

ПРОТОКОЛ № 5
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
Товарищества собственников жилья «Фабричный 25»

Время проведения: с 20-00 по 21-30

Место проведения: оф. ТСЖ, пер. Фабричный, д. 23, г. Хабаровск

Присутствовали члены Правления: Евсеенко С.Н., Масловская Е.В., Молодковец В.И., Товбин Ю.Л., Царева Н.В., Машуков А.Е.

Отсутствовали: Попович И.А., Короткова В.Ф.

Кворум имеется, заседание правомочно.

Дополнительно присутствовали: Тихонова Н.Е., завхоз; Ефременко В.Г., управляющий.

Ведет собрание – Председатель Правления Евсеенко С.Н.

Секретарь собрания Правления – Машуков А.Е.

Повестка заседания Правления:

- 1) Рассмотрение вопроса об утверждении подрядчика на выполнение работ по текущему ремонту кровельного покрытия крыши дома (п. 16 Протокола № 3 внеочередного заочного общего собрания членов ТСЖ от 30.06.2020);
- 2) Рассмотрение вопроса о восстановлении в нормативное состояние циркуляционной трубы горячего водоснабжения в кв. 130;
- 3) Рассмотрение вопроса об отмене п. 1 решения Правления от 30.07.2020 и отказе в удовлетворении претензии Курктова Д.А. о возмещении ущерба;
- 4) Рассмотрение вопроса о выплате вознаграждения членам ТСЖ, осуществляющим посадку и уход за цветами и зелеными насаждениями на придворовой территории в летний период;
- 5) Рассмотрение вопроса о работе с должниками по коммунальным платежам.

Рассмотрение вопросов повестки:


1) По первому вопросу повестки собрания Правлением повторно рассмотрены материалы по выбору подрядчика на выполнение работ по текущему ремонту кровельного покрытия крыши дома (сметные расчеты прилагаются).

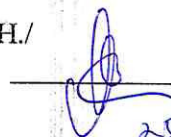
Машуковым А.Е. доложено, что за период с 20.08.2020 по 16.09.2020 ООО «ДСИ» проведено повторное обследование крыши, произведены замеры, предоставлена смета на ремонт 5и подъездов с указанием цены выше, чем представленная ранее к собранию 20.08.2020 (при сохранении цены в 520 руб/квм), также представлены проект договора и три адреса места проведения работ, по которым можно проверить качество ранее выполненных ООО «ДСИ» работ (Ленинградская, 46, Ленинградская, 25, Гамарника, 51).

С целью проверки качества работ 11.09.2020 совершен выезд по адресу Ленинградская, 25, здание библиотеки (период проведения работ – 2014г., фототаблица осмотра крыши прилагается, видеозапись осмотра крыши находится по ссылке: <https://cloud.mail.ru/public/pCTz/5K9NjhyRs>).



Председатель Правления
Секретарь собрания Правления

 /Евсеенко С.Н./

 /Машуков А.Е./

По адресу Гамарника, 51 жилой дом перешел в управление управляющей компании, крышу предъявить для осмотра отказались, охарактеризовать работу ООО «ДСИ» не могут.

По адресу Ленинградская, 46 собственник ТЦ не установлен, договориться о выходе на крышу не представляется возможным.

С целью оценки качества работ ИП Степанова И.Н. 14.09.2020 совершен выезд по адресам Льва Толстого, 34 (период проведения работ – 2014г.) и Джамбула, 25 (период проведения работ – 2014г.) (фототаблица осмотра крыши прилагается, видеозапись осмотра крыши находится по ссылке:

<https://cloud.mail.ru/public/3yig/5xtoU5PoX> (Л. Толстого),



<https://cloud.mail.ru/public/YjV5/51QtrY9Q8> (Джамбула)).




Правлением изучены представленные материалы, повторно изучено соответствие разработанных кандидатами смет на соответствие техническому заданию.


По вопросу выступали все присутствующие члены Правления. Отмечена видимая на фото- и видеозаписях разница в качестве выполненных работ.

Членом ТСЖ Молодковцом В.И. сообщено о том, что им совместно с жильцом кв. 29 осуществлен выезд по адресу Ленинградская, 25, здание библиотеки, с целью осмотра качества выполненных ООО «ДСИ» работ. Сообщает, что от руководства библиотеки нареканий по качеству ремонта крыши ООО «ДСИ» не получено, крыша не протекает. По результатам фактического осмотра Молодковцом В.И. отмечено, что имеются незначительные недостатки, которые могут возникнуть в результате шестилетней эксплуатации крыши. Отмечает в целом хорошее качество работ. Также отмечает, что смета ООО «ДСИ» содержит все необходимые виды работ. Ввиду значительной разницы в цене работ Молодковец В.И. предлагает выбрать подрядчиком ООО «ДСИ», при этом в ходе производства и приемки работ предлагает обратить внимание на предъявляемое ТСЖ качество.

Предложено решение: с учетом изученных материалов о качестве ранее выполненных кандидатами работ, наибольшего соответствия техническому заданию ТСЖ сметы, представленной ИП Степановым, выбрать для проведения работ по текущему ремонту кровельного покрытия крыши дома ИП Степанова И.Н. в качестве подрядчика (при цене работ 700 руб/квм). Установить предельную стоимость проведения работ по ремонту крыши 5и подъездов сумму в размере согласно представленному подрядчиком сметному расчету, но не более 1 500 000 (одного миллиона пяти ста тысяч) руб. (согласно Протоколу общего собрания членов ТСЖ от 30.06.2020, вопрос 16 повестки). С целью согласования сроков и условий проведения работ, иных существенных условий предложить ИП Степанову представить в срок до 23.09.20 проект договора подряда. Также предложено согласовать с подрядчиком

Председатель Правления
Секретарь собрания Правления

/Евсеев С.Н./

/Машуков А.Е./
29.09.20

возможность поэтапной (по подъездам) сдачи работ, установление не менее 6 лет гарантийного срока на выполненные работы.

В выборе в качестве подрядчика ООО «ДСИ» отказать.

Голосовали – «за» Евсеенко С.Н., Машуков А.Е., Масловская Е.В., Товбин Ю.Л., Царева Н.В., «против» Молодковец В.И., воздержавшихся нет.

Принятое решение: с учетом изученных материалов о качестве ранее выполненных кандидатами работ, наибольшего соответствия техническому заданию ТСЖ сметы, представленной ИП Степановым, выбрать для проведения работ по текущему ремонту кровельного покрытия крыши дома ИП Степанова И.Н. в качестве подрядчика. Установить предельную стоимость проведения работ по ремонту крыши 5 подъездов сумму в размере согласно представленному подрядчиком сметному расчету, но не более 1 500 000 (одного миллиона пятисот тысяч) руб. (согласно Протоколу общего собрания членов ТСЖ от 30.06.2020, вопрос 16 повестки). С целью согласования сроков и условий проведения работ, иных существенных условий предложить ИП Степанову представить в срок до 23.09.20 проект договора подряда. Также предложено согласовать с подрядчиком возможность поэтапной (по подъездам) сдачи работ, установление не менее 6 лет гарантийного срока на выполненные работы.

2) По второму вопросу повестки собрания рассмотрен вопрос о восстановлении в нормативное состояние циркуляционного контура горячего водоснабжения в кв. 130.

Евсеенко С.Н. доложено, что комиссией ТСЖ установлено, что причиной протечки горячей воды под потолком в прихожей является некачественное состояние разводки, идущей от трубы циркуляционного контура горячего водоснабжения, проходящей через всю квартиру. Комиссией установлено, что в квартире 130 произведено самовольное, без разрешения ТСЖ, конструктивное изменение разводки труб контура горячего водоснабжения – произведена замена труб с установленных при строительстве дома металлических труб на металлопластиковые трубы. В настоящее время из примыканий труб происходит протечка воды, устранение которой возможно приведением контура горячего водоснабжения в нормативное состояние путем замены металло-труб на стальные трубы с проваркой швов электро- или газосваркой. На приведение трубы в надлежащее состояние необходимо выполнение работ на сумму 16,5 тыс. руб.

По вопросу выступали все присутствующие члены Правления.

Предложено решение: с учетом того, что трубы контура горячего водоснабжения составляют общедомовую собственность, за которую ответственность несет ТСЖ, однако изменение их конструктивных свойств произведено в кв. 130 без соответствующего разрешения ТСЖ и с нарушением технологии, предложить собственнику кв. 130:

- 1) произвести приведение циркуляционного контура горячего водоснабжения в нормативное состояние за свой счет;
- 2) или произвести приведение контура водоснабжения в нормативное состояние силами и средствами ТСЖ, но с возложением на собственника обязанности погасить расходы ТСЖ на выполненные работы в рассрочку (оплата частями).

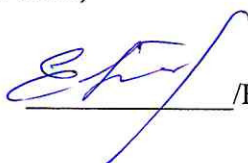
В случае отказа собственника от восстановления контура водоснабжения за свой счет (п. 1), в т.ч. в рассрочку (п. 2), произвести восстановление за счет ТСЖ с возложением на собственника обязанности погасить понесенные ТСЖ расходы в судебном порядке.

Голосовали – «за» Евсеенко С.Н., Машуков А.Е., Молодковец В.И., Масловская Е.В., Товбин Ю.Л., Царева Н.В., «против» - нет, воздержавшихся - нет.

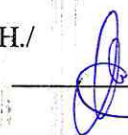
Принятое решение: предложить собственнику кв. 130:

- 1) произвести приведение циркуляционного контура горячего водоснабжения в нормативное состояние за свой счет;

Председатель Правления
Секретарь собрания Правления



/Евсеенко С.Н./



/Машуков А.Е./

25.09.20

2) или произвести приведение контура водоснабжения в нормативное состояние силами и средствами ТСЖ, но с возложением на собственника обязанности погасить расходы ТСЖ на выполненные работы в рассрочку (оплата частями).

В случае отказа собственника от восстановления контура водоснабжения за свой счет (п. 1), в т.ч. в рассрочку (п. 2), произвести восстановление за счет ТСЖ с возложением на собственника обязанности погасить понесенные ТСЖ расходы в судебном порядке.

3) По третьему вопросу повестки собрания рассмотрены материалы служебной проверки по досудебной претензии Курктова Д.А. от 23.07.2020.

Евсеенко С.Н. доложено, что в период с 10.08.2020 по 31.08.2020 в ТСЖ проведена внутренняя служебная проверка по факту причинения Курктову Д.А. ущерба, вызванного, по его словам, разбитием стекла автомобиля в результате покоса травы дворником ТСЖ 16.06.2020. В ходе проверки опрошены и получены докладные записки от Зайнуллина В.Н. (дворник), Евсеенко С.Н. (и.о. завхоза в период с 01 по 30.06.20), Ефременко В.Г. (управляющий), запрошены дополнительные документы и доказательства у Курктова Д.А., изучено представленное постановление участкового полиции об отсутствии состава преступления, вины в действиях сотрудников ТСЖ. По результатам рассмотрения имеющихся документов и сведений рекомендовано в удовлетворении претензии отказать за отсутствием доказательств причинения вреда действиями сотрудников ТСЖ, отсутствием виновного лица, отсутствием причинно-следственной связи между возникшим ущербом и действиями сотрудников ТСЖ.

По вопросу выступали все присутствующие члены Правления.

Предложено решение: решение Правления от 30.07.2020, п. 1, об удовлетворении досудебной претензии Курктова Д.А. вх. №308 от 23.07.2020 отменить, в удовлетворении претензии отказать.

Голосовали: «за» - Масловская Е.В., Царева Н.В., Машуков А.Е., «против» - Товбин Ю.Л., Молодковец В.И., воздержавшиеся - Евсеенко С.Н.

Принятое решение: решение не принято, т.к. за принятие отдано менее простого большинства голосов.

4) По четвертому вопросу повестки собрания рассматривался вопрос о выплате вознаграждения членам ТСЖ, осуществляющим посадку и уход за цветами и зелеными насаждениями на придворовой территории в летний период.

Евсеенко С.Н. доложено, что в очередной весенне-летний период 2020 г. рядом членов ТСЖ осуществлялось добровольное, за свой счет озеленение придворовой территории, в связи с чем имеется предложение поощрить данных членов ТСЖ и компенсировать их расходы и силы на проведение работ по озеленению в форме выплаты вознаграждения за счет средств ТСЖ по статье сметы «Текущий ремонт и обслуживание здания, в т.ч. инвентарь, инструменты и зеленые насаждения».


Выступали все присутствующие члены Правления.


Предложено решение: проработать вопрос выплаты вознаграждения совместно с бухгалтером ТСЖ в части наличия у ТСЖ средств на соответствующих статьях расходов, необходимых для выплаты документов, в пределах суммы расходов по 2500 руб. на человека (до вычета из суммы вознаграждения установленных налогов и сборов), вынести вопрос об утверждении выплаты вознаграждения на следующее заседание Правления; включить вопрос выплаты вознаграждения при разработке сметы на будущий финансовый год.

Голосовали: «за» - Евсеенко С.Н., Машуков А.Е., Царева Н.В., Масловская Е.В., Молодковец В.И., Товбин Ю.Л., «против» - нет, воздержавшихся - нет.

Принятое решение: проработать вопрос выплаты вознаграждения совместно с бухгалтером ТСЖ в части наличия у ТСЖ средств на соответствующих статьях расходов, необходимых для выплаты документов, в пределах суммы расходов по 2500 руб. на

Председатель Правления
Секретарь собрания Правления

 /Евсеенко С.Н./

 /Машуков А.Е./
25.09.20

человека (до вычета из суммы вознаграждения установленных налогов и сборов), вынести вопрос об утверждении выплаты вознаграждения на следующее заседание Правления; включить вопрос выплаты вознаграждения при разработке сметы на будущий финансовый год.

5) По пятому вопросу повестки собрания обсуждался вопрос о работе с должниками по коммунальным платежам.

Евсеенко С.Н. доложено, что ею ведется работа с жильцами дома по сокращению объема задолженности по коммунальным платежам, в т.ч. разносятся уведомления по квартирам, устно доводится информация до жильцов с требованием погасить задолженность. Тем не менее объемы просроченной задолженности растут.

Выступали все присутствующие члены Правления.

Предложено решение: работу с должниками продолжить, направить должникам досудебные письменные уведомления с требованием о погашении задолженности в месячный срок с момента направления требования, при неисполнении требования в срок - инициировать судебное взыскание задолженности.

Голосовали – «за» - Евсеенко С.Н., Машуков А.Е., Царева Н.В., Масловская Е.В., Молодковец В.И., Товбин Ю.Л., «против» - нет, воздержавшихся - нет.

Принятое решение: работу с должниками продолжить, направить должникам досудебные письменные уведомления с требованием о погашении задолженности в месячный срок с момента направления требования, при неисполнении требования в срок - инициировать судебное взыскание задолженности.

Дополнительные вопросы:

1) Дополнительно Правлением получены объяснения от управляющего ТСЖ Ефременко В.Г. о том, что компенсация расходов ТСЖ «Вместе» за вывоз мусора, складируемого жильцами дома 25 по пер. Фабричному на контейнерной площадке для вывоза мусора около дома 21 по пер. Фабричный (ответственный за вывоз мусора – ТСЖ «Вместе») со стороны ТСЖ «Фабричный 25» прекращена.

Вместе с тем, с целью недопущения складирования мусора жильцами дома 25 по пер. Фабричному на контейнерной площадке для вывоза мусора около дома 21 по пер. Фабричный и исключения предъявления соответствующих претензий со стороны ТСЖ «Вместе», Правлением предлагается провести разъяснительную работу среди жильцов дома 25 по пер. Фабричному о необходимости размещения отходов исключительно на мусорной площадке нашего дома.

2) С целью стимулирования труда работников ТСЖ, занятых уборкой территории (уборщицы и дворник), исключения случаев оплаты труда при наличии у работников прогулов или отсутствия на рабочем месте без важных причин, отсутствии предварительного уведомления работником ТСЖ о предстоящем отсутствии, Правлением предложено проработать вопрос изменения условий оплаты труда указанной категории работников путем перехода на сдельную или сдельно-премиальную систему оплаты труда.


Заседание правления закрыто в 21-30.

Приложения:

- 1) копии писем потенциальным подрядчикам с предложением принять участие в конкурсе;
- 2) копия сметного расчета ООО «Дальстройизоляция»;
- 3) копия сметного расчета ИП Степанова И.Н.;
- 4) фототаблица осмотра крыш домов по адресам: ул. Ленинградская, 25, ул. Льва Толстого, 34, ул. Джембула, 25;

Председатель Правления
Секретарь собрания Правления


/Евсеенко С.Н./



/Машуков А.Е./
25.09.20

Протокол составлен 25.09.2020.

Председатель Правления

/Евсеенко С.Н./

Секретарь собрания Правления

/Машуков А.Е./

Члены Правления:

/Масловская Е.В.

В протоколе не указана
предложенная смета и
стоимость работ, предло-
женной двумя
компаниями. В связи
с этим не отражено
разница работ
в более 2х миллионах
рублей.

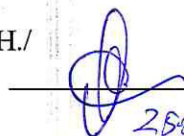
/Молодковец В.И./

/Товбин Ю.Л./

/Царева Н.В./

Председатель Правления
Секретарь собрания Правления

/Евсеенко С.Н./

/Машуков А.Е./
25.09.20