

ПРОТОКОЛ
собрания членов правления ТСЖ «Лама»
№4/2017 от 29.11.2017 г.

Присутствовали 3 члена правления из 4: Лахно С.А, Быков М.Л., Леонова О.Л.

Кворум – имеется, собрание правомочно для принятия решений, относящихся к компетенции правления ТСЖ «Лама».

Председатель собрания – Лахно С.А.

Секретарь собрания – Быков М.Л.

Место собрания: г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 5, техническое помещение №2; 19.00-20.00

1. Об изменении в составе членов правления

Председатель правления довел до сведения, что член правления Зубарев В.А. выбыл из состава правления ТСЖ «Лама» в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме.

2. Отчет председателя о работе в сентябре-ноябре 2017.

Выступил Лахно С.А. – о проделанной работе ТСЖ за указанный период:

1. На территории – обрезали деревья, убрали клумбы, в октябре проведен осенний месячник благоустройства. В сентябре обработали кусты дерена реагентом от тли и прочей мошары.
2. В местах общего пользования и технических помещениях – в рамках месячника благоустройства произведена комплексная уборка подъездов, МОП и тех.пом., помыты окна, убран летний инвентарь; произведено техническое обслуживание триммера и газонокосилки (с ремонтом).
3. По заявке ТСЖ восстановлено освещение между д/с Радуга и МКД 5А с полной заменой светильников на современные светодиодные.
4. Промывка системы ХВС: участок от ЦРБ до пож.гидранта с привлечением сил РСО; в МКД №5 промыты сгоны, горизонтальные и вертикальные (10 шт) стояки жилых помещений. Заменен один аварийный сгон в неж.помещ. №1.
5. В узле учета МКД 5 произвели монтаж обводной линии (байпаса) на сети ХВС из полипропилена диаметром 63 мм с установкой запорной арматуры (в обход насосных установок) – тем самым увеличили в два раза проходимость воды на этом участке. Раньше в этом месте было «узкое горлышко».
6. С октября стали печатать ЕПД на красной бумаге тем собственникам, которые на момент подготовки текущей ЕПД имеют задолженность за предыдущий месяц.
7. Оформлены акты готовности МКД к зимним условиям. Заполнен в АИС ГЖИ МО ежегодный мониторинг технич.состояния МКД, оформлены акты сезонного обследования МКД.
8. Произведено обслуживание электротехнического оборудования в общедомовых электрощитах и вводных шкафах: подтянуты соединения, убран мусор, проведена общая ревизия оборудования.
9. Направлены две досудебные претензии о погашении задолженности.
10. Председатель участвовал в форуме «Управдом» (06.10), основной вопрос обслуживание ВКГО. Доведение информации до жителей (через ЕПД, сайт и соцсеть). Организация встречи представителя компании ООО «Юникон» с жителями наших МКД (07.12).
11. За истекший период камерами видеонаблюдения зафиксированы два случая кражи велосипедов от МКД, одно ДТП. В ТСЖ поступил один запрос из прокуратуры (о задолженности за КУ), один запрос с ГЖИ о заключенных договорах на ТО ВКГО и ВДГО, один вызов в следственный отдел, одно требование ГЖИ о предоставлении информации по заключенным договорам с провайдером.

3. Утверждение перераспределения расходов в смете между статьями (в рамках утвержденного тарифа)

Выступил Лахно С.А. – вынес на утверждение перераспределение средств по смете между статьями в размере 94000 руб. в связи с тем, что по ряду статей произошел перерасход, а по другим – экономия. Общая сумма сметы по расходам в итоге не меняется (приложение 1).

Голосовали ЗА – 3, ПРОТИВ – нет, ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ – нет.

Постановили: утвердить перераспределение средств между статьями сметы.

4. Рассмотрение предложения ООО ТКВ о заключении договора безвозмездного пользования с целью размещения своего оборудования

Выступил Лахно С.А. – представил проект договора, предоставленного ООО «ТКВ» на размещение телекоммуникационного оборудования в МКД на безвозмездной основе (приложение 2). Пояснил, что до настоящего времени никакого договора с компанией не было, несмотря на то, что оборудование в МКД размещено еще с момента строительства МКД в 2007 году. Кроме того, в январе 2011 г. на Общем собрании собственников принято решение о возмездном допуске операторов связи в МКД. В соответствии с пунктом 33 перечня поручений Губернатора Московской области от 28 января 2016 г. № ПР-109 по итогам обращения «Наше Подмосковье. Стратегия перемен» в целях обеспечения в многоквартирных домах наличия 2-3 организаций, предоставляющих услуги доступа в сеть Интернет, необходимо юридически оформить отношения с ООО «ТКВ», т.е. заключить договор, а сведения о договоре разместить в АИС ГЖИ МО (требование ГЖИ МО от 01.11.2017). Председатель отправил в компанию 02.11.17 проект типового договора, заключаемого с операторами связи, однако проект не был принят компанией в связи с тем, что: а) компания вошла в МКД на стадии строительства по запросу застройщика, т.к. телефонизация МКД была одним из условий ввода МКД в эксплуатацию; б) размещаемое в МКД оборудование не является активным, т.е. не потребляет электроэнергию с общедомовых нужд. В ТСЖ был направлен проект договора безвозмездного пользования, который и предлагается

рассмотреть. При этом возможна ситуация, когда одна компания имеет преимущество по сравнению с другими компаниями, действующими на рынке в аналогичных условиях.

Выступил Быков М.Л. – учитывая то, что компания не размещает активного оборудования, вошла в МКД еще до образования ТСЖ, а предлагаемые ТСЖ коммерческие условия договора минимальны (около 2000 р/год), предложение ООО «ТКВ» может быть принято. При этом привилегированного положения у данной компании не возникает в связи с тем, что оборудование не потребляет электроэнергию из домовых сетей и не подключено к источникам питания (в отличие от других операторов). Рекомендовал договор заключить.

Выступила Леонова О.Л. – если представленный договор будет подписываться, то необходимо включить условие на случай установки активного оборудования в МКД. В договоре имеется условия расторжения по инициативе собственников – поэтому, если собственники будут не согласны с условием договора, то этот вопрос будет вынесен на Общее собрание. Рекомендовал договор заключить.

Голосовали за заключение договора ЗА – 3, ПРОТИВ – нет, ВОЗДЕРЖАВШИЕСЯ – 0.

Постановили: заключить договор с ООО «ТКВ» на безвозмездной основе с учетом предложенных поправок и устранения технических ошибок и юридических неточностей.

5. Варианты сохранения средств Фонда капитального ремонта (ФКР) – смена владельца специальных счетов; предложения банков по специальным счетам и специальным депозитам

Выступил Лахно С.А. – представил информацию о том, в связи с изменением законодательства, ТСЖ может быть владельцем специальных счетов ФКР и открывать специальные депозиты на временно свободные средства (по решению Общего собрания собственников). В настоящее время владельцем спецсчетов обоих МКД является региональный оператор (Фонд КР МКД МО), которые открыл спецсчета в Газпромбанке. Обслуживанием и контролем за спецсчетами несет владелец. ТСЖ получает выписки по счетам раз в год. Информация о зачислениях, расходу и остатках на спецсчетах рег.оператор размещает в АИС ГЖИ МО либо с опозданием, либо не корректно. Специалисты отделов ЖКХ и ГЖИ рекомендуют ТСЖ стать владельцем спецсчетов. В Волоколамске работают две кредитные организации, подходящие под условия ЖК РФ – ПАО Сбербанк и ПАО Возрождение. Представил условия открытия, ведения спецсчетов (хотя в офисах представленных банках дают либо неполную информацию, либо вообще не обладают информацией по некоторым вопросам спецсчетов и спецдепозитов). Попросил членов правления высказать свое мнение по данному вопросу.

Выступил Быков М.Л. – исходя из того, что условия открытия и ведения спецсчетов в обоих банках примерно одинаковые, то работать необходимо с тем банком, в котором у ТСЖ уже открыт текущий счет.

Выступила Леонова О.Л. – необходимо детально сравнить условия открытия спецсчетов в указанных банках, но учесть, что и расчетный, и депозитный счет (со средствами резервного фонда) находятся в банке Возрождение, поэтому для ТСЖ удобнее будет работать с одним банком – это дешевле в плане расходов на внутрибанковские переводы. Смену владельца также одобряет, т.к. это снизит издержки и сэкономит время в период проведения КР (не надо будет взаимодействовать с рег.оператором, который территориально находится в Москве)

В ходе обсуждения одобрили наделение ТСЖ статусом владельца спецсчетов и поручить председателю правления проработать вопрос о повестке общего собрания по данному вопросу.

Председатель собрания _____ Лахно С.А.

Секретарь собрания _____ Быков М.Л.