

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ « 12-й КВАРТАЛ »

р/с 40703810800442000032 в ОАО «УРАЛСИБ», ю/с 30101810100000000787, БИК 044525787, ИНН 5047044620, КПП 504701001, Московская обл., г. Химки, ул. Зои Космодемьянской дом 5, тел. 575-84-00, 572-70-44, факс 575-84-00.

**ПРОТОКОЛ
Заседания Правления ТСЖ «12-й квартал» № 17/1**

г.о. Химки

25 января 2017 года

Повестка дня заседания:

1. Подведение итогов работы за год, выполнение Финансово-хозяйственного плана за 2016г. и задачах, стоящих перед ТСЖ в 2017году.
2. Заслушать и согласовать отчет Председателя правления ТСЖ Сегеды И.Д. о поступлениях и использовании финансовых средств Фондов капитального ремонта отдельных домов ТСЖ в 2016г.
3. Рассмотреть вопрос о премировании сотрудников по итогам работы за 2016г.

Присутствует: 7 человек, 2 члена Правления отсутствует по уважительной причине.

Кворум для правомочности заседания имеется.

Председателем заседания Правления единогласно выбран Сегеда И.Д.

Секретарем заседания единогласно избран Бедлинский А.В.

По 1 вопросу.

Заслушали и обсудили доклад Председателя правления ТСЖ Сегеды И.Д. об итогах работы за 2016 год, в т.ч. выполнении ФХП и задачах, стоящих перед ТСЖ в 2017 году.

Вся работа обслуживающего персонала была направлена на поддержание в надлежащем и работоспособном состоянии всего общедолевого имущества ТСЖ (котельные, лифты, инженерные системы, дома, придомовая территория и т.д.) в соответствии со статьями расхода, заложенными в ФХП на 2016г.

ТСЖ постоянно уделяло внимание вопросам, связанным с хозяйственной деятельностью, что позволило избежать крупных аварий и сбоев в работе, в т.ч. и при подготовке к отопительному сезону.

На протяжении ряда лет Правление ТСЖ проводит в жизнь политику оптимизации расходов и повышения доходов, и, в первую очередь, за счет работы с «должниками» и изысканию дополнительных источников финансирования (реклама и аренда), что позволило ТСЖ, без дополнительного привлечения средств жителей, осуществить целый ряд крупных проектов, направленных на обеспечение более комфортного и безопасного проживания жителей.

Более подробно о проделанной работе было отмечено на предыдущем собрании Правления ТСЖ (Протокол № 16/7 от 27.10.16).

Необходимо отметить такой положительный факт, что на протяжении ряда последних лет ТСЖ, одно из немногих организаций сферы ЖКХ, не имеет задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями (за свет, газ, воду и водоотведение), и это несмотря на большую задолженность жителей перед ТСЖ (свыше 6,5 мл.руб.)

Кроме того, в 2016 году ТСЖ удалось решить большие и сложные задачи и, в первую очередь, закончить решение проблем, которые были начаты в 2015г.

Это только наиболее важные из них:

1. Получена в апреле 2016г. лицензия на эксплуатацию крышных котельных.

2. Закончена разработка в августе 2016г., с последующим утверждением в Министерстве ресурсов и природопользования МО, проекта предельно допустимых выбросов ВВ в атмосферу.

3. Продолжались работы по модернизации лифтов (в первую очередь лифтов «Шиндлер»).

4. Проведена большая работа по подготовке к проверке Ростехнадзора лифтов ТСЖ, которая была в мае 2016г., и прошла без значительных нарушений.

5. Решение кадровых вопросов, в т.ч. и вопросы по обновлению и укомплектованию штатов подготовленными специалистами.

И еще многое другое.

Также необходимо отметить, что в 2016г. было большое количество проверок разных контролирующих органов (Ростехнадзор, Росэнергонадзор, Росприроднадзор, ГЖИ МО, Химкинская прокуратура, Налоговая инспекция, УВД МВД г.о.Химки), которые не выявили грубых нарушений, что в свою очередь, позволило ТСЖ избежать огромных штрафов (в 2016г. ТСЖ не заплатило ни одного штрафа!).

Подводя итоги, можно считать, что в целом ФХП в 2016г. успешно выполнен, а деятельность ТСЖ за 2016 год можно оценить удовлетворительной.

Задачи, стоящие перед ТСЖ в 2017 году.

Главное, что предстоит в т.г. – это отчетно-перевыборное собрание ТСЖ, на котором предстоит принять ФХП ТСЖ на 2017-2018 гг. и принять новую ставку «на ремонт и содержание».

Необходимо подчеркнуть, что действующая ставка 23,94 руб./кв.м не пересматривалась с 2013г., т.е. в течение 4-х лет, в то время как другие ТСЖ и управляющие компании г.о. Химки ежегодно пересматривают (увеличивают) ставки на «ремонт и содержание», с учетом инфляции и растущих потребностей финансирования на текущий ремонт и содержание.

В связи с чем, предлагается увеличить указанную ставку в 2017 году до 31,86 руб./кв.м.

Кроме того, в размер ставки входит и ФОТ (зарплата сотрудников), который также, в течение 4-х лет не изменялся, даже несмотря на то, что в 2016г., на общем собрании ТСЖ было принято новое штатное расписание, в котором были дополнительно введены 2 должности – должность юриста и должность инженера по эксплуатации тепло-электро-энергоустановок (по предписанию Роспотребнадзора).

Более того, по требованию Росприроднадзора и Трудовой инспекции необходимо срочно вводить в 2017г. в штаты ТСЖ еще должности – сертифицированных специалистов - инженера по охране окружающей среды и инженера по охране труда (предлагается объединить в одну должность).

Штрафы, в соответствии с КоАП, за отсутствие в штатном расписании ТСЖ указанных сертифицированных специалистов, до 200 тыс.руб.

Таким образом, с учетом всех требований (индексации заработной платы, увеличении штатов) ФОТ необходимо увеличить на 30%.

Аналогичное положение дел и с финансированием текущего ремонта.

В 2016 г. затраченные финансовые ресурсы по статье «текущий ремонт» значительно превышают заложенные в ФХП на 2015-2016г.

Это стало возможно по причине того, что отдельные статьи расхода ФХП были большей частью выполнены в 2015г., и в 2016г. образовалась экономия финансовых средств по этим статьям.

Кроме того, отдельные статьи расхода, заложенные в ФХП на 2015-2016г., не отвечают существующему положению дел.

Так, например, средства предусмотренные на озеленение и благоустройство придомовых территорий ТСЖ в размере 36 тыс.руб. в год, вообще не выдерживают критики.

Юридически придомовая территория не оформлена в собственность ТСЖ, и формально расходы по ее содержанию и благоустройству должна нести Администрация г.о. Химки (ремонт придомовой проезжей части, озеленение, кронирование деревьев, обустройство парковок, освещение и др.).

Неоднократные обращения ТСЖ по данным вопросам в адрес Администрации г.о. Химки, на протяжении ряда лет, не нашли положительного решения.

Фактически ТСЖ вынуждено самостоятельно нести бремя расходов по содержанию и благоустройству придомовых территорий.

Таким образом, если ТСЖ хочет сохранить за собой статус одного из передовых организаций в сфере ЖКХ России, включенного в Реестр в 2015г., то необходимо увеличивать ставку «на ремонт и содержание» в 2017 году, т.е. увеличивать финансирование расходов, направленных на обеспечение более комфортного и безопасного проживания жителей.

Выступившие в обсуждении доклада члены Правления ТСЖ Шевченко В.Н., Абрамов О.А., Савин А.Ю., и др. в целом положительно оценили итоги работы за год и выполнение ФХП ТСЖ за 2016г., однако критически отнеслись к резкому увеличению на 30% ставки «на ремонт и содержание».

Выступавшие отметили, что при расчете ставки «на ремонт и содержание», а также увеличении финансирования расходов по некоторым статьям ФХП на 2017-2018г. надо обратить внимание на экономию финансовых средств, на возможности более широкого использования дополнительных источников финансирования (за счет рекламы, аренды), на усиление работы с «должниками», а также, активизации работы с Администрацией г.о. Химки.

Таким образом, выступившие члены Правления ТСЖ выразили уверенность в том, что имеется реальная возможность выполнить представленный ФХП на 2017-2018 гг., увеличив ставку «на ремонт и содержание» в ФХП в соответствующем периоде на 15-20%, а не на 30%, как было предложено докладчиком.

Правление постановило:

1. Признать в целом деятельность ТСЖ за 2016 год удовлетворительной, согласовать отчет о выполнении ФХП за 2016г., с последующим утверждением его на отчетно-выборном собрании ТСЖ в апреле-мае 2017г.

2. Поручить Председателю Правления ТСЖ Сегедю И.Д. более детально проработать предложения по внесению в ФХП на 2017-2018г., для последующего утверждения его на отчетно-выборном собрании ТСЖ в апреле-мае 2017г.

Проголосовали: «за» - единогласно.

По 2 вопросу.

Заслушали и обсудили отчет Председателя правления ТСЖ Сегедю И.Д. о поступлениях и использовании финансовых средств Фондов капитального ремонта (ФКР) отдельных домов ТСЖ в 2016г.

Необходимо отметить, что ФКР образовался по постановлению Правительства РФ с 1 мая 2014г. и только ТСЖ (ТСН) предоставлялось право использовать накопленные средства на спец. счетах ФКР самим или передать это право Региональному оператору.

В исполнение указанного постановления на общих собраниях собственников домов ТСЖ был выбран способ самим распоряжаться счетами ФКР, а также, были приняты Перечни работ и услуг по капитальному ремонту каждого дома в отдельности сроком на 3 года до 31 декабря 2016 года.

При обсуждении отчета, выступавшие члены Правления обратили внимание на тот факт, что в указанном постановлении сказано, что по истечении 10 лет собственники, на общем собрании, в праве принять решение о приостановлении платежей в ФКР, при достаточном накоплении средств на спец. счетах.

И, несмотря на то, что контроль за поступлениями и расходованием финансовых средств возложен на ГЖИ МО, вся ответственность за рациональное использование средств ФКР возложена на собственников ТСЖ

Правление постановило:

Согласовать отчет о поступлениях и использовании финансовых средств ФКР отдельных домов ТСЖ в 2016г., для последующего вынесения его на утверждение Общих собраний собственников домов ТСЖ в феврале 2017г.
Проголосовали: «за» - единогласно.

По 3 вопросу.

Рассмотрели вопрос о выплате в феврале т.г. премии обслуживающему персоналу ТСЖ по итогам выполнения ФХП за 2016 год.

Поступило предложение Председателя правления Сегеды И.Д. выплатить премии обслуживающему персоналу ТСЖ в среднем - в размере одного должностного оклада - около 500 тыс.руб.

Выступившие в обсуждении члены Правления ТСЖ Ю.В.Фирсанов, М.Э.Иванян и др. высказали претензии от имени жильцов домов к работе сантехников, уборке домов, бухгалтерии и др., и предложили ограничить размер премии до 310 тыс.руб.

Правление постановило:

По итогам выполнения ФХП за 2016г., выплатить в феврале т.г. премии обслуживающему персоналу ТСЖ дифференцированно, в зависимости от вклада каждого, в объеме 310 тыс.руб. (с учетом НДФЛ), в т.ч.: Председателю правления ТСЖ Сегеде И.Д. - в размере одного должностного оклада.

Проголосовали: «за» - единогласно.

Председатель заседания Правления

И.Д.Сегеда

Секретарь

А.В.Бедлинский

Члены Правления:

М.Э.Иванян

Ю.А.Амерханов

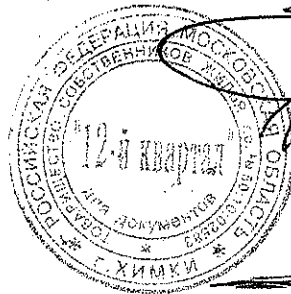
Ю.В.Фирсанов

О.А.Абрамов

А.Ю.Савин

В.Н.Шевченко

Н.В. Тарабрина



За искомой суммой ставится 31,86р