

Протокол №3/11/24

заседания правления товарищества собственников жилья

«Фабричный 25»

Дата проведения: 14.11.2024

Время проведения: 18.00

Место проведения 680020, г. Хабаровск пер. Фабричный д.23 офис ТСЖ

Присутствовали избранные ОСЧ ТСЖ члены правления ТСЖ:

1. Киселева Елена Викторовна
2. Бушина Светлана Валерьевна
3. Машуков Алексей Евгеньевич
4. Бондаренко Инна Александровна
5. Самохвалова Арина Викторовна
6. Кизилова Ольга Александровна
7. Година Тамара Сергеевна

На заседание правления были приглашены: Ефременко В. Г., Ерохина С.С., Луковенко М.Ю., Молодковец В.И.

ИТОГО: на собрании присутствует: 100% избранных членов Правления ТСЖ

Кворум набран.

Заседание Правления - правомочно.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Финансовое состояние ТСЖ «ФАБРИЧНЫЙ, 25» по состоянию на 01.10.2024 и 01.11.2024г. Итоги ревизии бухгалтерских документов за 2024 г.
2. Взаимодействие о Сбербанком. Оплата второй части суммы по поставке лифта для 1-го подъезда.
3. Выставление собственникам стоимости услуг за отопление и горячую воду в квитанциях за октябрь. Состояние учета потребления коммунальных ресурсов собственниками жилых и нежилых помещений.
4. Состояние канализации в подвале 2-го подъезда.
5. Актуализация реестра ИПУ в доме.
6. Определение комплекса мер по работе с должниками и просроченной задолженностью (свыше 20 000 руб.) за техобслуживание и коммунальные услуги на 01.10.2024
7. О списании и уничтожении документов ТСЖ «Фабричный, 25» с истекшим сроком хранения.
8. О заключении договора гражданско-правового характера с Председателем правления Киселевой Е.В. на выполнение работ по ведению финансово-хозяйственной деятельности многоквартирного дома № 25 по пер. Фабричному, связанными с управлением и эксплуатацией дома, совершением всех необходимых действий для защиты имущественных интересов Товарищества.

Обсуждение и принятие решений по повестке заседания

1. **Финансовое состояние ТСЖ «ФАБРИЧНЫЙ, 25» по состоянию на 01.10.2024 и 01.11.2024г. Итоги ревизии бухгалтерских документов за 2024 г.**

СЛУШАЛИ:

Ерохину С. С., Киселеву Е. В.

Сбербанк предоставил доступ к расчётным счетам и выпискам ТСЖ «Фабричный, 25» вновь избранному председателю правления Киселевой Е. В. - 05.11.2024 г.

ТСЖ «Фабричный, 25» имеет в Сбербанке два счета: основной и счёт по капитальному ремонту.

По состоянию на 01.11. 2024 на основном счете ТСЖ: **1 019 496, 56 руб.** (Один миллион девятнадцать тысяч четыреста девяносто шесть тысяч пятьдесят шесть) рублей.

На счете по капитальному ремонту: **3 934 086,13** (Три миллиона девятьсот тридцать четыре тысячи восемьдесят шесть рублей)

ИТОГО: общая сумма денежных средств ТСЖ на двух расчетных счетах: **4 953 582,69 руб.**

Актуализированы данные на 01.10.2024 г.

Внесены банковские выписки с отражением платежей собственников на лицевых счетах.

Отражены расчеты с поставщиками, восстановлены недостающие документы по операциям за 9 месяцев.

Задолженность перед поставщиками на 01.10.2024 составила: **790 731,73 руб.**

Анализ финансовой деятельности показал, что большая часть неоплаченных счетов оказалась за сентябрь.

Последние расходные операции по счету предыдущим председателем производились 14.10.2024, 16.10.2024 и 24.10.2024 по оплате счетов поставщиков и расчету с сотрудниками. Часть задолженности перед поставщиками была погашена.

По состоянию на 01.11.2024 задолженность перед поставщиками составляет: **1 278 039, 34 (Один миллион двести семьдесят восемь тысяч тридцать девять рублей 34 коп)**

Из которых наибольшие:

МУП Водоканал (вода) - **481 197,44** (сентябрь, октябрь)

АО ДГК- (тепло) - **622 236,93** (октябрь)

ООО Хабавтотранс ДВ (вывоз мусора) -70 707,89 (октябрь)

ООО Технолифт ДВ - 40 000,00 (сентябрь, октябрь)

РЭДКОМ-РУ (антенна) -18 900,00 (август, сентябрь, октябрь)

ПАО ДЭК (электричество) - 18 307,08 (октябрь)

ИП Бочко (домофоны) -14 960,00 (сентябрь, октябрь)

ИП Дубицкий (обслуживание ОДПУ) - 6600,00 (сентябрь, октябрь)

ООО ЦУРОГ -4 950,00 (август)

В то же время, **просроченная (более 30 календарных дней) задолженность собственников** по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.11.2024г без учета начислений за октябрь **составила 727 418,93**, что составляет 78,52% от суммы начислений за сентябрь.

Переход в **отопительный сезон** со второй декады октября **усугубил ситуацию с расчетами**, поскольку увеличились счета поставщиков за тепловую энергию.

Ввиду **утраты учетных сведений** о поквартирных начислениях за сентябрь 2024г в учетной базе 1С Парус, производить расчеты в данной базе за октябрь не представлялось возможным.

Правлением было принято решение о переходе на учетную базу ЛЕТИС с 01.10.2024г. При формировании поквартирных начислений ЖКУ за октябрь произведена **актуализация** учетных данных **по площадям** квартир, зарегистрированным лицам, запущен процесс актуализации данных по ИПУ.

Отметим, что еще **до завершения процесса государственной регистрации** сведений о смене руководителя ТСЖ (выписка из ЕГРЮЛ от 02.11.2024г) Правлением проведена работа по **организации бесперебойного обслуживания МКД** – привлечен дворник и уборщики МОП, электрик.

За октябрь 2024г произведены начисления на лицевые счета собственников в сумме **1 292 378,7 рублей**.

Квитанции на оплату услуг предоставлены собственникам 15.11.24г.

В ходе ревизии бухгалтерских документов установлено:

- **отсутствие** реестров и оригиналов документов от поставщиков, подтверждающих финансово-хозяйственные операции;
- **отсутствие** документальных архивов налоговой и статистической отчетности, что существенно затрудняет процесс восстановления непрерывности учета, тем более при **утрате электронных сведений** за период с 27.09.2024г.;
- **отсутствие** документальных архивов поквартирных начислений – показаний ИПУ, актов проверки и вводу в эксплуатацию ИПУ;
- **непоследовательность** учета и **недостоверность** сведений о правах собственности и помещениях в МКД.

Приведенные сведения свидетельствуют о неудовлетворительном финансовом состоянии Товарищества, крайне низкой платежной дисциплине, плохой оснащенности помещений МКД ИПУ и непоследовательности в начислении платы за коммунальные услуги. Средств на расчетном счете недостаточно для покрытия счетов поставщиков, что может привести к штрафным санкциям.

Таким образом, суммы обязательных платежей ТСЖ на 1.11.2024 г. составили: **1 278 039,34 руб.** А остатки денежных средств на основном счете: **1 019 496,56 руб.**

ВЫВОД: денежных средств на расчётном счёте не хватает для расчётов со всеми поставщиками.

ТСЖ имеет признаки банкротства. Превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей.

РЕШИЛИ:

Проанализировать причины финансового состояния ТСЖ. Провести сверку расчётов с поставщиками. Провести выверку дебиторской задолженности жильцов перед ТСЖ.

Провести переговоры с поставщиками о рассрочке по погашению задолженности. Истребовать оплату долгов с должников.

Обратиться к собственникам с просьбой: производить оплату квитанций не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем, за который производится оплата.

Вынести на ближайшее ОСС вопрос о сдаче в аренду площадей дома для размещения рекламы или о предоставлении Правлению ТСЖ соответствующего права на сдачу в аренду свободных площадей.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

2. Взаимодействие с Сбербанком. Оплата второй части суммы по поставке лифта для 1-го подъезда.

СЛУШАЛИ:

Ерохину С. С., Бушину С.В., Машукова А. Н., Ефременко В. Г.

При отправке платежного поручения со счета по капитальному ремонту в Сбербанк по оплате второй части суммы лифтового оборудования, в размере **1 246 014,00 руб.** банк **отклонил операцию** дважды.

Основание: **отсутствие подписей ответственных лиц, которые указаны в протоколе ОСС № 1-24 с от 05.04.2024** как лица, уполномоченные от имени собственников ТСЖ участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту /подписывать соответствующие акты.

Таковыми уполномоченными лицами являются: Чумаков В.И. (кв 116) и Поздняков В.А. (кв 177).

Разъяснения, которые предоставил банк: **Часть 5.1 ст. 189 ЖК.**

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

5. лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Чумаков В.И. (кв 116) - отказался подписывать какие-либо документы, в дальнейшем попросил его не беспокоить по вопросам ТСЖ.

Установлено, что Чумаков В.И. является уполномоченным лицом, указанным в Протоколе ОСС №1–24/с от 05.04.2024 от имени ТСЖ, но не является ни собственником, ни членом ТСЖ.

Без подписи обоих уполномоченных лиц произвести платеж - невозможно.

РЕШИЛИ:

Направить Чумакову В.И. и Позднякову В.А. письменное обращение о необходимости подписания Акта приема-передачи лифта от ООО «Метеор Лифт» в пользу ТСЖ «Фабричный,25» в срок 22.11.2024 г для предоставления полного комплекта документов в Сбербанк. Акт необходим для приемки лифта и оплаты его стоимости со специального счёта ТСЖ в пользу поставщика ООО «Метеор Лифт».

Обращение отправить заказным письмом не позднее 19.11.2024 г.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

3. Выставление собственникам стоимости услуг за отопление и горячую воду в квитанциях за октябрь. Состояние учета потребления коммунальных ресурсов собственниками жилых и нежилых помещений.

СЛУШАЛИ:

Ерохину С. С., Киселеву Е. В., Бушину С.В.

Выявлены **существенные расхождения** по расходу ГВС в поквартирных начислениях и счёте, выставленным ДГК.

Начислено за октябрь по ИПУ + норматив **1004,4 м3** на сумму: **194 619,76 рублей**
Предъявлено поставщиками к оплате **1360,567м3** на сумму: **254 704,41 рубль**.

При этом расход по ОДПУ составил: **525,461 м.3**.

Есть предположение, что причиной данной ситуации может быть отсутствие передачи показаний по ОДПУ в ДГК, в связи с чем, начисления возможно производились не по показаниям ОДПУ, а по нормативу.

РЕШИЛИ:

Провести сверку показаний ОДПУ поквартальных начислений и счетов поставщиков за 2024 г., а также проверить период с января 2022 г по настоящее время.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

4. Состояние канализации в подвале 2-го подъезда.

СЛУШАЛИ:

Ефременко В. Г., Бушину С.В., Киселеву Е. В.

После обследования подвальных помещений установлено, что состояние канализационных труб в подвале 2-го подъезда требует текущего ремонта, в части закрепления труб в слабых местах, где периодически происходит смещение труб в местах стыковки.

В течение недели, а квартирах второго подъезда стоит резкий запах, скопление грязи жижи, застоявшейся воды и есть проблемные места, в местах стыковки труб, ведущих к квартирам 53 и 51.

РЕШИЛИ:

В настоящее время, необходимо закрепить трубы и установить хомуты в местах стыковок зачистить подвал от грязи, являющейся следствием отходов канализации и просушить воду в местах скопления.

Открыть продухи до полного подсыхания остатков воды и установить контроль с обходом слабых мест, каждые 2–3 дня.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

5. Актуализация реестра ИПУ в доме.

СЛУШАЛИ:

Киселеву Е. В., Бушину С.В., Молодковца В.И.

При детальном анализе состояния ТСЖ выяснили, что много жителей в доме не имеют индивидуальные приборы учёта (ИПУ).

ИПУ — это индивидуальный прибор учёта, то есть счётчик, который учитывает расход различных коммунальных ресурсов в конкретном помещении.

ИПУ нужны:

✓Для того, чтобы жильцы платили только за фактически израсходованные ресурсы согласно установленным тарифам.

✓То есть при использовании ИПУ плательщик получает возможность самостоятельно влиять на сумму оплаты за счёт экономии потребления ресурсов.

Передача показаний счётчиков происходит с 20 по 25 число по фактическому потреблению воды по ИПУ.

ТСЖ берет показания с общедомового прибора учета (ОДПУ). Общее потребление воды по показаниям ОДПУ также оплачивается за счет средств всех собственников ТСЖ

Разница в показаниях между всеми ИПУ и ОДПУ позволяет определить сколько дом тратит на обслуживание мест общего пользования.

Согласно с. 13 п.5, п.12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ собственники всех жилых помещений **обязаны установить** на все коммунальные услуги **индивидуальные приборы учета.**

РЕШИЛИ:

Обратиться к собственникам дома с требованием о необходимости обязательной установки ИПУ и своевременной поверки ИПУ, с ссылкой на с. 13 п.5, п.13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ.

Предоставить информацию о лицензированных компаниях, которые занимаются установкой и поверкой счётчиков.

Подключить жителям личный кабинет на сайте ТСЖ для возможности передавать показания счётчиков.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

- 6. Определение комплекса мер по работе с должниками и просроченной задолженностью (свыше 20 000 р) за техобслуживание и коммунальные услуги на 01.10.2024 г.**

СЛУШАЛИ:

Ерохину С. В., Машукова А.Е.

Выявлены должники, имеющие просроченную задолженность более 20 тыс.

Просроченная (более 30 календарных дней) задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.11.2024г без учета начислений за октябрь составила 727 418,93 руб.

РЕШИЛИ:

Проинформировать персонально каждого должника о необходимости рассчитаться с имеющейся задолженностью **до 10 декабря 2024 г.**

Обсудить график погашения.

По задолженности собственников, по которым в ТСЖ есть исполнительные документы, провести коммуникации со Службой судебных приставов, с целью актуализации сумм взысканной задолженности, перечислению сумм взысканной задолженности на счета ТСЖ.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

7. О списании и уничтожении документов ТСЖ «Фабричный, 25» с истекшим сроком хранения.

СЛУШАЛИ:

Бушину С.В., Киселеву Е. В., Бондаренко И.

При проведении инвентаризации документов ТСЖ и описании бухгалтерских документов обнаружены документы, с истекшим сроком хранения: с 2005 по 2018 г.

РЕШИЛИ:

Создать экспертную комиссию в составе 3-х человек: Бушина С.В. , Бондаренко И., Машуков А. по списанию и уничтожению документов с истекшим сроком хранения.

Комиссии провести инвентаризацию документов с истекшим сроком хранения для дальнейшего уничтожения

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

8. О заключении договора гражданско-правового характера с Председателем правления Киселевой Е.В. на выполнение работ по ведению финансово-хозяйственной деятельности многоквартирного дома № 25 по пер. Фабричному.

СЛУШАЛИ:

Киселеву Е. В., Кизилкову О. А., Бушину С. В. Самохвалову А. А., Машукова А. Годину Т, Бондаренко И.

РЕШИЛИ:

Заключить договор гражданско-правового характера с Председателем правления Киселевой Е. В. на выполнение работ по ведению финансово-хозяйственной деятельности многоквартирного дома № 25 по пер. Фабричному, связанными с управлением и эксплуатацией дома, совершением всех необходимых действий для защиты имущественных интересов Товарищества.

Правление уполномочило Бушину Светлану Валерьевну подписать договор гражданско-правового характера с Киселевой Еленой Викторовной от имени Правления ТСЖ «Фабричный, 25»



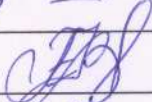
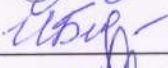


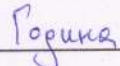
Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	7
против	0%	0
воздержались	0%	0

Собрание завершено в 21.00

Протокол составлен в трех экземплярах

Члены Правления:

	Киселева Е.В.
	Бушина С.В.
	Самохвалова А.В.
	Бондаренко И.А.
	Машуков А.С.
	Кизилова О.А.
	Година Т.С.

14.11..2024 г.