

Протокол №6/01/25
заседания правления товарищества собственников жилья
«Фабричный 25»

Дата проведения: 10.01.2025

Время проведения: 18.00–19.30

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. Кизилова Ольга Александровна
6. Година Тамара Сергеевна

ИТОГО: на собрании присутствует: 86% избранных членов Правления ТСЖ

Кворум набран.

Приглашены: управляющий Ефременко В. Г., бухгалтер Ерохина С. С.

председатель ревизионной комиссии Молодковец В.И.

Заседание Правления - правомочно.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Проработка вопросов для подготовки к проведению общего собрания собственников (ОСС) ТСЖ «Фабричный, 25» в 1 квартале 2025 г.
2. Взаиморасчёты с ДГК по итогам 2024 г. Необоснованные переплаты ТСЖ за период с мая по октябрь 2024 г.
3. Взаиморасчёты с арендаторами: ПАО ВЫМПЕЛ - КОММУНИКАЦИИ, ПАО РОСТЕЛЕКОМ, ООО РЭДКОМ -ТЕЛЕКОМ, ООО ТТК - СВЯЗЬ
4. Утепление межпанельных швов.
5. Инвентаризация помещений ТСЖ (мусорокамеры, вход с улицы)
6. Актуализация сведений по составу членов ТСЖ по состоянию на 01.01.2025г.

Обсуждение и принятие решений по повестке заседания

По первому вопросу:

Проработка вопросов для подготовки к проведению общего собрания собственников (ОСС) ТСЖ «Фабричный, 25» в 1 квартале 2025 г.

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

При обсуждении вопросов на повестку ОСС собственниками были предложены следующие вопросы:

1. Установка лифта: сроки, подрядчик, стоимость работ – *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
2. Замена системы холодного водоснабжения в подвале (износ системы): стоимость работ, выбор подрядчика, сроки– *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
3. Утепление межпанельных швов– *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
4. Установка циркуляционного насоса на элеваторы дома для обеспечения стабильной работы системы при высоких нагрузках подачи воды , с целью равномерного давления воды на всех этажах дома -*вопрос предложен правлением ТСЖ.*
5. Установка шлагбаума - *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
6. Разметка для парковочных мест автомобилей-*вопрос предложен собственником кв. 99 Бурковым А.Ю.*
7. Установка системы видеонаблюдения- *вопрос предложен правлением ТСЖ*
8. Ремонт чугунных труб водостока крыши - *вопрос предложен собственником кв. 82 Андреевой И.Е.*
9. Ремонт подъездов, замена дверей - *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
10. Установка антипарковочных блоков у подъездов и мусорных контейнеров - *вопрос предложен собственником кв. 53 Царевой Н.В.*
11. Ограждение двора забором – *вопрос предложен собственником кв. 82 Андреева И.Е.*
12. Установка урн для выгула собак – *вопрос предложен собственником кв. 62 Кучерявенко А. В.*
13. Уменьшение размера оплаты содержания и текущий ремонт общего имущества в доме для жителей (1 и 2 этажа в связи с неиспользованием лифтового оборудования), основание: Постановлением Конституционного Суда РФ от 29.01.2018г. №5-П. - *вопрос предложен собственником кв. 135 Курковым Д.*
14. Заключение с собственниками прямых договоров с ДГК без участия ТСЖ (аналогично , как заключены договоры по газу и электричеству)- *вопрос предложен собственником кв . 135 Курковым Д.*
15. Установка кондиционеров на фасаде МКД. И установки общих дренажных труб для отвода конденсата. - *вопрос предложен собственником кв. 135 Курковым Д.*
16. Установка термоузла для регулировки температур подачи отопления - *вопрос предложен собственником кв. 82 Андреева И.Е.*
17. Внесение изменений в Устав, Положение о правлении, Положение о ревизионной комиссии - *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
18. Предоставление права Правлению ТСЖ сдавать настенные площади дома для размещения рекламы на фасаде МКД и сдавать свободные помещений ТСЖ в аренду - для получения дополнительных средств от аренды в доход ТСЖ - *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
19. Предоставление права Правлению размещать свободные денежные средства ТСЖ на депозитах в банках под проценты для получения дополнительного дохода для ТСЖ- *вопрос предложен правлением ТСЖ.*
20. Подписание Актов выполненных работ и работ по аварийному и текущему ремонту общедомового имущества представителем от ревизионной комиссии ТСЖ - *вопрос предложен председателем РК Молодковец В.И.*

РЕШИЛИ:

Изучить все предложенные вопросы и разделить их , в зависимости от очередности и компетенции принятия решений, на два направления ОСС и ОСЧ .

Определить сроки проведения собраний ОСС и ОСЧ.

ОСС (общее собрание собственников) срок проведения январь-февраль, форма проведения очная и заочная.

ОСЧ (общее собрание членов товарищества) срок проведения: март-апрель, форма проведения очная и заочная.

I. Вынести на повестку собрания ОСС, запланированное к проведению в январе-феврале следующие вопросы:

1. Установка лифта.
 - ✓ Подрядчик для установки : ООО «ТЕХНОЛИФТ ДВ».
 - ✓ Стоимость работ: 900 000 (девятьсот) тысяч рублей.
 - ✓ Сроки работ: март-апрель
2. Предоставление права Правлению размещать свободные денежные средства ТСЖ на депозитах в банках под проценты - для получения дополнительного дохода в пользу ТСЖ :
 - ✓ СБЕРБАНК,
 - ✓ АЛЬФА БАНК,
 - ✓ ВТБ.
3. Предоставление права Правлению ТСЖ сдавать настенные площади дома для размещения рекламы на фасаде МКД и сдача помещений ТСЖ в аренду для получения дополнительных средств от аренды в доход ТСЖ.
4. Установка циркуляционного насоса на элеваторы дома для обеспечения стабильной работы системы при высоких нагрузках подачи воды , с целью равномерного давления воды на всех этажах дома.
 - ✓ Производитель: WILO
 - ✓ Количество : 4 (четыре) по количеству элеваторов в доме.
 - ✓ Стоимость установки и материалов за 4 насоса – не более 140 тыс.
5. Производить подписание Актов выполненных работ по аварийному и текущему ремонту общедомового имущества с участием представителя действующей ревизионной комиссии и собственников, которых определит ОСС.
Предложить список активных собственников для голосования:
 - ✓ Молодковец В.И. (кв 32) ,
 - ✓ Царева Н.В. (кв 53),
 - ✓ Андреева И.Е.(кв 82),
 - ✓ Шевцов Д. А. (кв 195),
 - ✓ Бурков А. Ю. (кв.99),
 - ✓ Мурзина Г.Б. (кв 100),
 - ✓ Шибанин В.Ю. (кв 147)

II. Остальные вопросы рассмотреть для включения в повестку следующих ОСЧ и ОСС :

1. Замена системы холодного водоснабжения в подвале (износ системы): стоимость работ, выбор подрядчика, сроки.
2. Утепление межпанельных швов.
3. Внесение изменений в Устав, Положение о правлении, Положение о ревизионной комиссии
4. Установка шлагбаума.
5. Разметка для парковочных мест автомобилей.
6. Установка системы видеонаблюдения.
7. Ремонт чугунных труб водостока крыши.
8. Ремонт подъездов, замена дверей.
9. Установка урн для выгула собак.
10. Установка антипарковочных блоков у подъездов и мусорных контейнеров
Инициатор собственник кв. 53 Царевой Н.В..
11. Ограждение двора забором. *Инициатор собственником кв. 82 Андреева И.Е.*
12. Уменьшение размера оплаты содержания и текущий ремонт общего имущества в доме для жителей 1 и 2 этажа, в связи с неиспользованием лифтового оборудования.
Инициатор кв 135. Курктов Д
13. Установка термоузла для регулировки температур подачи отопления. *Инициатор собственник кв. 82 Андреева И.Е*

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

По второму вопросу:

Взаиморасчёты с ДГК по итогам 2024 г. Необоснованные переплаты ТСЖ в пользу ДГК за период с мая по октябрь 2024 г.

СЛУШАЛИ: Ерохину С. С., Ефременко В. Г., Киселеву Е. В.

В течение ноября – декабря 2024 г. правление и бухгалтерия ТСЖ «Фабричный, 25» выявили **существенное несоответствие между** показаниями учёта тепла по ОДПУ передаваемых ТСЖ и данными в выставленных для оплаты документах ДГК. Акты выполненных работ **со стороны ТСЖ подписаны бывшим Председателем правления ТСЖ - Масловской Е.В.**

Разночтения выявлены в выставленных и оплаченных нашим ТСЖ счетах от поставщика услуг : ДГК **в межотопительный период (с мая по октябрь 2024 г.)** и в ведомостях по учету ОДПУ, которые ежемесячно предоставлялись Масловской Е.В .

На основании Актов сверок между ДГК и ТСЖ , проведенных новым правлением , выявлено, что расчёты ДГК произведены **не по фактическому потреблению (по прибору ОДПУ), а по нормативу,** что и **привело к оплате значительных, излишне оплаченных сумм из средств ТСЖ в пользу ДГК.**

Сверки расчётов с ДГК не производились ни разу за 2024 г . **В результате чего ТСЖ переплатило – более 400 тыс. руб.**

В отопительный период октябрь-ноябрь правление совместно с новым управляющим ТСЖ вновь выявили несоответствие передаваемых показаний по учёту тепла ОДПУ и данных от ДГК в выставленных за этот период счетах. **В ответ на** претензию ТСЖ к ДГК , Дальневосточная генерирующая компания произвела **корректировку счетов в пользу ТСЖ еще на 300 тыс.руб**

ИТОГ

Бухгалтерией ТСЖ в январе 2025 г произведены корректировки в учете ТСЖ на основании полученных новых документов от ДГК :

- ✓ за май-сентябрь «минус - 416 105,16 руб.»
- ✓ за октябрь-ноябрь «минус - 339 760,41 руб.».

Таким образом, за ноябрь **к оплате на конец года было выставлено : 363 822,64 руб.** **(вместо 1 119 688,2 руб.** по ранее выставленному счету ДГК).

РЕШИЛИ:

По предложению председателя Ревизионной комиссии в связи с выявленными нарушениями в работе предыдущего правления по отсутствию ежемесячных сверок между ТСЖ и ДГК за 2024 г , провести аналогичную сверку ТСЖ и ДГК за периоды: 2023 г и 2022 г Обратиться к ДГК с просьбой произвести перерасчеты за 2023 г и 2022 г.

О результатах сверки сообщить ревизионной комиссии ТСЖ.

Вопрос 2	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

По третьему вопросу:

Взаиморасчёты с арендаторами: ПАО ВЫМПЕЛ - КОММУНИКАЦИИ, ПАО РОСТЕЛЕКОМ, ООО РЭДКОМ -ТЕЛЕКОМ, ООО ТТК - СВЯЗЬ

СЛУШАЛИ: Ерохину С. С., Киселеву Е. В.

У ТСЖ Фабричный, 25 заключены четыре договора на аренду крыши с организациями ПАО ВЫМПЕЛ - КОММУНИКАЦИИ договор № 2 от 01.11.2015г., ПАО РОСТЕЛЕКОМ договор №24/2018 от 01.10.2018 г., ООО РЭДКОМ -ТЕЛЕКОМ договор № 01/20РТ от 01.01.2020 г, ООО ТТК - СВЯЗЬ договор № 1295-09 от 25.08.2009.

Выявлено, что в результате не исполнения Масловской Е.В. своих обязанностей по взаимодействию с арендаторами, в течение 2024 г. (до ноября 2025) не взималась плата с указанных организаций за использование ресурсов ТСЖ. Не полученные средства от арендаторов составили сумму: 68 790 рублей. (долг арендаторов перед ТСЖ на 31.12.2024г)

РЕШИЛИ:

Провести сверку взаиморасчётов между ТСЖ и арендаторами за 2022-2024 г .

Вопрос 3	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

По четвертому вопросу:

Утепление межпанельных швов.

СЛУШАЛИ: Ефременко В. Г., Киселеву Е. В. Ерохину С.С.

Поступили заявки на обследование и утепление межпанельных швов от собственников:

1 подъезд: 6, 11, 16, 20, 21, 26, 27, 30, 35,36, 37 36, 42, 46, 47;

2 подъезд: 63, 87, 89;

3 подъезд: 107, 109, 111;

4 подъезд: 134, 142, 155, 169;

5 подъезд: 177, 187, 195, 201, 207,209, 217, 220.

Собственники жалуются на холодные стены. Наибольшее количество заявок поступило от жителей 1-го подъезда. В основном это угловые квартиры 1 и 5 подъездов.

РЕШИЛИ:

Провести обследование квартир по поданным заявкам на неделе с 13 по 31 января 2025 г.

Нормативная температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже +18 С (в угловых комнатах - +20 С). По итогам обследования подготовить предложения для голосования на ОСЧ в марте-апреле. Просчитать стоимость сплошного ремонта для наиболее холодного фасада нашего МКД.

Вопрос 4	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

По пятому вопросу:

Инвентаризация помещений ТСЖ (мусорокамеры, вход с улицы)

СЛУШАЛИ: Киселеву Е. В., Бушину С.В.

В доме есть 5 уличных помещений мусорокамер, рядом с каждым подъездом.

Ключи от уличных помещений 1,2,3,5 мусорокамер не найдены. Необходимо открыть помещения и провести инвентаризацию. Установить, как используют общедомовое имущество и найти эффективное применение данным помещениям, например для сдачи в аренду жителям (хранение велосипедов и тд) или для иных нужд ТСЖ.

РЕШИЛИ:

Сменить замки во всех пяти помещениях мусорокамер и описать имущество, находящееся в них и принадлежащее ТСЖ.

Рассмотреть и вынести для решения на ОСС вопрос о сдаче 3 данных помещений в аренду жителям .

Вопрос 5	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

По шестому вопросу:

Актуализация сведений по составу членов ТСЖ

СЛУШАЛИ: Киселеву Е. В.

Реестр членов ТСЖ, выданный предыдущим председателем Масловской Е. В. в сентябре 2024 г. , в настоящее время является **не актуальным и не корректным**. В списке есть несовершеннолетние дети, неверно указаны площади квартир и доли собственников. Также произошло переоформления собственности внутри членов одной семьи. Часть собственников не живут в Хабаровске, а проживают в других городах, что затрудняет работу с ними, как с членами ТСЖ. Часть собственников сдают свои квартиры в аренду или в них проживают родственники собственников.

Для корректного проведения общих собраний членов ТСЖ и собственников в 2025 г, **необходима актуализация сведений по собственникам и членам ТСЖ**.

Членам ТСЖ , которые не проживают в Хабаровске , предложить написать заявление о выходе из Членов ТСЖ.

Члены ТСЖ и собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонта дома равны. Отказ от членства в ТСЖ не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Основные отличие ЧЛЕНА ТСЖ от НЕ ЧЛЕНА ТСЖ (СОБСТВЕННИКА)

Правовой статус членов ТСЖ	Правовой статус не членов ТСЖ
Право непосредственно участвовать в управлении многоквартирным домом посредством голосования на собраниях членов товарищества собственников жилья.	Не член может влиять на вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом посредством голосования исключительно на общем собрании собственников помещений (ОСС),

Такие собрания (ОСЧ) проводятся несколько раз в год. Голосование на собраниях является необходимым условием членства ТСЖ.	полномочия которого строго ограничены.
Члены ТСЖ могут голосовать <ul style="list-style-type: none"> на общих собраниях членов ТСЖ (ОСЧ) на общих собраниях собственников (ОСС) 	Не члены ТСЖ могут голосовать только на общих собраниях собственников (ОСС) Каждый собственник имеет право голоса пропорционально доле собственности, которую он владеет в доме. Голосование собственников происходит на общем собрании собственников жилья.
Член ТСЖ имеет право избираться в правление, ревизионную или счётную комиссию. Членом ТСЖ может быть собственник с 18 лет и старше, поэтому доли детей в голосовании не учитывают.	Не члены ТСЖ не могут избираться в правление, ревизионную или счётную комиссию. Дети являются собственниками и их доли учитываются при голосовании.
Член ТСЖ может участвовать в вопросах об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ.	Не члены ТСЖ может влиять на вопросы, связанные с управлением МКД при голосовании только на общем собрании собственников помещений – вопросы об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ решаются без него

РЕШИЛИ:

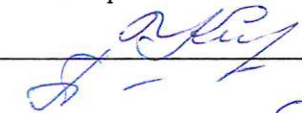

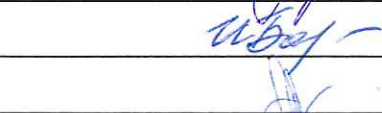
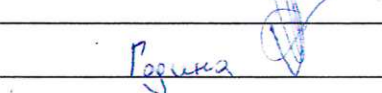


Актуализировать список собственников и членов ТСЖ. Собрать со всех членов ТСЖ заявления на актуализацию сведений по членству ТСЖ по состоянию на 01.01.2025 г.

Вопрос 1	процент голосов от общего числа голосов, принявших участие в заседании правления	количество голосов
за	100%	6
против	0%	0
воздержались	0%	0

Собрание завершено в 19.30

Протокол составлен в трех экземплярах

Члены Правления:

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

10.01.2025