

ПРОТОКОЛ № 9

очередного заседания Правления ТСЖ «Десантная 17»

многоквартирного дома по адресу:

Московская область, г. Раменское, ул. Десантная, д 17

г. Раменское

«06» октября 2016 г.

Время начала заседания – 20-00.

Присутствуют члены Правления ТСЖ:

Батрак Лариса Викторовна

Чибекова Юлия Сергеевна

Урываев Андрей Андреевич

Белоус Сергей Александрович

Бухголец Валентина Андреевна

Атаи Рустам Бахтиярович

Шарипова Зиля Магавиевна

Кворум среди членов Правления ТСЖ «Десантная 17» в количестве 7 (семи) человек из 10 (десяти) имеется (70%).

Присутствовали:

Савин Н.В. собственник кв.147 (член ТСЖ), Фурманов И.С. собственник кв.333 (член ТСЖ), Тихонов Е.А. собственник кв. 2 (член ТСЖ), Бойцова А.С. собственник кв. 359 (член ТСЖ), Назарова В.Г. по нотариально удостоверенной доверенности от собственника кв. 354 (член ТСЖ), Прадед М. собственник кв.80, Комиссарова О.Н. собственник кв. 43.

Приглашенные:

Серенко Н.А. специалист ТСЖ и собственник кв. 273 (член ТСЖ),

Генеральный директор ООО «ВалМар» Болотин В.И., сотрудник ООО «ВалМар» Ракунова М.Г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Обсуждение кандидатуры и назначение секретаря заседаний Правления ТСЖ на постоянной основе.
2. Решение вопроса по инициативе ООО «ВалМар».

ВОПРОС №1.

Батрак Л.В. предложила назначить секретарём заседаний Правления ТСЖ на постоянной основе специалиста ТСЖ Серенко Н.А.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;

«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: назначить секретарём заседаний Правления ТСЖ на постоянной основе специалиста ТСЖ Серенко Н.А.

ВОПРОС № 2.

Решение вопросов по инициативе ООО «ВалМар».

С согласия генерального директора ООО «ВалМар» Болотина В.И. предоставлено право выступления сотруднику ООО «ВалМар» **Ракуновой М.Г.**, которая озвучила следующие вопросы:

1. Три недели не происходит оплата за оказанные услуги по договору за сентябрь 2016 г., так как по предположению ООО «ВалМар» счет ТСЖ заблокирован, ТСЖ является недобросовестным плательщиком перед контрагентами.

2. 20 июля 2016 года ГЖИ была проведена внеплановая проверка в отношении ТСЖ «Десантная 17», по результату которой составлен протокол и выдано предписание со сроками исполнения на выполнение текущего ремонта МОП. В дальнейшем выданное предписание рассматривалось в Главном управлении ГЖИ и результаты рассмотрения не были доведены до ООО «ВалМар».

3. Гарантийный ремонт МКД. Между ООО «ВалМар» и ООО «РамСтрой» заключен договор на выполнение гарантийного ремонта МКД, вмешательство в их договорные отношения с другими организациями недопустимо. Помимо этого сотрудник ООО «ВалМар» выразил недовольство поведением Председателя ТСЖ, а именно: Батрак Л.В. просили информировать людей о технике безопасности при проведении работ по гарантийному ремонту МКД (сигнальные ленты, таблички и т.д.), одна-

ко сотрудникам ООО «ВалМар» самим пришлось вешать объявления и натягивать сигнальные ленты. Также представители ООО «ВалМар» поставили в известность Правление ТСЖ, что работы по гарантийному ремонту будут начаты только после финансирования со стороны ООО «РамСтрой».

4. Работа ООО «ПК Ремонтник». Через диспетчерскую службу поступают заявки от населения, в том числе связанные с необходимостью выполнения работ ПК Ремонтник, который не исполняет свои обязательства в срок. ООО «ВалМар» рекомендует рассмотреть взаимоотношения ООО «ПК Ремонтник» и ТСЖ «Десантная 17»

5. ООО «ВалМар» в адрес ТСЖ «Десантная 17» направлялось ряд писем, на которые не поступило ответов.

6. ООО «ВалМар» опасается повышенного внимания ФНС к своей организации. Т.к. с 2015 года ООО «ВалМар» является контрагентом ТСЖ, его волнует взаимоотношение ТСЖ с налоговыми органами. ООО «ВалМар» предполагает, что ТСЖ «Десантная 17» сдан нулевой баланс за 2015 г. и в настоящее время проходит проверка деятельности ТСЖ.

Разъяснения по данным вопросам были даны членами Правления ТСЖ:

Батрак Л.В. за последнее время с начала 2016 года и вплоть до настоящего момента счет ТСЖ не блокировался, что подтверждается справкой из Сбербанка России. С 19 сентября 2016 года в Сбербанк России поступил исполнительный лист о взыскании денежных средств в пользу ООО «РСУ-Сервис», который был погашен 30 сентября, платежи по данному исполнительному производству согласно действующего законодательства являлись первоочередными и автоматически списывались с расчетного счета ТСЖ. На оплату услуг ООО «ВалМар» заблаговременно было сформировано платежное поручение, которое встало в очередь оплат и как только на счет ТСЖ поступит необходимое количество денежных средств, услуги будут оплачены. По состоянию на 6 октября 2016 г. перед ООО «ВалМар» имеется задолженность в размере 594780 рублей, в том числе 250000 рублей аванс за октябрь и 344780 рублей окончательный расчет за сентябрь. В компетенцию ООО «ВалМар» не входит дача оценки платежеспособности ТСЖ, а также доступ к бухгалтерии ТСЖ и расчетному счету сторонней для них организации. По состоянию на 30 сентября 2016 г. у ТСЖ действительно имеется задолженность перед контрагентами, характер которой определяется текущей хозяйственной деятельностью и не связан с договорными отношениями с ООО «ВалМар».

Урываев А.А. предложил Председателю Правления ТСЖ ускорить оплату имеющейся задолженности перед ООО «ВалМар» путем переформирования платежных поручений, по величине денежных средств по мере их фактического поступления на расчетный счет ТСЖ.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;

«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: ускорить работу по оплате задолженности перед ООО «ВалМар» предложенным способом.

По второму вопросу Батрак Л.В. пояснила, что по итогу проведения проверки ГЖИ, которая проходила в присутствии сотрудников ООО «ВалМар» и о результате которой они были извещены в тот же день, было выписано. Предписание на выполнение ремонта и наложен штраф на должностное лицо ТСЖ, размер которого впоследствии был снижен, благодаря, в том числе непосредственному участию сотрудников ООО «ГК ДимАрт» при рассмотрении вопроса в Главном Управлении ГЖИ МО, а само предписание откорректировано. Помимо прочего в настоящий момент данное предписание обжалуется.

Чибескова Ю.С. пояснила: штраф по данному Предписанию выписан согласно ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», что связано с эксплуатацией МКД и входит в прямую компетенцию и прямые обязанности ООО «ВалМар», соответственно, а должностное лицо ТСЖ привлечено к административной ответственности, в результате некачественного выполнения работ эксплуатирующей организацией. Работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества должны выполняться постоянно, в срок и качественно, выполнение этой работы не должно зависеть от проверок ГЖИ.

Согласно 3 вопроса Правлением ТСЖ было пояснено следующее: т.к. ООО «ВалМар» является эксплуатирующей организацией МКД, а их сотрудники привлечены для работы на нашем доме, то выполнение работ по информированию граждан о каких-либо работах, проводимых на доме, входит в обязанности сотрудников ООО «ВалМар». Также обеспечение безопасности для граждан (ограждения, таблички, сигнальные флажки, объявления, контроль и т.п.) должно, в том числе выполняться Подрядчиком, выполняющим работы на доме.

По поводу договора между ООО «РамСтрой» и ООО «ВалМар»: Правление ТСЖ не интересуется ценой договора, возникают вопросы в отношении объемов выполнения работ, сроков их выполнения и надлежащих компетенций подрядчиков. По итогу проведенного на территории МКД совместного совещания, которое состоялось после телемоста с Губернатором МО Варобьевым А.Ю., с представителями Администрации Раменского района, отдела архитектуры, ООО «РамСтрой» и ТСЖ был назначен план взаимодействия с застройщиком. Батрак Л.В. пояснила, что проблему в настоящий момент составляет тот факт, что работы, включенные в договор на проведение гарантийного ремонта, со слов Болотина В.И., будут проводиться согласно составленной дефектной ведомости. Данную дефектную ведомость не предоставили в ТСЖ, она была составлена и подписана лишь привлеченным специалистом от ООО «РамСтрой». В настоящий момент получается такая ситуация, что ТСЖ доподлинно неизвестно какой объем работ включен в договор, охватывает ли данный объем весь, объем работ попадающих под гарантийный ремонт и в какие сроки работы будут выполнены.

По вопросу 4 Правление ТСЖ пояснило, что одним из пунктов договора между ООО «ВалМар» и ТСЖ «Десантная 17» является взаимодействие ООО «ВалМар» с подрядчиками ТСЖ. Соответственно, если сотрудники ООО «ВалМар» не могут разобраться в работе с подрядчиком ООО «ПК Ремонтник» им необходимо письменно уведомить об этом ТСЖ с просьбой принять меры. До настоящего момента соответствующих обращений от ООО «ВалМар» не поступало.

По вопросу 5 Батрак Л.В. пояснила, что часть входящих писем от ООО «ВалМар» не требуют ответа, т.к. носят информационный характер. На остальные письма Председателем Правления ТСЖ давались устные ответы и пояснения, а также распоряжения непосредственно сотрудникам ООО «ВалМар» и носящие характер текущей хозяйственной деятельности, а также не требующие письменной реакции по причине близкого территориального расположения обслуживаемой организации. Правлением ТСЖ был рассмотрен ряд из упомянутых вопросов ООО «ВалМар» ответы на которые в свою очередь не вызвали несогласия членов Правления с линией поведения Председателя Правления.

По вопросу № 6 было дано пояснение Правлением ТСЖ: ООО «ВалМар» является сторонней организацией, которую никоим образом не касаются проверки налоговыми органами ТСЖ. За 2015 год бухгалтером Гюльмираевой М.Л. был сдан баланс, который впоследствии корректировался новым бухгалтером. После обращений граждан в ИФНС с просьбами проверить деятельность ТСЖ, т.к. «там что-то не так», налоговыми органами проведена камеральная проверка, сданы все запрашиваемые документы, в том числе договоры с РСО и контрагентами (в том числе с ООО «ВалМар»). Сейчас ТСЖ доказывает в налоговых органах то, что плата собственников за коммунальные услуги не является доходом ТСЖ, ТСЖ в данных отношениях выступает как посредник между собственниками и РСО. В случае, если ТСЖ не докажет свою позицию, собственники помимо платы за коммунальные услуги должны будут платить еще и налог в размере 6% от поступлений в ТСЖ за коммунальные услуги, что в свою очередь противоречит основам законодательства Российской Федерации и может привести к неукоснительному увеличению стоимости услуг ЖКХ не только в ТСЖ «Десантная 17», но и во всей стране.

По разрешению вопросов заданных ООО «ВалМар» Правлением ТСЖ также был задан ряд вопросов по текущей работе и по инициативе ООО «ВалМар», в части проведения работ связанных с гарантийным ремонтом, а именно:

- попросили разъяснить вопрос, связанный с неплотным притвором входной двери в 5 подъезд со стороны ул. Десантная. Когда данный недостаток будет устранен и почему до сих пор притвор не отрегулирован. Болотин В.И. пояснил, что регулировка притвора это обязанность ООО «ПК Ремонтник», а не обязанность эксплуатирующей организации, в настоящий момент ООО «ВалМар» не будет регулировать входные двери в дом. Чибескова Ю.С. зачитала пункт договора с ООО «ВалМар», в котором упомянута обязанность по проверке плотности притворов и их восстановление силами эксплуатирующей организации. Кроме того возник вопрос о приемке вышеуказанной двери – дверь измазана строительной пеной. Болотин В.И. пояснил, что заказчиком данных работ было ТСЖ, ООО «ВалМар» не должен осуществлять приемку таких работ.

- вопрос о некачественной уборке мест общего пользования. В частности, Урываев А.А. обратил внимание на некачественную уборку в 5 подъезде. В том числе на то, что двери, вызывные панели лифтов и зеркала протираются грязными тряпками, в подъезде стоит ужасный запах от моющего средства. Представитель собственника Назарова В.Г. добавила, что в адрес жильцов поступают записки о том, что уборщицы не работают по вызову, чтобы собственники сначала оплатили долги, а уж потом требовали уборки, с приложением указанных записок. Ракунова М.Г. пояснила, что записки поступают от уборщицы, которая является собственником в нашем МКД, долгов она не имеет, поэтому такие записки и пишет. Влажная уборка помещений в нашем МКД производится один раз в

неделю моющим средством, которое закупает ООО «ВалМар»: По мнению ООО «ВалМар» уборка производится неплохо, согласно графика.

- вопрос по уборке придомовой территории. В последнее время со стороны ул. Десантная образовалось большое скопление мусора. Почему ООО «ВалМар», являясь эксплуатирующей организацией, не предпринимает никаких мер по уборке территории. Болотин В.И. пояснил, что работы, в результате которых образовалось такое скопление мусора, связаны с гарантийным ремонтом МКД, заказчиком является ООО «Рамстрой», он и должен за это отвечать, либо оплатить данные работы подрядчику, который выполняет работы, т.е. ООО «ВалМар». Урываев А.А. разъяснил, что вопрос к ООО «ВалМар» обращен как к эксплуатирующей организации, а не как к подрядчику ООО «РамСтрой». Эксплуатирующая организация (ООО «ВалМар») должна решить все вопросы с подрядчиком застройщика по устранению гарантийных дефектов (ООО «ВалМар») и не допускать скопления мусора на придомовой территории. Ракунова М.Г. пояснила, что уборка данного мусора будет произведена ориентировочно через неделю.

- Белоус С.А. задал вопрос о периодичности осмотров МКД сотрудниками эксплуатирующей организации. Болотин В.И. пояснил, что осмотры происходят ежедневно. Белоус С.А. уточнил, что при осмотре дома назначенными членами Правления 05.10.2016 г. зафиксировано, что недочеты, выявленные еще летом, остались, на техническом этаже мусор так и не убран, лампочки горят не все, как и сигнальные огни на крыше, также не исправлены и другие недочеты. Болотин В.И. указал на то, что подвал был полностью убран (была проверка ГЖИ), на техническом этаже уборка не производилась, кровлю убирали от окурков и бутылок. Диван с технического этажа не убрали, т.к. он очень большой. Ракунова М.Г. указала членам Правления на то, что от нее в июне 2016 года была просьба: для приведения дома в надлежащее состояние писать письма в адрес ООО «ВалМар» с перечнем работ, которые необходимо выполнить.

- задан вопрос по подключенному электрическому оборудованию на техническом этаже и крыше: почему оно не отключено и не выявлен владелец оборудования? Почему ООО «ВалМар» не пресекает несанкционированные общедомовые расходы по электричеству? Также выявлено, что подрядчик по договору с ООО «РамСтрой» ООО «ВалМар» выполняет работы инструментами, подключенными к розеткам нашего дома без согласования с ТСЖ и без приборов учета, т.е. расходуется общедомовое электричество, расходы несут собственники. Как эксплуатирующая компания ООО «ВалМар» допустила подрядчика ООО «РамСтрой» в лице ООО «ВалМар» к ВРУ и разрешила несанкционированное потребление общедомовых ресурсов? Также задан вопрос по аварийным огням для самолетов на крыше: с августа месяца данный вопрос был поднят, до сих пор один из фонарей не горит. Болотин В.И. пояснил, что нет денежных средств на установку аварийного светильника.

Урываев А.А. указал, что финансовые вопросы и вопросы обязательственного характера это разные вещи и коммерческая организация, которая заключает договор на выполнение работ и/или оказание услуг, заведомо берет на себя все коммерческие риски, к тому же, оплата ООО «ВалМар» была задержана лишь в октябре текущего года и по обстоятельствам не поддающимся контролю со стороны ТСЖ. По поводу возмещения расходов дома на производство гарантийного ремонта: после встречи Правления ТСЖ с застройщиком, застройщик был удивлен сложившейся обстановкой и взял на себя обязательство компенсировать понесенные собственниками расходы.

- По имеющейся у ТСЖ информации между ООО «ВалМар» и ООО «РамСтрой» заключен договор на проведение ремонта МКД. В тоже время ООО «ВалМар» является эксплуатирующей организацией МКД и должна осуществлять приемку данных работ от застройщика. Каким образом ООО «ВалМар» будет принимать работы ООО «ВалМар» - подрядчика застройщика и какие ответственные лица будут привлечены для этого? С какой долей доверия к данной процедуре должны отнестись собственники МКД?

Ракунова М.Г. пояснила, что работы ООО «ВалМар» - подрядчика ООО «РамСтрой» принимает ООО «РамСтрой», далее работы ООО «РамСтрой» принимает ТСЖ.

Из сказанного следует, что т.к. в ТСЖ нет своего штата, а для работ на доме задействован штат ООО «ВалМар» приемку работ должны осуществлять представители ТСЖ и сотрудники ООО «ВалМар». Правление указало, что при таком подходе возникает конфликт интересов.

Резюмируя все высказанное и услышанное, Урываев А.А. поднял вопрос о необходимости дальнейшего присутствия ООО «ВалМар» на доме и предложил расторгнуть договор с ООО «ВалМар», заменить ООО «ВалМар» сотрудниками, которые после принятия штатного расписания ТСЖ будут включены в собственный штат, а с настоящего времени момент Председателю Правления ТСЖ начать работу по подбору сотрудников в штат ТСЖ.

Вопрос о расторжении договора с ООО «ВалМар» поставлен на голосование

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;
«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: досрочно расторгнуть договор с ООО «ВалМар».

Помимо голосования Правлением ТСЖ дано указание Председателю Правления ТСЖ к следующему заседанию Правления ТСЖ начать работу по подбору кандидатур для формирования собственного штата ТСЖ с целью дальнейшего их рассмотрения на текущих заседаниях Правления.

Батрак Л.В. предложила разместить объявление о вакансиях на официальном сайте ТСЖ, группе ВК, информационных досках.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;
«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: разместить объявление о вакансиях в предложенном порядке.

Урываев А.А. дополнительно поставил перед Правлением вопрос и предложил вести расчет по индивидуальным счетчикам учета тепла, а именно начать работу по вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учета тепла и начислению расчетов в соответствии с законодательством РФ. Работу по вводу в эксплуатацию имеющихся в доме индивидуальных приборов учета тепла начать с даты опубликования настоящего протокола и завершить до конца года, вести по индивидуальным обращениям собственников.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;
«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: начать работу по вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учета тепла и производить расчет в соответствии с действующим законодательством РФ, в предложенном порядке.

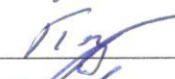
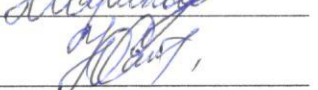
Батрак Л.В. предложила следующее внеочередное заседание Правления назначить на 13 октября 2016 года в 20-00.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 7 (семь) голосов – 100%;
«ПРОТИВ» 0 (ноль) голосов – 0%;
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 (ноль) голосов – 0%

Единогласно принято решение: назначить внеочередное заседание Правления на 13 октября 2016 года в 20-00.

Председатель Правления
ТСЖ «Десантная 17»
Секретарь заседания
Правления ТСЖ «Десантная 17»
Члены Правления
ТСЖ «Десантная 17»

	/ Батрак Л.В./
	/Серенко Н.А./
	/Белоус С.А./
	/Урываев А.А./
	/Атаи Р.Б./
	/Шарипова З.М./
	/Чибескова Ю.С./
	/Бухгольц В.А./