

**Протокол № 11**  
**заседания правления ТСЖ «Возрождение»**

17 мая 2018 года

Участвуют: члены правления Житецкая Н.В., Золотуха М.В., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Пайков К.Ю. (5 из 9 членов правления), управляющий ТСЖ Зайцев А.Н., члены правления некоммерческого партнерства собственников парковочных мест «Улица Генкиной 40» (далее – Партнерство) Семин А.А. (председатель правления), Бахаев А.М., управляющий Лукина Г.М.

Рассмотрены вопросы:

1. Уточнение повестки и даты очной части общего собрания членов ТСЖ.
2. Взаимодействие с Партнерством, состав ставки содержания жилья для собственников парковочных мест.
3. Об установке счетчиков водопотребления в ходе замены стояков водоснабжения.
4. Об изменении порядка вывоза вторсырья и партнера ТСЖ.
5. О ремонте и обслуживании водонасосной станции.

По вопросу 1, учитывая продолжение консультаций с собственниками парковочных мест и обращение ревизионной комиссии,

**РЕШИЛИ:** 1) провести 6 июня 2018 года очную часть общего очно-заочного собрания членов ТСЖ, а также общих собраний собственников помещений во всех домах.

2) утвердить повестку собрания:

1. утверждение отчета правления об исполнении сметы доходов и расходов в 2017 году;
  2. заключение ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности;
  3. утверждение сметы расходов и доходов ТСЖ на новый период;
  4. утверждение ставки содержания жилья и сбора в фонды капремонта для собственников парковочных мест;
  5. организационные вопросы: утверждение счетной комиссии, секретаря собрания.
  6. выборы правления ТСЖ;
  7. выборы ревизионной комиссии ТСЖ;
- 3) по вопросам собрания собственников в домах председателю правления и управляющему уточнить формулировки работ по капитальному ремонту, разбив вопрос № 2 повестки дня на соответствующее количество подвопросов.

По вопросу 2. Окмянский В.А.: В сегодняшнем материале мы обосновали, что собственники парковочных мест должны возмещать ТСЖ фактические расходы на следующие виды услуг:

- вывоз снега и работа спецтехники – пропорционально площади парковочных помещений по отношению к общей площади помещений в 5 домах, имеющих автостоянки;

- уборка территории (не включая вывоз снега) – разницу между долей придомовой территории, уборку которой должны оплачивать собственники парковочных помещений, и фактически убираемой Партнерством территории;

- вывоз ТКО из расчета 3 контейнера в месяц;

- пропорциональное содержание водонасосной станции и ТП-441;

- оплату труда работников ТСЖ, обеспечивающих функционирование жилого комплекса в целом, включая поступление коммунальных услуг в парковочные помещения, а также работу по ведению лицевого счета собственников парковочных мест.

Итого мы рассчитали ставку содержания жилья для собственников парковочных мест – 3,35 руб.

Семина А.А., Бахаев А.М., Лукина Г.М.: Партнерство не согласно с возмещением по оплате труда, поскольку взносы на капремонт введены незаконно. В собраниях по выбору спецсчетов капремонта и размера взносов не участвовали собственники парковочных мест.

Вывоз снега мы готовы оплачивать только для расчистки проезда по улице Дунаева, по факту, а не расчетным путем.

Содержание водонасосной станции готовы оплачивать пропорционально объему потребления воды Партнерством, но не пропорционально площади помещений.

Содержание трансформаторной подстанции оплачивать не согласны, так как она принадлежит городу.

Житецкая Н.В.: вывоз ТКО Партнерство согласно оплачивать из расчета 1 контейнер в месяц со всех автостоянок.

Окмянский В.А.: По количеству контейнеров мы вероятно согласимся. Поясню, что состав собственников парковочных мест стал нам известен только летом 2017 года, после запроса в Росреестр, поскольку Партнерство отказалось предоставить его ТСЖ.

**РЕШИЛИ:** 1) поручить председателю правления ТСЖ уточнить ставку содержания жилья для собственников парковочных мест с учетом состоявшегося обсуждения и принципиальных подходов правления;

2) заключить с Партнерством договор о закреплении фактически убираемой Партнерством придомовой территории.

По вопросу 3. Окмянский В.А.: Мы проводили встречу с представителем фирмы, устанавливающей водосчетчики с автоматической передачей показаний. Показания можно будем снимать ТСЖ через определенный сайт. Установка такого счетчика по сравнению с обычным дорожке на 1500 руб. Ежемесячный доступ к показаниям – 25 руб. со счетчика.

Плюсы этой системы – практически полный охват квартир, отсутствие необходимости сверки показаний, т.е. экономия трудозатрат работников. Кроме того, самому собственнику нет необходимости лазить в неудобные места и передавать показания. При этом мы получим более полные и объективные данные, увеличим достоверность расчета платы за 1 кубометр.

Пайков К.Ю.: недобросовестные жители и при таком подходе могут помешать. Например, они откажутся менять в своей квартире стояк, или откажутся устанавливать такой счетчик. Предлагаю сделать это в одном подъезде в порядке эксперимента, прежде чем пытаться распространить на всех.

**РЕШИЛИ:** при капитальных работах – замене стояков водоснабжения осуществлять установку счетчиков в квартирах, где их не имеется. В одном из подъездов установить счетчики с автоматической передачей показаний.

По вопросу 4. Окмянский В.А.: ООО «Ресурс», которое вывозит наши бытовые отходы, а также и вторсырье, просит установить плату за вывоз контейнера вторсырья в размере 275 руб. Говорят, что несут убытки при сортировке нескольких фракций.

Компания «Эко Реал-НН» готова установить свои бесплатные контейнеры для сбора вторсырья, но без бумаги и картона. В этом случае наши обычные контейнеры станут наполняться больше, но экономия останется.

**РЕШИЛИ:** заключить договор сбора и вывоза вторсырья с ООО «Эко Реал-НН».

По вопросу 5. Окмянский В.А.: в течение последнего года ОАО «Нижегородский водоканал» не обслуживает водонасосную станцию (ВНС), обслуживающую пять наших домов. Станция давно находится в собственности города, но указанная организация отказывается принимать ее на обслуживание под разными надуманными предлогами.

Мы попросили ООО «Альянс Энерго НН» проверить состояние ВНС. Результат: необходим ремонт на сумму 67 тыс.руб. После этого - ежемесячное обслуживание стоимостью 6 тыс.руб. Сейчас работает один аварийный насос.

Слепов В.Г.: необходимо обратиться к собственнику имущества - в администрацию города с предложением выполнить ремонт за их счет. Если они откажутся, и работу придется оплатить ТСЖ, у нас появится аргумент для взыскания с администрации убытков.

**РЕШИЛИ:** обратиться в администрацию Нижнего Новгорода с письмом о необходимости ремонта и содержания ВНС. Исключить расходы на эти цели из расчета содержания жилья в ТСЖ.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

В.Г.Слепов