

Протокол № 21
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

30 октября 2013 года

Присутствуют: члены правления Житецкая Н.В., Некрасов Г.Г., Нильская И.Н., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., Фадеев А.А.,

члены ревизионной комиссии: Аблызалов В.К., Кердман А.Е., Козырева А.В., Шевченко Т.А.,

управляющий - Зайцев А.Н.

Секретарь заседания – Фадеев А.А.

Рассмотрены следующие вопросы:

1. О переходе на упрощенную систему налогообложения.
2. Об уменьшении стоимости вывоза ТБО.
3. О замене канатоведущего шкива и тяговых канатов в лифте подъезда № 2 дома ул.Генкиной, 38.
4. О результатах проверки оборудования системы отопления по ул.Ванеева, 6.
5. По организации видеонаблюдения.
6. Информация и предложения по передаче городу ТП-441 и водонасосной станции, согласованию плана земельного участка по Невзоровых-47.
7. О ремонте подъезда № 1 ул.Генкиной, 38.
8. О дополнительных работах по ремонту подъезда № 2 Ванеева-6.

1. О переходе на упрощенную систему налогообложения.

Окмянский В.А. сообщил, что поручил главному бухгалтеру рассчитать возможный эффект от перехода на упрощенную систему налогообложения. На ней находятся многие ТСЖ.

По расчету предполагаемая экономия в год – 288 тыс.руб. Необходимо выбрать вариант обложения «доходы минус расходы», второй вариант является невыгодным. Из налоговой базы исключаются взносы в фонд капитального ремонта. Ограничения для юридического лица – численность не более 50 работников и не более 60 миллионов рублей оборота в год.

Кердман А.Е., Козырева А.В. выразили желание проверить расчет главного бухгалтера, который им был передан и дать свои рекомендации о по данному вопросу.

Житецкая Н.В. высказала недоумение, почему не перешли на упрощенку в 2010 году, когда на это указала аудиторская фирма.

Решили: перейти с января 2014 года на упрощенную систему налогообложения по типу обложения «доходы минус расходы».

2. Уменьшение стоимости вывоза ТБО.

Окмянский В.А. сообщил, что в октябре 2012 года ТСЖ принимало решение о заключении договора на вывоз ТБО с ООО «Фарбе НН». Первоначально исполнителем предлагалась цена 330 руб. за вывоз контейнера, но в результате переговоров ее удалось снизить вначале до 313 руб., затем до 297 руб.

По инициативе Кердман А.Е., с учетом наличия у нее в связи со спецификой ее работы информации о цене такой услуги для других крупных заказчиков, ею были проведены переговоры с другим исполнителем – ООО «РЭП 2». В результате «РЭП 2»

предложило ТСЖ «Возрождение» более низкую цену: 264 руб. за вывоз контейнера 1,1 куб.м.; такое коммерческое предложение поступило в ТСЖ 15.10.2013.

После этого председателем правления было направлено письмо с предложением снижения цены ООО «Фарбе НН», на что получено согласие директора Сысина С.А.: с ноября 2012 г. – 264 руб., с января – 290 руб., в связи с ожидаемой индексацией стоимости утилизации ТБО на полигоне и стоимости КАМАЗов.

Также председатель правления выяснил в «РЭП 2» и доложил правлению, что у них с января 2013г. также будет индексация цены услуги, предположительно на 15%.

В связи с вышеизложенным Окмянский В.А. предложил не менять поставщика данной услуги, который качественно обслуживает ТСЖ на протяжении 8 лет, и согласиться на озвученное предложение ООО «Фарбе НН». При этом Фарбе вывозит мусор в утренние часы, а «РЭП 2» делает это у домов по ту сторону улицы Ижорская ночью, что нарушает покой жителей и противоречит Правилам благоустройства; начальник коммерческого отдела «РЭП 2» в ответ на его вопрос сказала, что в центре города вывозить мусор днем невозможно из-за обилия машин.

Кердман А.Е. считает, что цену можно сбить еще на 10 процентов, но для таких переговоров необходимо, чтобы не было предубеждения против качества услуги со стороны «РЭП 2».

Некрасов Г.Г. заметил, что много гуляет по соседним кварталам, во многих домах контейнерные площадки грязные и переполненные, в нашем ТСЖ они отличаются в гораздо лучшую сторону.

Решили:

1) заключить с ООО «Фарбе НН» дополнительное соглашение о применении в ноябре и декабре 2013 года цены на вывоз контейнера 1,1 куб.м – 264 руб.;

2) провести тендер среди исполнителей услуги «Вывоз ТБО» на 2014 год.

3. О Ремонте лифта в подъезде № 2 дома ул.Генкиной, 38.

Доложено: актом установлена необходимость замены канатоведущего шкива и тяговых канатов в указанном лифте. ООО «Нижегородская лифтовая компания» представила смету на 49566 руб. на работы. Обоснованность сметы проверена собственником Глуздовой Н.Г.

Присутствующими поставлены вопросы о качестве технического обслуживания лифтов данной организацией, на что в последующем необходимо обратить внимание.

Кердман А.Е. сообщила, что необходимо изучить договоры с организациями, обеспечивающими техническое обслуживание лифтов, считает, что в них можно найти резервы на снижение стоимости. На этой неделе ревизионная комиссия приступает к проверке финансовой деятельности ТСЖ за 9 месяцев 2013 года, и намерена сделать акцент на эффективности заключенных ТСЖ договоров.

Некрасов Г.Г., Слепов В.Г., Фадеев А.А. высказали мнение, что ревизионная комиссия в своем предыдущем отчете за 2012 г. и I квартал 2013г., несмотря на его объем, не сделала главного - анализ бухгалтерской отчетности ТСЖ, обоснованности доходов — расходов в ТСЖ и движения финансовых средств, правильности и обоснованности уплаты налогов, что не дает объективной картины о финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Решили: заключить договор на указанные работы с ООО «Нижегородская лифтовая компания», источник финансирования – фонд капитального ремонта. Поручить председателю правления и управляющему проанализировать договоры о

техническом обслуживании лифтов, провести консультации с ООО «Нижегородская лифтовая компания» и ООО «Интерлифтсервис» о стоимости обслуживания.

4. О результатах проверки оборудования системы отопления ул.Ванеева-6.

Окмянский В.А. рассказал, что с участием управляющего и члена правления Некрасова Г.Г. проводились переговоры с застройщиком АН «Выбор», комиссионное обследование ИТП и других элементов системы отопления в подъезде № 2 Ванеева-6. В обследовании принимали участие представители проектной организации, подрядных организации, выполнявших работы по оборудованию теплового пункта и разводки системы отопления.

Такая работа вызвана жалобами жителей верхнего этажа на завоздушивание батарей отопления, низкую температуру в квартирах.

Комиссией установлено, что: 1) расширительный бак в ИТП установлен не по проекту: необходим на 10 атм, а установлен на 6 атм.; 2) трубы системы отопления на техническом этаже (чердаке) не имеют уклона, что ведет к завоздушиванию; 3) в некоторых квартирах сделаны несогласованные перепланировка и переоборудование, повысившие нагрузку на систему отопления.

Для установления возможных причин теплопотерь через несущие конструкции дома необходимо провести обследование дома тепловизором.

Прежде всего необходимо устранить недостатки, допущенные при строительстве дома. ТСЖ также должно провести работу по обязанности собственников, допустивших несогласованную перепланировку, согласовать проекты либо привести оборудование в первоначальное состояние.

Получено предварительное согласие АН «Выбор» на материальное обеспечение указанных работ на паритетных условиях с ТСЖ. В случае судебного разбирательства решение вопроса существенно затянется, и люди будут страдать от недостатка тепла.

Смолкина Н.В. считает, что все недостатки в строительстве должен исправлять застройщик, без финансового участия ТСЖ.

Решили: разрешить председателю правления оплатить 50% стоимости работ по:

- замене расширительного бака в тепловом пункте;
- ремонту участка розлива на чердаке для придания уклона и устранению завоздушенности;
- обследованию тепловизором несущих конструкций дома для выявления мест возможных теплопотерь.

Общая стоимость указанных работ не должна превысить 150 тыс.руб., в противном случае вынести вопрос на правление. Затраты ТСЖ отнести на счет собственников помещений в МКД Ванеева-6 (экономия по содержанию жилья за 2013 год либо учесть в смете на 2014 год).

Голосовали: 6 за, 1 против.

5. Вопрос по организации видеонаблюдения.

Окмянский В.А. сообщил, что с июня 2013г. правление обсуждает различные проекты видеонаблюдения. Рабочей группой (Окмянский, Кузнецов, Золотуха, Фадеев) было решено ограничиться наблюдением на входе в подъезды и за местами наиболее

частого посещения во дворах, определены соответствующие участки территории. Стоимость такой системы видеонаблюдения обойдется для ТСЖ от 700 тыс. – 1 млн.руб., а на втором этапе территорию наблюдения можно будет расширить.

При этом все данные должны сводиться в серверную, которая расположится в «помещении охраны», примыкающем к ул.Генкиной, 38, и храниться в течение месяца. При необходимости каждый собственник, правоохранительные органы смогут просмотреть видеозапись.

Козырева А.В., Шевченко Т.А. заявили, что не согласны с такой «урезанной схемой», необходимо вести видеонаблюдение также за парковочными местами и при входах в подъезды, так как участились случаи нападений и краж. Считают, что у нас самый криминальный район. Предлагают пригласить к обсуждению этой темы широкий круг собственников.

Решили: разместить информацию собственникам помещений в квитанциях за ноябрь о проведении в декабре 2013г. совещания по выбору схемы видеонаблюдения.

6. Информация и предложения по передаче городу ТП-441 и водонасосной станции, согласованию плана земельного участка по Невзоровых-47.

Окмянский В.А. сообщил, что содержание трансформаторной подстанции ТП-441 обходится в год для ТСЖ в 385 тыс.руб.

Общим собранием членов ТСЖ в 2011 году было принято решение о передаче в собственность города всех объектов внешних сетей, включая ТП-441 и примыкающую к ней водонасосную станцию; основная цель – снижение затрат на содержание общего имущества.

Однако при передаче этих объектов городу администрация города в проекте межевания оставляет за муниципалитетом земельные участки под трансформаторной и водонасосной станцией. Участок земли у ООО АН «Выбор» (парковка) передается в аренду застройщику жилого комплекса.

В целом по придомовой территории ТСЖ межевые (кадастровые) планы администрацией не составлены, так как имелись обременения – договоры аренды на время строительства. На сегодняшний день согласно письму АН «Выбор» договоры аренды земельных участков под строительство жилых домов все расторгнуты.

Смолкина Н.В. выразила готовность проконсультироваться по этому вопросу в управлении архитектуры и градостроительства города и доложить на следующем заседании правления о результате своих консультаций.

Решили: Окмянскому В.А., Смолкиной Н.В. провести консультации в управлении архитектуры о дальнейших шагах по согласованию земельных участков, о результатах доложить правлению.

7. О ремонте подъезда № 1 ул.Генкиной, 38.

Зайцев А.Н. сообщил, что поступило коллективное обращение жителей подъезда о проведении там ремонта. Очередность данного подъезда имеется.

Житецкая Н.В. сказала, что осматривала подъезд, состояние терпимое, но имеются трещины на стенах, выбоины, ремонт предпочтителен.

Окмянский В.А. предложил, учитывая приемлемое качество ремонта в подъездах № 3 Генкиной-38 и № 2 Ванеева-6 со стороны ООО «Регион», а также приемлемую стоимость, предложить этой организации составить смету и на ремонт подъезда № 1, а тендер в данном случае не проводить.

Решили: предложить ООО «Регион» представить смету на ремонт подъезда.

Вопрос о заключении договора на ремонт подъезда рассмотреть на очередном заседании правления.

8. О дополнительных работах по ремонту подъезда № 2 Ванеева-6.

Фадеев А.А. сообщил, что ремонт входной группы в подъезд подрядчиком ООО «Регион» выполнен в соответствии со сметой. Но по просьбе жителей подъезда необходимо сделать дополнительные работы на сумму 32 тыс.руб. – ремонт колясочной.

Решили: заключить с ООО «Регион» дополнительное соглашение на указанную сумму.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

А.А.Фадеев