

ПРОТОКОЛ № 001/04
собрания правления ТСЖ «Чапаева, 23»

г. Екатеринбург

03.04.2013г.

Место проведения Собрания: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д.23, оф. 77

Форма проведения Собрания: совместное присутствие.

Присутствовали:

- Тонкушин Д.А. (председатель правления)
- Меньшиков В.В. (член правления)
- Корсакова А.А. (председатель ревизионной комиссии)
- Семенович А.В. (кандидат в правление)
- Русских Л.А. (кандидат в правление)
- Кузнецов П.С. (кандидат в правление)
- Кеникова Н.М. (кандидат в ревизионную комиссию)
- Крамынин Р.В.

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

1. Проведение теплоаудита. Поверка индивидуальных приборов учета тепла.
2. Благоустройство территории. Межсезонная подготовка.
3. Составление платежного календаря. Соблюдение финансовой дисциплины.
4. Проведение реконструкция металлического ограждения придомовой территории. Дополнительное освещение придомовой территории.
5. Раскрытие информации о деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом.
6. Организация претензионной работы с собственниками.
7. Организация заочных голосований:
 - Собственников многоквартирного дома по открытию спец. счета на кап. ремонт;
 - Членов ТСЖ по утверждению отчетов за 2012г. и планов на 2013г.
 - Собственников подземного паркинга по выбору эксплуатирующей организации.
8. Разработка регламентов охраны, пользования паркингом, расстановки автомобилей на территории с северной стороны дома.

ХОД СОБРАНИЯ:

По первому вопросу выступили:

Тонкушин Д.А. Подготовлен проект договора на теплоаудит. Информация размещена на сайте дома. Подрядчик в лице ИП Воробьева Е.Н. предлагает проведение обследования узла учета тепловой энергии в тепловом пункте жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 23. Цель обследования: поиск возможных причин повышенного расхода тепловой энергии. Поставленные задачи:

- проверка соответствия установленного оборудования, в составе узла учета тепловой энергии, с проектной документацией;
- проверка корректности подключения приборов учета, входящих в состав узла учета.
- проверка наличия несанкционированных врезок в тепловую сеть после узла учета.

Срок выполнения работ – 10 рабочих дней после предоплаты. Стоимость – 15 тыс. руб.

Корсакова А.А. Анализ данных показаний индивидуальных приборов учета показал:

- данные показаний приборов учета сдаются не своевременно, либо сдаются за срок доходящий до 2-х лет, в результате чего ежемесячно бухгалтером производятся корректировки начислений;
- проверить достоверность показаний приборов у некоторых собственников не представляется возможным в связи с тем, что в квартирах никто не проживает либо блокируется полностью доступ инженера к внутриквартирному прибору учета;
- собственники более 20 квартир на протяжении последних двух лет сдают весьма заниженные и вызывающие подозрения либо нулевые показания по тепловой энергии. При этом, если анализировать показания электроэнергии, то в данных квартирах отсутствуют теплые полы, водонагреватели и иные отопительные приборы, работающие от электроэнергии. В данные квартиры доступ инженера к приборам учета также ограничен.

Таким образом, есть большая доля вероятности, что вышеописанные собственники,

занижая либо скрывая данные о фактически потребленной тепловой энергии, увеличивают объем тепловой энергии, приходящейся на отопление мест общего пользования.

Внутриквартирные счетчики на отопление, ГВС и ХВС не опломбированы, что является нарушением п. 2 ст. 9 ФЗ №102-ФЗ от 26.06.2008 г. «Об обеспечении единства измерений», одним из требований которого к средствам измерения является «... обеспечение ограничения доступа к определенным частям средств измерений (включая программное обеспечение) в целях предотвращения несанкционированных настройки и вмешательства, которые могут привести к искажениям результатов измерений...».

В связи с этим, предъявление собственникам к оплате стоимости потребленных коммунальных услуг и услуг по содержанию МОП по показаниям индивидуальных приборов учета является некорректным.

Русских Л.А. Необходима еж/кв. сверка показаний индивидуальных приборов учета тепла.

РЕШИЛИ: В срок до 10.04.2013г. заключить договор на теплоаудит, предварительно согласовав проект договора с юридической стороны. Организовать проведение теплоаудита до завершения отопительного сезона до 01.05.2013г. (**Тонкушин Д.А., Корсакова А.А.**)

В срок до 17.04.2013г. провести переговоры с ООО «УралТехнология» по проверке индивидуальных приборов учета тепла и подготовить типовые договора. Обеспечить информирование собственников о регламенте проверки. С 01.05.2013г. обеспечить возможность проведения проверок (**Тонкушин Д.А., Кеникова Н.М.**)

В срок до 20.04.2013г. организовать сверку показаний индивидуальных приборов учета тепла. При проведении сверки обеспечить информирование собственников о дате и времени сверки путем размещения объявления в общедоступных местах, на сайте дома, а также путем непосредственного телефонного обзвона (**Русских Л.А., Кеникова Н.М.**)

По второму вопросу выступила:

Русских Л.А. В связи с завершением зимнего сезона необходимо приступить к благоустройству территории по следующим направлениям:

- реконструкция элементов и дооборудование детской площадки.
- озеленение территории, включая дополнительную закупку земли для газонов.
- проведение межсезонной подготовки.

РЕШИЛИ: В срок до 17.04.2013г. подготовить **Программу благоустройства придомовой территории на 2013г. (апрель, май)** с указанием конкретных мероприятий, сроков проведения, необходимых ресурсов и средств (**Русских Л.А., Кеникова Н.М.**)

По третьему вопросу выступил:

Кузнецов П.С. В целях оптимизации процесса планирования расходов, обеспечения финансовой дисциплины и сокращения рисков предъявления санкций за неуплату предложил обобщить информацию о договорных обязательствах ТСЖ.

РЕШИЛИ: В срок до 17.04.2013г. обобщить информацию о договорных обязательствах ТСЖ, включая следующую информацию: реквизиты договора, контрагент, дату, сумму платежа, контактные данные представителей контрагента. При необходимости усовершенствовать ежемесячные формы управленческой отчетности (**Кузнецов П.С.**)

По четвертому вопросу выступил:

Тонкушин Д.А. В целях реализации мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома необходимо приступить к организации работы по сл. направлениям:

- реконструкция металлического ограждения придомовой территории.
- монтаж дополнительное освещение придомовой территории.
- устранение эксплуатационных недостатков

РЕШИЛИ: В срок до 17.04.2013г. подготовить **Программу мероприятий по ремонту общего имущества на 2013г. (апрель, май)** с указанием конкретных технических решений, сроков проведения, необходимых ресурсов и средств (**Меньшиков В.В. Тонкушин Д.А.**)

По пятому вопросу выступил:

Тонкушин Д.А. В целях соблюдения Стандарта раскрытия информации о деятельности ТСЖ, утвержденного Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. необходимо структурировать информацию, размещаемую на сайте дома по следующим направлениям:

- Раздел №1. Общая информация о ТСЖ.
- Раздел №2. Финансовая информация.
- Раздел №3. Информация о работах по содержанию и ремонту общего имущества.
- Раздел №4. Информация о договорах по содержанию и ремонту общего имущества.
- Раздел №5. Информация о привлечении к административной ответственности.
- Раздел №6. Информация о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

РЕШИЛИ: В срок до 10.04.2013г. проработать вопрос о перезаключении договора на ТСЖ на использование сайта, получить полные права на внесение изменений сайта. В срок до 10.04.2013г. обеспечить структурное размещение информации на сайте (**Семенович А.В.**).

По шестому вопросу:

Обсудили организацию претензионной работы с должниками по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг. Поступило предложение печатать квитанции на цветной бумаге собственникам, чья задолженности превысит 50 % от суммы подлежащих оплате услуг за последние 3 (три) месяца.

РЕШИЛИ: По состоянию на 11.04.2013г. получить сведения о задолженности собственников. В срок до 11.05.2013г. обеспечить меры по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг путем направления уведомлений. В случае, если общая сумма задолженности превысит 50 % от суммы подлежащих оплате услуг за последние 3 (три) месяца обеспечить меры по судебному взысканию (**Тонкушин Д.А.**)

По седьмому вопросу выступила:

Русских Л.А. В связи с большим количеством вопросов от собственников по количеству потребляемой электроэнергии необходимо проинформировать собственников о структуре затрат на энергоресурсы.

РЕШИЛИ: В срок до 17.04.2013г. в целях дополнительного информирования собственников дополнить сведения о применяемых ставка (тарифах) видами затрат на энергоресурсы. Обеспечить информирование собственников путем размещения объявления в общедоступных местах, на сайте дома (**Кузнецов П.С., Кеникова Н.М.**)

По восьмому вопросу:

Обсудили организацию заочных голосований:

- Собственников многоквартирного дома по открытию спец. счета на кап. ремонт;
- Членов ТСЖ по утверждению отчетов за 2012г. и планов на 2013г.
- Собственников подземного паркинга по выбору эксплуатирующей организации.

РЕШИЛИ: Сформировать инициативные группы для обхода собственников и сбора листов голосования: 1-ый подъезд (**Русских Л.А., Кеникова Н.М.**), 2-ой подъезд (**Корсакова А.А., Шумихина С.**), 3-ий подъезд (**Семенович А.В., Остапова Е.А.**), 4-ый подъезд: (**Крамынин Р.В., Кондюрин Н.Н.**), 5-ый подъезд (**Сорокина И.А., Самойлова М.В.**). В срок до 10.04.2013г в целях напоминания разместить объявления о голосовании (**Кеникова Н.М.**).

По девятому вопросу:

Обсудили вопросы, связанные с подготовкой регламентов охраны общего имущества, пользования паркингом, расстановки автомобилей на территории с северной стороны дома.

РЕШИЛИ: В срок до 10.04.2013г. разработать проекты регламентов. В срок до 17.04.2013г обеспечить информирование собственников (**Семенович А.А., Кеникова Н.М.**).

Тонкушин Д.А. _____
 Меньшиков В.В. _____
 Корсакова А.А. _____
 Семенович А.В. _____
 Русских Л.А. _____
 Кузнецов П.С. _____
 Кеникова Н.М. _____
 Крамынин Р.В. _____