

Протокол № 18

очередного годового общего собрания
членов ТСЖ «Спартак», других собственников жилых и нежилых
помещений дома № 16 по ул. Спартака

г.Новосибирск

24 марта 2018 года

Открывает собрание председатель правления ТСЖ «Спартак» Бурумов В.И. в 11-00 местного времени.

По результатам регистрации на собрании присутствуют собственники помещений, доверенные лица собственников помещений, обладающие 7211 голосов, что составляет 68,5% от общего числа голосов собственников в доме, которое на дату собрания равно 10528 голосов(протокол счетной комиссии прилагается, приложение №1).

Собрание правомочно рассматривать внесенные вопросы и принимать решения.

Для ведения собрания необходимо избрать председателя собрания и секретаря собрания.

В соответствии с положением Жилищного кодекса РФ собрание должен вести председатель ТСЖ, либо один из членов правления.

Учитывая большую нагрузку председателя ТСЖ в качестве докладчика и отвечающего на вопросы, правление поручило ведение собрания заместителю председателя правления Ошуеву В.А.

Предлагаю избрать:

Председателем собрания Ошуева В.А.

Секретарем собрания предлагается избрать Сергееву Г.К.

Голосовали «ЗА» единогласно.

Ошуев В.А. огласил повестку собрания (приложение № 2) и предложил утвердить регламент собрания:

- доклад Председателя правления о ходе выполнения договора управления и плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» за 2017 год (п.2 повестки) – 25 мин;

- отчет ревизионной комиссии – 20 мин;

- по вопросам 4 - 8 повестки дня - по 3 мин;

- по вопросу 9 повестки дня - 10 мин;

- по вопросам 10 - 11 повестки дня - по 5 мин;

- для выступлений - 3 мин.

Голосовали «ЗА» единогласно.

По п.1. «О счетной комиссии по установлению результатов голосования в ходе собрания».

Председатель собрания Ошуев В.А. предложил утвердить счетную комиссию в составе трех человек:

Низов Ю.Д. - собственник кв. 53;

Суханова Н.Г. - собственник кв. 19;

Осокина Л.И. - собственник кв. 35.

Голосовали «ЗА» единогласно.

Счетная комиссия провела заседание по выборам председателя.

Ошуев В.А. огласил итоги голосования счетной комиссии:

председателем счетной комиссии избран Низов Ю.Д. (протокол счетной комиссии прилагается, приложение № 3).

По п.2 «Отчет о ходе выполнения договора управления и плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» за 2017 год».

Докладчик Бурумов В.И.- председатель правления ТСЖ «Спартак».



(доклад прилагается, приложение № 4).

Принято решение: к обсуждению доклада приступить после отчета ревизионной комиссии.

Голосовали «ЗА» единогласно.

По п.3. «Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак» за 2017 год».

Докладчик: Н.Ю.Степанова - председатель ревизионной комиссии.

(доклад прилагается, приложение № 5).

В прениях по пп. 2, 3 выступили:

1. Яровой П.Б. – представитель И.Д. Березовского – собственника нежилого помещения №21 обратился к собранию с предложением.

Средства ТСЖ используются неэффективно – много расходуется на юридические услуги, по 20 тыс. руб. в месяц, а в год 240 тыс.руб. В штате у вас Шацкий М.А., который непрофессионально осуществляет юридическое сопровождение. Из-за этого затягивается в суде рассмотрение дел. 3 года боретесь с Березовским И.Д. безрезультатно.

Голос из зала: - Ваше присутствие здесь как представителя Берзовского И.Д. с предложением ТСЖ «Спартак» остаться без своего представителя как раз говорит о том, что Шацкий работает правильно! Мы знаем Березовского И.Д. и чем вызвано Ваше предложение.

2. Березовский И.Д. - собственник нежилого помещения №21.

Тяжба длится 3 года. Мы не можем найти общего языка по детской площадке, примыкающей к детскому садику. Что, разве нельзя сотрудничать без договора управления. Я не отказываюсь в финансовой помощи ТСЖ, где - то спонсорскую помощь, где-то что-то профинансировать, но без договора управления.

Голос из зала:

ТСЖ не может принимать такого рода незаконные предложения.

В ТСЖ есть порядок общий для всех и договор управления общий для всех, и жилищный кодекс требует соблюдать решения общего собрания и договора управления.

3. Безрядин Д.Н. – кв. № 13.

Предлагаю прекратить прения и признать работу правления ТСЖ удовлетворительной, учесть в дальнейшей работе правления замечания, высказанные в отчете ревизионной комиссии.

Председатель собрания Ошуев В.А. предложил проголосовать за прекращение прений.

Голосовали «ЗА» единогласно.

Председатель правления Бурумов В.И выступил с заключительным словом по результатам обсуждения отчета правления и доклада ревизионной комиссии.

Замечания ревизионной комиссии в основном правильные и будут учтены в дальнейшей работе.

Что касается предложения о раздаче перед собранием всем собственниками пакетов отчетных документов в полном объеме, то поясняю следующее: ЖК РФ предусматривает, что «В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: ...п.5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться».

Товарищество это положение ЖК РФ выполняет, информация располагается в необходимом объеме на информационных стендах и на сайтах, доступных всем желающим. Перед собранием собственникам помещений розданы отчеты и проект сметы.

Относительно замечания ревизионной комиссии о привлечении к устранению дефектов, допущенных при ремонте 4-го подъезда, самих исполнителей работ на основании выданных ими гарантийных обязательств.

Считаю, что решение этого вопроса – право правления, которое посчитало более правильным удержать из оговоренной ранее суммы 101 тысячу рублей за некачественное исполнение работ и в 2018 году, направив на это 50 тыс. рублей из удержанной суммы, устранить дефекты, что гораздо выгоднее с точки зрения обеспечения качества работ.

По уборке подъездов.

Техничка регулярно убирает подъезды в соответствии с утвержденными объемами и оплатой работ.

Некоторые собственники, проживающие в квартирах подъезда № 2, вносили предложения, чтобы вместо влажной уборки в подъездах мыть.

Правление проработало это предложение и докладывает, что клининговая компания готова оказывать такую услугу, стоимость которой составляет 25 тыс. рублей в месяц или 300 тыс.руб. в год.

Если собрание принимает предложение то, для обеспечения оплаты необходимо увеличить величину тарифа на содержание общедолевого имущества, предусмотренного в предложенном проекте сметы примерно на 60 копеек с 1 кв. метра, (то есть утвердить его не 23,71 руб./м², а 24,31руб./м² в месяц).

При обсуждении и утверждении тарифа собранием, такое предложение, если оно поступит, можно рассмотреть.

Председатель собрания зачитал проект решения по п.2 повестки и предложил вносить предложения.

Безрядин Д.Н. – кв. №13.

Предложил исключить из констатирующей части фамилии должников по платежам.

Постановили: принять решение по 2-му вопросу повестки дня в целом (приложение № 6).

Голосовали «ЗА» единогласно.

Председатель собрания предложил утвердить доклад ревизионной комиссии.

Голосовали «ЗА» единогласно.

Постановили: принять решение по 3-му вопросу повестки дня в целом (приложение № 7).

Голосовали «ЗА» единогласно.

По п. 4. «Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №16 по ул.Спартак на 2018 год».

Докладчик Бурумов В.И.- председатель правления ТСЖ.

Выступили:

1. Жучкова И.Э. - кв. 115.

Надо взять под контроль уборку подъездов.

2. Березовский И.Д. – собственник нежилого помещения №21.

Надо сократить оплату юридических услуг, а увеличить оплату техничке.

Постановили: принять решение по 4-му вопросу повестки дня в целом (приложение № 8).

Голосовали: «За» - 7105,1; «Против» - 105,9; «Воздержался» - 0.

По п.5. «Утверждение штатного расписания ТСЖ «Спартак» на 2018 год».

Доклаживал Бурумов В.И. - председатель правления ТСЖ «Спартак».

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 9).

Голосовали: «За» - 7105,1; «Против» - 105,9; «Воздержался» - 0.

По п. 6. «Утверждение тарифов на возмещение собственниками помещений затрат на содержание, текущий ремонт и управление комплексом имущества в МКД №16 по ул.Спартак на 2018 год».

Докладывал Бурумов В.И.- председатель ТСЖ «Спартак».

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 10).

Голосовали: «За» - 6394; «Против» - 544; «Воздержался» - 273.

По п. 7. «Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2018 год».

Докладывал Бурумов В.И.- председатель ТСЖ «Спартак».

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 11).

Голосовали «ЗА» единогласно.

Поп. 8. «Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на январь - февраль 2019 г.».

Докладывал Бурумов В.И. председатель ТСЖ «Спартак».

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 12).

Голосовали «ЗА» единогласно.

По п.9. «Информация ИП Шацкий М.А. о технологическом и правовом сопровождении деятельности ТСЖ «Спартак» и техническом сопровождении договорных отношений ТСЖ «Спартак» с ресурсоснабжающими и подрядными организациями».

Докладывал Шацкий М.А. (Доклад прилагается, приложение № 13).

Выступили:

Васильева Т.П. – кв. № 55.

Для открытия детсада требуется разрешение санэпидстанции, пожарных и других служб.

Условия для функционирования детсада на базе помещения Березовского И.Д. и названной площадки не отвечают необходимым требованиям, в первую очередь обеспечению безопасности – рядом трамвайные пути, граница охранной зоны теплотрассы, проезжая дорога.

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 14).

Голосовали: «За» - 7002; «Против» - 209; «Воздержался» - 0.

По п.10. «О ликвидации детской площадки, прилегающей к помещению №21 со стороны ул. Серебренниковской, самовольно оборудованной Березовским И.Д., в связи с ее расположением в охранной зоне теплотрассы, а также в связи с регистрацией детских площадок по распоряжению Правительства НСО».

Докладывал Бурумов В.И. - председатель правления ТСЖ «Спартак».

Выступили:

1. Березовский И.Д. – собственник нежилого помещения №21.

Я считаю, что детская площадка место не опасное и не требуется какого-то ещё её оформления. Что касается ответственности, так я и так несу ответственность за детей детского сада «Ладушки». Ухаживаю за площадкой.

2. Ильин О.И. – доверенное лицо собственников кв. №27.

Сказал о том, что площадка перед помещением Березовского это не единственный вопрос, который надо решать. Я неоднократно предлагал убрать транспорт с нашего двора, создать условия для нормального отдыха нашим детям.

3. Яровой П.Б. – представитель И.Д. Березовского – собственника нежилого помещения №21.

Данный вопрос можно решить без суда – предлагаю включить в повестку дня вопрос «заключить договор об эксплуатации данной площадки Березовским И.Д.»

4. Клякин А.В. – кв. № 119.

Надо проголосовать за решение данного вопроса. Березовский И.Д. и его адвокат изменили свою позицию.

Есть два предложения: 1-е о ликвидации детской площадки; 2-е об оформлении двустороннего соглашения.

5. Шкулев А.В. – кВ. № 87.

Предлагаю найти договорные возможности по данному вопросу на каких –то условиях.

6. Шацкий М.А. – ИП Шацкий Михаил Александрович.

Представитель Березовского И.Д. адвокат по профессии не может не знать, что изменение повестки дня в ходе общего собрания недопустимо и послужит завтра основанием для него признать решение собрания нелегитимным в судебном порядке.

Как Ваш представитель настойчиво рекомендую всем не отклоняться от повестки дня, принятой собранием на основании уведомления, которое было доведено до каждого более чем за 10 дней до начала настоящего собрания.

Березовскому никто не запрещал и не запрещает после собрания обратиться с письменным заявлением на указанную им тему.

Принуждение к такому виду договора не принимается решением общего собрания, кроме договора управления согласно п.1 ст.162 ЖК РФ.

Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 15).

Голосовали: «За» - 6497; «Против» - 714; «Воздержался» - 0.

По п. 11. «О выполнении проекта капитального ремонта электросистемы дома собственниками нежилых помещений в МКД №16 по ул. Спартака и принятии решения о демонтаже кабеля Березовского И.Д. с целью устранения препятствий в завершении ремонтных работ, в том числе при необходимости в судебном порядке».

Докладывал Бурумов В.И. - председатель правления ТСЖ «Спартак».

Поступили вопросы:

Индинок Т.П. – кВ. № 124.

Почему мы этим делом занимаемся, если, как говорит Березовский, он запитан отдельно по отдельному кабелю?

Ответ:

Помещение Березовского №21 запитано через общедомовые электрические сети по принадлежащему ему кабелю, который подключен к этим сетям в электрощитовой дома, обслуживаемой персоналом ТСЖ «Спартак», который обязан обеспечивать безопасность электроснабжения и требует соблюдать установленный порядок.

Выступили:

1. Яровой П.Б. – представитель И.Д. Березовского – собственника нежилого помещения №21. Стал угрожать собранию, что за самовольное отключение ТСЖ ответит в судебном порядке.

1. Постановили: принять решение по данному вопросу в целом (приложение № 16).

Голосовали: «За» - 6727; «Против» - 337; «Воздержался» - 147.

Председатель собрания предложил утвердить протокол № 3 счетной комиссии о подсчете голосов (приложение № 17).

Голосовали «ЗА» единогласно.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Ошуев В.А.

Сергеева Г.К.