

Протокол № 3
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

22 октября 2014 года

Присутствуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Кердман А.Е., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Пайков К.Ю. (7 из 9 членов правления, заседание правомочно.)

Рассмотрены вопросы:

1. Об итогах общих собраний собственников.
2. Об ошибках в плане межевания, утвержденном администрацией города.
3. Предложение об обслуживании одного из ИТП ООО «Альянс Энерго-НН».
4. Об обращении ООО «Евростиль» об установке рекламы.
5. Предложение об уменьшении шумности лифтов в подъездах 1, 2 дома Ижорская-11.

1. Результаты общих собраний.

Окмянский В.А. сообщил, что к 20 октября завершено голосование во всех домах по выбору способа формирования фонда капремонта. Все дома высказались за то, чтобы владельцем счета было ТСЖ. Из-за инерции собственников голоса собирались в течение полутора месяцев, с существенным вкладом в это работников ТСЖ и обзвоном, обходом ими квартир, в том числе в нерабочее время.

Дом	Приняло участие в заочном голосовании, % от общего числа собственников	«ЗА» по вопросу 1 о том, что ТСЖ - владелец счета, % от общего числа собственников
Ижорская, 11	76,11	73,79
Невзоровых, 47	69,79	67,59
Генкиной, 38	73,35	70,75
Генкиной, 40	70,50	70,50
Генкиной, 42/15	78,64	78,64
Ванеева, 6	68,95	67,52
Ванеева, 4/45	76,27	76,27

22 октября открыт счет в Сбербанке на дом Невзоровых-47, в работе документы по остальным домам. Пришлось преодолевать сопротивление юристов Сбербанка, выдвигавших требование о включении в протокол пункта о выборе, кроме ТСЖ, еще какого-то физического лица, уполномоченного на открытие и распоряжение средствами счета. Председателем была подготовлена юридическая позиция о необоснованности таких требований, с помощью Кердман А.Е. эта позиция доведена до руководства Волго-Вятского банка. В результате претензии юристов Сбербанка были сняты.

Решили: 1) поручить председателю правления и управляющему завершить работу по открытию спецсчетов и уведомить об этом в установленном порядке Жилинспекцию; 2) поощрить работников ТСЖ, принимавших участие в организации голосования в нерабочее время, в общей сумме 15 тыс.руб.

2. Ошибки в плане межевания земельных участков, утвержденном администрацией города.

Окмянский В.А. напомнил, что постановлением администрации Н.Новгорода от 12.08.2010 № 4536 был утвержден проект межевания земельных участков, в том числе под нашими домами. На кадастровый учет поставлен участок только под домом Ижорская-11. По заказу администрации города ООО «ИнжГеоГис» занимается постановкой остальных участков на кадастровый учет, при этом возникают различные технические проблемы.

Кроме того, сопоставление проектов с техническими паспортами домов показало, что имеет место «наползание» участков на существующее пятно застройки соседнего дома, поскольку кадастровой фирмой не учитывалось наличие подземных парковок. Например, граница между участками домов Генкиной-42 и Генкиной-40 делит на 2 части парковочное помещение дома Генкиной-42, в результате чего часть этого помещения оказывается на земельном участке дома Генкиной-40. Аналогично – по границе между домами Генкиной-40 и Генкиной-38, между домами Генкиной-38 и Ванеева-6.

Также неправильно определена граница между участками домов Невзоровых-47 и Ванеева-4, поскольку арка, над которой расположены 4 этажа квартир подъезда № 1 Невзоровых-47, входит в участок для Ванеева-4. Также необоснованными представляются два выреза из участка Невзоровых-47 (участок под остающейся в собственности ТСЖ водонасосной станцией и примыкающий «рукав» до ул. Дунаева; под парковку около офиса «Выбора»).

Решили: обратиться в администрацию города с предложением о внесении изменений в проект межевания для приведения его в соответствие с требованиями Земельного кодекса РФ устранения допущенных ошибок.

3. Предложение об обслуживании одного из ИТП ООО «Альянс Энерго-НН».

Окмянский В.А.: названное общество обслуживает в ТСЖ водонасосную станцию, зарекомендовало себя положительно. Ими проведено обследование одного из ИТП – ИТП-1 в доме Невзоровых, 47, которое как и остальные ИТП обслуживаются ООО «Хот-Энерджи». Отмечено приемлемое состояние оборудования, отсутствие ряда манометров, что не влияет на показатели работы, но несколько затрудняет наладку.

«Альянс Энерго» готово обслуживать данное ИТП за 8233 руб. в месяц (у «Хот-Энерджи» - 8500 руб.) Кроме того, после нескольких месяцев обслуживания будут готовы предложить модернизацию оборудования стоимостью 70-90 тыс., что позволит более автоматизировать процесс обслуживания и сократить его стоимость на 2300 руб. в месяц. Такая модернизация окупится в течение 3-х лет.

Учитывая отсутствие опыта работы с новым подрядчиком в обслуживании именно ИТП, предлагается заключить с «Альянс Энерго» договор на обслуживание этого ИТП на 2 месяца.

Некрасов Г.Г.: обсуждался ли этот вопрос с Хот-Энерджи и каковы их предложения?

Окмянский В.А.: Директор Хот-Энерджи знает о наших намерениях уже полтора месяца, каких-либо конструктивных предложений от них не поступило, они считают свою работу эффективной и недооцененной.

Кердман А.Е.: средняя стоимость обслуживания ИТП – 7-7,5 тыс. Готова провести переговоры с Альянс Энерго о снижении обслуживания.

Окмянский В.А.: не возражаю, хотя по моим сведениям средняя стоимость обслуживания аналогичных ИТП в жилых домах – около 9 тыс., и в ходе уже проведенных консультаций Альянс Энерго согласились снизить стоимость на 300 руб.

Решили: одобрить заключение договора с ООО «Альянс Энерго-НН» на указанных условиях после дополнительных консультаций о стоимости обслуживания, о результатах доложить на следующем заседании.

4. Обращение ООО «Евростиль» об установке еще одной вывески.

Окмянский В.А.: просят установить по нашим рекламным расценкам к уже имеющимся нескольким бесплатным вывескам и одной оплачиваемой еще одну оплачиваемую вывеску с наименованием профиля деятельности «Европаркет». Со всеми собственниками нежилых помещений и арендаторами нами пока не найдено взаимоприемлемого решения, они настаивают на своем праве вывешивать вывески любого размера с наименованием предприятия, поэтому по факту вывески размещаются ими без согласования с ТСЖ, бесплатно, и только дополнительные конструкции, содержащие явные признаки рекламы, размещаются на договорной основе с ТСЖ.

В данном случае предложение «Евростиль» является взаимовыгодным и его можно поддержать.

Слепов В.Г., Золотуха М.В., Кердман А.Е. высказались за урегулирование этих вопросов с собственниками и арендаторами в едином порядке, с обязательным согласованием технической и коммерческой стороны вопроса с ТСЖ, с выставлением требований о техническом исполнении конструкций без ущерба для фасадов.

Кердман А.Е.: пусть Юр-Профи подготовит заключение, работники же ТСЖ могут в рабочее время составить реестр вывесок.

Решили: рассмотреть вопрос комплексно на следующем заседании правления; обновить перечень вывесок.

5. Предложение об уменьшении шумности лифтов в подъездах 1, 2 дома Ижорская-11.

Окмянский В.А.: после получения жалоб жителей работа лифтов проверена управляющим Зайцевым А.Н. и директором обслуживающей организации ООО «Нижегородская лифтовая компания - Сервис» Чернышевским А.Н.. Причиной шума могут быть как истертые подшипники так и редуктор. Замена подшипников – 1127 руб., замена редуктора на два порядка дороже. Пока предлагается заменить подшипники.

Решили: произвести замену подшипников.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

Г.Г.Некрасов