территории ТСЖ неправомерен.

Кутузов А.А., Опанасенко О.Г., Крашенникова М.М.: просим согласовать за счет сэкономленных средств нашего дома установку шлагбаума, так как много машин паркуется из соседних домов, на наши увещания они не реагируют. За пульта управления шлагбаумом должны заплатить собственники.

Кердман А.Е.: из каких средств предполагается установка?

Окмянский В.А.: за 2014 год от сдачи под рекламу стен дома будет получен доход 150 тыс.руб. Как собственники решили на недавних собраниях, 50% от дохода по каждому дому остается в их распоряжении, из этих средств и оплатим.

Хетагури Т.С.: надо внимательно посмотреть проект установки, чтобы не повредить крышу парковки.

Золотуха М.В.: при завершении формирования земельного участка точно ли попадет огороженная территория в этот участок? Если попадет, то считаю, что собственники имеют право на шлагбаум.

Окмянский В.А.: она точно попадет, так как это даже не прилегающая территория, а пятно застройки, при этом остается общедоступной половина парковочного пространства со стороны въезда с улицы Дунаева.

Решили: согласовать установку шлагбаума после входа в «Тонус» за счет дохода от коммерческой деятельности по дому Ванеева-4, управляющему с участием представителей инициативной группы выбрать подрядчика и заключить договор.

2. Предложения по регулированию размещения вывесок.

Окмянский В.А.: мною и юристом «Юр-Профи» подготовлена справка. Законодательство претерпело определенные уточнения. Если раньше в городских Правилах установки и эксплуатации рекламных конструкций вывеска с наименованием предприятия ограничивалась размером 40х60 см, то в новых Правилах 2012 года этого ограничения уже нет. В свою очередь собственники нежилых помещений настаивают на том, что вправе информировать потребителей о профиле деятельности вывесками любого размера. Часть этих собственников, по словам Н.А.Сухарькова, также готовы установить за свой счет конструкции специально для размещения вывесок аналогично как на Ванеева-6 и Ванеева-4. В этом случае вывески вне таких конструкций и явные рекламные конструкции должны оплачиваться на счет ТСЖ. Такого же мнения придерживается Федеральная антимонопольная служба.

Наши предложения, как разграничить вывески и рекламу, изложены в Справке.

Хетагури Т.С.: предлагаю принять более развернутое Положение о порядке согласования этой деятельности.

Пайков К.Ю., Золотуха М.В.: на доме Ванеева-6 ниже специальной конструкции все завешано рекламой, и окна и даже пространство между окон, все перила, как на базаре. Это неправильно.

Некрасов Г.Г.: должно быть так: одно заведение – одна вывеска.

Окмянский В.А.: есть помещения, окна которых выходят на две улицы, тогда допустимо и более одной вывески.

Кердман А.Е.: на втором этаже Ванеева-4 дополнительная вывеска «Тонус – Кроха», это вывешено на общем имуществе дома, но без согласия ТСЖ.

Решили: разработать правила согласования и размещения вывесок и рекламных конструкций, направить эти предложения также собственникам нежилых помещений.

3. Перечень договоров использования общего имущества.

Окмянский В.А.: Вам роздан перечень договоров, разделенный на 3 части: сдача в аренду неиспользуемых помещений, о размещении рекламы, о предоставлении места для размещения средств связи. По каждому договору выведен дом, чье имущество используется. По решениям общих собраний мы должны 50% процентов дохода оставлять в распоряжении соответствующего дома. Это можно осуществить в отношении двух первых разделов, но по средствам связи затруднительно, так как договоры заключались в целом по ТСЖ, размещенное оборудование обслуживает сразу несколько подъездов и домов, кто-то из провайдеров платит за шкафы, кто-то за каждый подключенный к интернету подъезд, условия договоров у всех разные. Кроме того, доход от размещения оборудования как не высчитывай, он будет примерно одинаковый пропорционально площади помещений в доме.

Некрасов Г.Г.: надо организовать учет так, как удобнее бухгалтерии, большой разницы нет.

Хетагури Т.С.: этот перечень надо положить в папку, чтобы каждый собственник мог при желании ознакомиться.

Решили: положить перечень договоров в общедоступную папку документов, главному бухгалтеру доходы от размещения средств связи провайдеров учитывать по домам пропорционально площади помещений в доме.

4. О результатах обследования домов ООО «Альпина».

Зайцев А.Н. сообщил, что по договору с ТСЖ альпинистами обследованы все стены домов Невзоровых-47 и Ижорская-11, где применялся облицовочный силикатный кирпич. Обнаружен один участок площадью ок. 10 кв.м над аркой у подъезда № 10 при входе во двор, на уровне девятого этажа, где кирпичи держатся «на честном слове».

Проводился комиссионный осмотр с участием представителей АН «Выбор» и проектной организации, подрядчика, которому «Выбор» поручал кирпичную кладку.

НижегородгражданНИИпроект по просьбе «Выбора» и ТСЖ дал ТСЖ рекомендации о порядке выполнения ремонтных работ.

Проход через арку сразу после обнаружения аварийного участка был заблокирован.

В настоящее время ведутся консультации с фирмой под руководством нашего жителя Яблокова о возможности выполнить ремонтные работы, их сроках.

Кердман А.Е.: нам надо получить ответ на вопрос о причинах отхода кирпичей, даже если срок предъявления претензий к застройщику истек. Может быть, провести экспертизу? Нужна организация, не связанная с застройщиком.

Окмянский В.А.: 5-летний гарантийный срок истек, но экспертиза может оказаться дороже ремонта, кроме того, во время ремонтных работ исполнитель может параллельно и установить причину, а если не сможет, даст предложения по экспертизе.

Зайцев А.Н.: найти стороннюю организацию не просто: объем небольшой, невыгодный.

Решили: получить смету ремонтных работ от строительной организации ООО «Корпорация Апекс», управляющему подыскать другого возможного исполнителя.

5. О штрафных санкциях за отсутствие приборов учета воды.

Окмянский В.А.: по Правилам предоставления коммунальных услуг № 354 мы должны с 1 января увеличить на 10% плату за водоснабжение и водоотведение для тех помещений, в которых не установлены индивидуальные приборы учета. А сейчас в Правительстве рассматривается проект об увеличении этого «штрафа» даже до 30%.

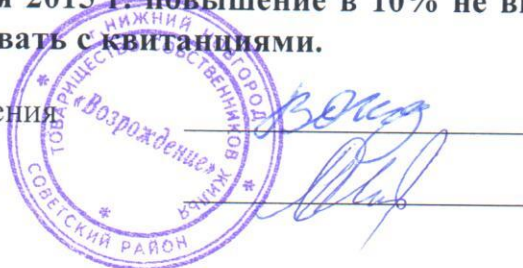
У нас только 43% квартир имеют приборы учета, в среднем по 5 квартир в месяц присоединяются к этому. Эти дополнительные средства ТСЖ конечно не помешают, но предполагаю, что будет большое недовольство и много времени будут отнимать объяснения жителей с нами и с бухгалтерами. Поэтому давайте решим, как поступить.

Некрасов Г.Г.: предлагаю с введением повышенной платы подождать, но о таких правилах людей надо проинформировать.

Решили: с 1 января 2015 г. повышение в 10% не вводить, о данных требованиях жителей проинформировать с квитанциями.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

Т.С.Хетагури