

**Протокол № - 11**  
заседания Правления Товарищества собственников жилья  
«Коломенская усадьба»

22 мая 2018 года

г. Москва

Присутствовали:

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Председатель Правления | - Агапова С.Н.   |
| Член Правления         | - Гаспаров А.С.  |
| Член Правления         | - Горовецкий О.Н |

Приглашенные: Управляющий ТСЖ Макушин В.В.

Общее количество членов Правления ТСЖ – 3 человек

Присутствуют – 3 человек

Кворум имеется для проведения заседания Правления ТСЖ с указанной ниже повесткой:

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба» и Перечня работ по текущему ремонту общедомового имущества на 2018 год и принятие решения о проведении общего очного собрания членов ТСЖ
2. Рассмотрение и принятие решения по обращению Председателя Ревизионной комиссии от 17.03.2018 г.
3. О составлении Перечня общедомового имущества ТСЖ «Коломенская усадьба» и Положения о порядке его использования с дальнейшим утверждением Общим собранием собственников МКД.
4. О начислении пени должникам за жилищно-коммунальные услуги.
5. Принятие решения о доначислении оплаты за отопление жилым и нежилым помещениям за 2017 год и заключении дополнительных соглашений со всеми владельцами нежилых помещений на 2018 год.
6. Заключение договора с юридической фирмой на ведение производства в отношении собственников, имеющих задолженности перед ТСЖ по оплате коммунальных услуг и фонда капитального ремонта.
7. Подготовка дома к зимней эксплуатации.
8. Разное

По первому вопросу выступила Председатель правления ТСЖ Агапова С.Н.

В ходе предыдущего заседания правления 11 мая 2018 года рассматривались проекты сметы доходов и расходов и Перечня работ по текущему ремонту ОДИ на 2018 год. Было принято решение о внесении изменений по отдельным статьям. Все высказанные предложения учтены.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** принять проекты сметы доходов и расходов и Перечня работ по текущему ремонту общедомового имущества и вынести на утверждение Общего заочного собрания членов ТСЖ.

Других предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека, «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ: Принять проект сметы доходов и расходов с тарифом 56 рублей 04 коп. за кв.м/мес. и Перечня работ по текущему ремонту общедомового имущества на 2018 год. и вынести на утверждение Общего заочного собрания членов ТСЖ.

2. По второму вопросу выступила председатель Правления Агапова С.Н., которая довела содержание обращения Председателя ревизионной комиссии ТСЖ Клевцовой Г.И. до членов Правления ТСЖ.

Слушали: Член правления Гаспаров А.С. – прошу председателя Правления ТСЖ подготовить ответ Клевцовой Г.И. с запросом подробных расчетов. Хотелось бы точно знать из каких цифр складывается перерасчет и доначисления. Почему именно за 2015 год? Предыдущий бухгалтер Хватикова Н.В. утверждала, что у нежилых помещений была переплата в 2014 году и суммы должны были учитываться.

ПРЕДЛОЖЕНО: Запросить более подробные данные за период 2014-2015 год, чтобы иметь представления о фактических начислениях.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека, «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

В срок до 28.05.2018 г. Управляющему Макушину В.В. подготовить ответ на обращение Председателя ревизионной комиссии ТСЖ Клевцовой Г.И., с просьбой предоставить более подробные расчеты и обоснование по каждому нежилому помещению за период 2014-2015 годов, для проверки правомерности доначислений.

«ЗА» - 3 человека, «Против» - 0, «Воздержались» - 0

3. По третьему вопросу выступил управляющий ТСЖ Макушин В.В. с информацией о том, что в ТСЖ отсутствует Перечень общедомового имущества и Положение об его использовании. Данные документы необходимы при определении границ эксплуатационной ответственности, определения возможности использовать общедомовое имущество в интересах ТСЖ, в том числе в качестве статьи дохода ТСЖ (сдача в аренду, размещение рекламы, оборудования и т.п.).

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять информацию к сведению. Поручить управляющему ТСЖ Макушину В. В. разработать Перечень общедомового имущества и Положение об его использовании. Подготовленные документы после рассмотрения Правлением вынести для утверждения на Общее собрание собственников МКД.  
Других предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека, «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

Управляющему Макушину В.В. разработать Перечень общедомового имущества и Положение об его использовании. Данные проекты документы представить Правлению в срок до 01. 07. 2018 года.

4. По четвертому вопросу выступила председатель Правления Агапова С.Н. Собственники, имеющие задолженность перед ТСЖ по ЖКУ, не стремятся своевременно гасить долги. Необходимо принятие дополнительных мер воздействия. Одной из таких мер может быть начисление неплательщикам штрафов и пеней в размере, предусмотренном действующим законодательством.

Слушали: член правления Горовецкий О.Н. – действительно, обстановка с неплательщиками серьезная. Часть собственников имеют задолженности более 100 000 руб. Необходимо использовать все законные меры воздействия. Еще раз необходимо уточнить у юристов право ТСЖ осуществлять данные действия и заручиться поддержкой Общего собрания членов ТСЖ.

Слушали: Члена правления Гаспарова А.С. – в ТСЖ очень большая задолженность по коммунальным платежам, что не позволяет оперативно решать вопросы обслуживания и эксплуатации общедомового имущества. Необходимо в отношении должников принимать более жесткие меры воздействия. В связи с чем предложено включить в повестку дня Общего собрания следующих мер:

- ограничить право собственников из числа задолжников, на подачу заявок о пропуске гостевого автотранспорта и посетителей. Встречу, сопровождение гостевого автотранспорта и посетителей, лица, имеющие задолженность перед ТСЖ должны производить лично;
- ограничить право лиц, имеющих задолженность перед ТСЖ в парковке личного автотранспорта на стоянке внутреннего двора.

ПРЕДЛОЖЕНО: Подготовить Положение по воздействию на должников жилищно-коммунальных услуг и взносов в фонд капитального ремонта, согласовать с юристами и вынести на Общее собрание членов ТСЖ.

Других предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека, «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

Подготовить Положение по воздействию на должников жилищно-коммунальных услуг и взносов в фонд капитального ремонта, согласовать с юристами и вынести на Общее собрание членов ТСЖ.

5. По пятому вопросу выступила председатель Правления Агапова С.Н. с информацией о необходимости принятия решения о доначислении оплаты за отопление по жилым и нежилым помещениям за 2017 год и заключении дополнительных соглашений со всеми владельцами нежилых помещений на 2018 год. В соответствии с заключенными договорами между собственниками нежилых помещений и ТСЖ, ежегодно, по окончании календарного года, должен производиться итоговый расчет фактических затрат тепловой энергии на нежилое помещение. Также, исходя из фактических затрат за тепло должен производиться перерасчет начислений и по жилым помещениям. И как следствие, доначисление или уменьшение начислений за тепло за прошедший год. Учитывая фактические затраты за предыдущий год принимается решение о размере платы за отопление на текущий год.

Слушали: Член правления ТСЖ Гаспаров А.С. – необходимо оформить и довести до собственников нежилых помещений подробный расчет, с указанием конкретных данных по каждому помещению.

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять информацию к сведению. Бухгалтеру предоставить полный расчет по отоплению за 2017 год. Управляющему ТСЖ Макушину В.В. подготовить Дополнительные соглашения с собственниками нежилых помещений. Срок – 31.05.2018 г. Других предложений не поступало.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека , «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

Бухгалтеру предоставить полный расчет по отоплению за 2017 год. Управляющему ТСЖ Макушину В.В. подготовить Дополнительные соглашения с собственниками нежилых помещений. Срок – 31.05.2018 г.

6. По шестому вопросу председатель Правления Агапова С.Н. вынесла на обсуждение вопрос о необходимости заключения договора с юридической фирмой на ведение производства в отношении собственников, имеющих задолженности перед ТСЖ по оплате коммунальных услуг и отчислений в фонд капитального ремонта.

Слушали: Члены Правления Гаспаров А.С. и Горовецкий О.Н. высказали сомнение, что те юристы, которые предложили свои услуги, будут настойчиво, а главное за небольшие деньги, решать вопросы в полной мере. Горовецкий О.Н. довел до сведения, что в Москве существует Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК. Может быть следует рассмотреть вариант сотрудничества с данной организацией.

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять информацию к сведению. Поручить председателю Правления ТСЖ Агаповой С.Н. и члену Правления ТСЖ Горовецкому О.Н. провести встречу с представителями данной организации, с целью более детального обсуждения вопросов сотрудничества, в том числе и оказания юридической помощи. Других предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека , «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

Провести встречу с представителями Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК с целью обсуждения вопросов сотрудничества.

7. По седьмому вопросу выступил Управляющий ТСЖ Макушин В.В. с информацией о ходе подготовки дома к эксплуатации в зимних условиях. Проведено обследование дома после зимней эксплуатации. Составлен Акт планового весеннего осмотра общего имущества дома. На основании данного Акта разрабатывается План-график устранения замечаний. Управляющий ТСЖ и инженер ТСЖ приняли участие в двух заседаниях комиссии по подготовке к зимней эксплуатации, проведенных в Управе района Нагатино-Садовники. Срок допуска нашего дома комиссией к зимней эксплуатации – 01.09.2018 г.

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять информацию к сведению. Других предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека , «Против» - 0, «Воздержались» - 0

8. По восьмому вопросу: председатель Правления ТСЖ Агапова С.Н. предложила включить в повестку дня Общего заочного собрания членов ТСЖ вопрос связанный с исполнением сметы, а именно - утверждение Правил изменения статей сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба»:

- изменение сметы возможно в пределах общей суммы утвержденного бюджета,
- изменения сметы без ее увеличения в рамках перераспределения производится на основании решения членов правления ТСЖ,
- увеличение одного вида расходов по смете за счет другого возможно не более чем 20%,
- увеличение расходов за счет статей «Заработная плата», «Капитальный ремонт» запрещено.

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять информацию к сведению. Управляющему Макушину В.В. оформить и представить Правила изменения статей сметы доходов и расходов ТСЖ. Включить в повестку дня Общего заочного собрания членов ТСЖ утверждение данных Правил.

Голосовали:

«ЗА» - 3 человека , «Против» - 0, «Воздержались» - 0

ПОСТАНОВИЛИ:

Включить в повестку дня Общего заочного собрания членов ТСЖ – утверждение Правил изменения статей сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба».

**По итогам заседания Правления ТСЖ принято РЕШЕНИЕ:**

Провести Общее заочное собрание членов ТСЖ «Коломенская усадьба» в период с 14 по 25 июня 2018 г. со следующей повесткой дня:

1. Избрание Председателя и секретаря Общего собрания.
2. Избрание счетной комиссии и определение порядка подсчета голосов.
3. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба» на 2018 год.
4. Утверждение Перечня работ по текущему ремонту общедомового имущества на 2018 год.
5. Утверждение Правил изменения статей сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба».
6. Утверждение Положения по воздействию на должников жилищно-коммунальных услуг и взносов в фонд капитального ремонта.

Председатель Правления - Агапова С.Н.

Член Правления - Гаспаров А.С.

Член Правления - Горовецкий О.Н.

