

Протокол №5/12/24

заседания правления товарищества собственников жилья

«Фабричный 25»

Дата проведения: 19.12.2024

Время проведения: 19.00

Место проведения 680020, г. Хабаровск пер. Фабричный д.25 помещение ТСЖ в подъезде № 4

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

ИТОГО: на собрании присутствует: 71% избранных членов Правления ТСЖ

Кворум набран.

Заседание Правления - правомочно.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Состояние взаиморасчётов ТСЖ с ресурсоснабжающей организацией (РСО): ДГК за период с 01.01.2023 г по 01.11.2024 г. Сверка расчётов ТСЖ и ДГК по общедомовому прибору учета ОДПУ за октябрь и ноябрь 2024 г.
2. Запрос от Главного управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края , в отношении владельцев специальных счетов (СС) по размещению данных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в части капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов .
3. Финансовое состояние ТСЖ на 19.12.2024 г. Фактическое состояние денежных средств на счетах ТСЖ.
4. Обследование труб в подвале . Замена системы холодного розлива в системе водоснабжения.
5. Подготовка к ОСС в 1 квартале 2025 г. Вопросы и предложения для подготовки к общему собранию собственников.
6. Работа с собственниками, не имеющих ИПУ или не прошедших поверку. Результаты на декабрь 2024 г.
7. Актуализация списка должников по состоянию на 19 декабря 2024
8. Обсуждение вопроса с оплатой работы по выгрузке видеоматериалов с камер в доме.

Обсуждение и принятие решений по повестке заседания

1. Состояние взаиморасчётов ТСЖ с ресурсоснабжающей организацией: ДГК за период с 01.01.2023 г по 01.11.2024 г. Сверка расчётов ТСЖ и ДГК по общедомовому прибору учета ОДПУ за октябрь и ноябрь 2024 г.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е. В.

При проведении инвентаризации документов ТСЖ за 2021-2024 г. **не найдены документы**, имеющие непосредственное отношение к ведению расчётов с ресурсоснабжающей организацией- АО ДГК по договору № 3/1/04314/2430 от 01.10.2021 г. (Тепловые сети).

- **Отсутствуют** документы ИП Дубицкого О.А., с посуточными ведомостями учета параметров теплопотребления за периоды с 01.01.2022 г по сентябрь 2024 г. (данные общедомового прибора учета тепла № 79341).
- **Отсутствует** экземпляр ТСЖ действующего договора с ИП Дубицким О.А на обслуживание ОДПУ на 2024 г.

По информации АО ДГК в течение более 2 лет с января 2022 по по сентябрь 2024 гг. ТСЖ «Фабричный 25» посуточные ведомости потребления горячей воды в адрес ДГК не представлялись. Поэтому начисления производились не по данным ОДПУ, а по нормативу. Никаких претензий за этот период Правлением ТСЖ не предъявлялось.

Правлением была направлена **претензия в АО ДГК** с запросом разобраться по данному факту и пересчитать сумму начислений за горячую воду за октябрь и ноябрь 2024.

ОА ДГК готовит ответ по сумме излишне начисленных денежных средств . Предварительно названа сумма 348 тыс. рублей. АО ДГК представит откорректированные начисления за октябрь и ноябрь 2024 г.. А сумма, излишне уплаченная ТСЖ на счет ресурсоснабжающей организации, будет учтена при оплате счета ДГК за ноябрь 2024.

РЕШИЛИ:

В настоящее время необходимо провести сверку ТСЖ с АО ДГК за остальные периоды периоды 2022-2024 г в связи начислением услуг АО ДГК по нормативу.

Запросить у ИП Дубицким А.О. копию договора с ТСЖ а так же посуточные ведомости учета параметров теплопотребления за периоды 01.01.2022 г по 30.09 2024 г. (данные общедомового прибора учета тепла № 79341).

Срок: декабрь 2024 -январь 2025 г.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

2. Получение запроса от Главного управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края в отношении владельцев специальных счетов (СС) по размещению данных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в части капитального ремонта общего имущества

многоквартирных домов и отсутствии информации от нашего ТСЖ в ГИС ЖКХ за период с 01.01.2023 по 30.09.2024

СЛУШАЛИ: Киселеву Е.В.

19 декабря 2024 г. по электронной почте получен запрос от 22.11.2024 № 02.1-13-18720 от Главного управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края «О предоставлении информации»

ТСЖ «Фабричный,25» уведомили, данные в части сведений об операциях и остатках средств фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт, сведения о размере фонда капитального ремонта по МКД в соответствии с пунктами 11.1, 11.1.1 – 11.1.2.8.4 раздела 11 Приказа Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр не размещены у ТСЖ «Фабричный,25» в течение 2023-2024 гг

ГУ регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края обратили внимание, что размещение информации в системе ГИС ЖКХ, в том числе по капитальному ремонту, является обязанностью владельцев специальных счетов (то есть ТСЖ) Предоставление ежеквартальных отчетов в главное управление части 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации является отдельной нормой ЖК РФ и не подменяет обязанность владельцев СС по размещению информации в ГИС ЖКХ.

РЕШИЛИ:

Заключить разовый договор со специалистом на проведения работ по подготовке и размещению запрашиваемой информации в ГИС ЖКХ. 2023-2024 г., с единовременной оплатой 15 000 руб.

Поручить председателю правления Киселевой Е.В. обеспечить размещение информации в ГИС ЖКХ. в установленные сроки.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

3. Финансовое состояние ТСЖ на 18.12.2024 г. Фактическое состояние денежных средств на счетах ТСЖ.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е.В.

По состоянию на 18.12.2024 г остатки денежных средств на счетах ТСЖ составляли : 4 326 248,03 руб., в том числе на расчетных счетах-1 447 214,10 руб., на счете капремонта- 2 879 033,93 руб.

В настоящее время ТСЖ имеет счета в двух банках :

- ПАО Сбербанк
- АО Альфа-Банк.

Деньги в банках размещаются под неснижаемый остаток для получения дополнительного дохода ТСЖ.

У ТСЖ основными поставщиками услуг являются:

- АО ДГК (тепло)
- ВОДОКАНАЛ МУП ГОРОДА ХАБАРОВСКА(холодная и горячая вода)
- ХАБАВТОТРАНС ДВ ООО (вывоз мусора)
- Газэнергосеть Хабаровск ООО(обслуживание газового оборудования)

- ДЭК ПАО (электроэнергия в местах общего пользования СОИ)
- РЭДКОМ-РУ ООО(коллективная антенна ТВ)
- ТЕХНОЛИФТ-ДВ ООО (обслуживание лифтового оборудования)
- ИП БОЧКО (обслуживание домофонов)
- ИП ДУБИЦКИЙ (обслуживание ОДПУ -прибора учета тепла дома)

Услуги этим поставщикам оплачиваются с расчетного счета предприятия. На 19 декабря 2024 г. оплачены все счет вышеуказанных поставщиков за ноябрь 2024 г.

Кроме ИП Бочко и АО ДГК. (п. 1 Протокола)

Крупный платеж проведен по счёту капитального ремонта(специальный счет) :

- МЕТЕОР ЛИФТ ООО (оплата второй части поставки лифта)-1 240 014 руб.

РЕШИЛИ:

Рассмотреть вопрос о расторжении договора с ИП БОЧКО (домофоны, доводчики)-причины: низкое качество работ, длительные сроки. Подобрать альтернативного подрядчика.

Оплатить счёт АО ДГК за ноябрь 2024 г после получения ответа на претензию ТСЖ о завышенной сумме начисления, проведения сверки и выставления корректного счёта.

Провести сверку расчётов за сентябрь и октябрь 2024 с ИП ТИМОФЕЕВ И.В. (отсутствуют закрывающие документы на сумму - 131 859,42 руб.)

4. Обследование труб в подвале . Замена системы холодного розлива в системе водоснабжения.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е. В. , Машукова А.

13 декабря 2024 г провели обследование подвала в составе : управляющий Ефременко В.Г, слесарь Швецов Илья, председатель правления Киселева Е.В., член правления Машуков А.

Определены приоритетные задачи: замена труб системы холодного водоснабжения. Необходимо согласование и участие МУП ВОДОКАНАЛ

РЕШИЛИ:

Составить дефектную ведомость .

Рассчитать стоимость закупки и доставки материалов, демонтаж старого стального трубопровода, монтаж участков стояков от розлива до запорной арматуры , замена задвижек в водомерных узлах, крепление трубопровода к строительным конструкциям, запуск, испытание системы.

Запросить несколько коммерческих предложений от трех специализированных организаций и выбрать оптимальный вариант.

Срок : до 20 января 2025 г.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	
	количество голосов	
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

5. Подготовка к ОСС в 1 квартале 2024 г.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е.В.

В связи с пропуском срока установки лифта (до 30.09.2024 г,) необходимо провести новое собрание ОСС по утверждению новой стоимости монтажа лифта в 1 подъезде и срока его установки. Собрание запланировать на конец января-начало февраля 2025 г.

РЕШИЛИ:

Подготовить вопросы и провести **ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ОСС) в конце января-начале февраля 2025 г.** Принять дополнительные вопросы собственников для рассмотрения и утверждения на ОСС в срок не позднее 12.01.2024 г.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

6. Работа с собственниками, не имеющих ИПУ или не прошедших поверку. Результаты на декабрь 2024 г.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е. В.

Продолжена работа с жителями дома по установке и поверке счётчиков. Разосланы уведомления собственникам, у которых закончилась или заканчивается поверка счётчиков. Есть собственники, которые впервые установили счётчики (кв 1 – юридическое лицо)

Есть собственники, которые сделали поверку просроченных счётчиков. Их данные занесены в систему LETIS.

Новые данные по поверкам занесены в систему у собственников квартир :

83, 51,47,141,14,48,111,134,179

РЕШИЛИ:

1.Комиссионно произвести проверку с составлением актов в квартирах, не оборудованных ИПУ на предмет определения фактического количества проживающих .

2.Изучить нормативно –правовую базу и проработать вопрос по обязательной установке ИПУ всеми собственниками ТСЖ в 2025 году.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

7. Актуализация списка должников по состоянию на 19 декабря 2024

СЛУШАЛИ: Киселеву Е.В.

Собственники 13 квартир имеют просроченную задолженность по состоянию на 16.12.2024 г. на общую сумму: **451 701.23 рубля.**

Собственники-должники проинформированы о необходимости ее погашения.

С некоторыми достигнуты договоренности о сроках погашения задолженности.

Платежи вносятся на счёт ТСЖ, в соответствии с согласованными графиками.

РЕШИЛИ:

Продолжить работу с собственниками по погашению просроченной задолженности. По трем квартирам, с которыми пока не удалось достичь договоренности, в январе 2025 г. начать подготовку документов для обращения в суд.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

8. Обсуждение вопроса с оплатой работы по получению видеоматериалов с камер видеонаблюдения.

СЛУШАЛИ: Киселеву Е.В.

Жители стали постоянно обращаться за запросом видео с камер видеонаблюдения. Правление заключило договор на оказание услуг со специалистом по данному направлению.

Стоимость услуг оценили 1600 руб. в час.

Просмотр материалов без указания временного промежутка занимает много времени специалиста. Последний запрос по доводчику занял по времени 6 часов. Часто запросы бывают не конкретные, что затрудняет работу специалиста

РЕШИЛИ:

Принимать запросы на конкретный промежуток времени не более часа.

Принимать решения о просмотре, исходя из степени важности или полученного ущерба.

Процент от голосовавших:

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	5
против	0%	0
воздержались	0%	0

Собрание завершено в 21.00

Протокол составлен в трех экземплярах

Члены Правления:



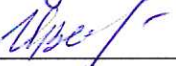
Киселева Е.В.



Бушина С.В.



Самохвалова А.В.



Бондаренко И.А.



Машуков А.С.

19.12.2024