

Протокол № 160
заседания правления ЖСК «Победа»
(г.Ульяновск, пр. Нариманова, д.110)

от 18 мая 2017 г.

Место проведения заседания: г.Ульяновск, пр. Нариманова, д.110, административное помещение ЖСК «Победа».

Время проведения заседания: 19.00 ч.

Присутствовали члены Правления: Атаулова О.В., Васильев Г.А., Воронцов Д.Н., Кобелев Е.Л.

Член Правления Калашник И.И. – в отпуске с выездом за пределы области.

Кворум имеется. Заседание и его решения правомочны¹.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя заседания Правления ЖСК «Победа».
2. Выборы секретаря заседания Правления ЖСК «Победа».
3. О проведении работ по подготовке к осенне-зимнему периоду.
4. О проведении капитального ремонта системы канализации и ХВС.
5. О регистрации приборов учета жилых помещений (водо, электро- и газосчётчиков).
6. О работе с должниками по коммунальным услугам.
7. О подготовке к судебному разбирательству по Акту ревизионной комиссии от 18.09.2015 года.
8. О запрете стоянки автомашин жителями дома (собственниками жилых помещений, квартирантами) на территории, предназначенной для сушки белья и выбивания ковров.
9. О выплате уборщице ЖСК за мытье окон в коридоре дома.
10. О расторжении трудового договора с и.о. председателя ЖСК Шатиловой А.Д. с 1 марта 2017 года из-за самоустранения от выполнения должностных обязанностей.

Рассмотрение вопросов повестки дня:

1. СЛУШАЛИ: Воронцова Д.Н., который предложил **постоянным** председателем заседания Правления избрать Атаулову О.В.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Избрать постоянным председателем заседания Правления ЖСК «Победа» Атаулову О.В.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

2. СЛУШАЛИ: Атаулову О.В., которая предложила постоянным секретарём заседаний Правления избрать Кобелева Е.Л.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Избрать постоянным секретарем заседаний Правления ЖСК «Победа» Кобелева Е.Л.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

¹ Согласно ч. 6 ст. 147 ЖК РФ заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления товарищества.

3. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.**, которая сказала, что всвязи с затянувшейся процедурой выборов нового состава Правления ЖСК были пропущены плановые сроки проведения весеннего осмотра дома и придомовой территории, который определяет перечень и объёмы работ по подготовке к осенне-зимнему периоду.

Вместе с тем, Акт весеннего осмотра мною был подготовлен и в начале апреля был оправлен в администрацию Ленинского района.

В рамках подготовки в зиме необходимо:

- провести промывку и опрессовку системы отопления;
- в рамках собранных средств проводить капитальный ремонт систем канализации и ХВС;
- завершить ремонтные работы в коллекторной (сделать дверь в стене к сараям);
- провести замену капающих труб ХВС в административном помещении ЖСК;
- провести работы по ремонту в лифтовом помещении согласно предписания;
- провести косметический ремонт первого этажа.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Провести промывку и опрессовку системы отопления – в июне-июле. Контроль за ее проведением возложить на работника по дому Желтова Д.В., Председателя Правления.

2. В рамках собранных средств вести капитальный ремонт систем канализации и ХВС;

3. Завершить ремонтные работы в коллекторной (сделать дверь в стене к сараям) - май;

4. Провести замену капающих труб ХВС в административном помещении ЖСК – июль - август (Желтов Д.В.);

5. Провести работы по ремонту в лифтовом помещении согласно предписания - август;

6. Провести косметический ремонт первого этажа – июнь-август;

7. Все работы вести с заключением договоров подряда и отчислением всех налогов, согласно требованиям налоговой службы.

8. Председателю Правления провести работу по поиску подрядчиков и заключению договоров на выполнение вышеназванных работ в срок согласно утвержденных тарифов.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

4. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.** о проведении капитального ремонта системы канализации и ХВС. В мае в течение нескольких дней были протечки в кв.53, от которых пострадала кв. 47. Были устное заявление от Воронцова Д.Н. и Щепетковой В.Н. о проливе системы канализации, ужасном запахе и определении причин пролива, выявлении виновных и оплате за причинённые повреждение отремонтированных помещений (туалет, ванная в кв. № 47), письменное заявление от Гайдеровой З.Н. с аналогичным содержанием. Была организована комиссия (Атаулова О.В., Желтов Д.В., Назаренко И.Д.), в присутствии Воронцова Д.Н., Гайдеровой З.Н., Щепетковой В.Н., проведено обследование аварийных труб канализации и ХВС в кв. 53-54, позже составлен предварительный Акт обследования. Окончательный вариант будет после вскрытия замурованных в цемент труб в кв. № 53, 54 и во время их капитального ремонта канализации и системы ХВС, относящихся к общедомовому имуществу и выявления фактического состояния труб как общедомового имущества, так и принадлежащих собственникам вышеназванных квартир.

Учитывая тот факт, что смету на капитальный ремонт канализации и системы ХВС летом 2016 года составляли по ценам 2016 года, собранных средств будет не хватать, т.к. уже были проведены обзвоны некоторых фирм, выполняющих данные виды работ. Кроме того, не все собственники желают пустить в свои отремонтированные квартиры к общедомовому имуществу. Поэтому капитальный ремонт названных систем в доме необходимо начинать с вышеназванных проблемных квартир, после чего перейти к остальным квартирам в рамках средств, собранных за июль 2016-июнь 2017 гг., и если некоторые собственники не будут пускать к местам общего пользования для проведения ремонта, оформлять Акты допуска к общедомовому имуществу, с возложением ответственности в случае отказа согласно действующего Законодательства в рамках имеющихся средств.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Председателю Правления определить подрядчиков по принципу цена-качество и с учетом того, что это сделать нужно срочно, т.к. пролив продолжается.

2. Выполнить капитальный ремонт общедомового имущества: систем канализации в кв. 54, 53, 47, 48.

3. Составить Акты допуска к общедомовому имуществу: систем канализации и ХВС проблемных квартир в рамках собранных средств и пройти по всем квартирам, чтобы вручить их собственникам жилых помещений.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

5. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.**, которая сказала, что ЖСК должно жить в рамках правового поля, поэтому необходимо провести регистрацию приборов учета жилых помещений (вода, электро- и газосчётчиков). Выполняя требования Акта частичной проверки наличия приборов учёта и их показаний в доме № 110 по пр. Нариманова г.Ульяновска, проведенной ревизионной комиссией в сентябре 2015 – марте 2016 гг., о которой говорилось на годовом общем собрании 19 марта 2017 года, а также раньше на некоторых заседаниях Правления, а также действующего Законодательства РФ² и Ульяновской области, обязать **всех собственников** представить бухгалтеру ЖСК (по понедельникам с 17.00 до 19.00) копии документов на квартирные приборы учёта водоснабжения, подтверждающие их пригодность для использования (паспорт, фиксирующий непросроченность установки или документ очередной поверки) для создания общедомового Реестра квартирных приборов учета.

Собственникам, имеющим просроченные приборы учета, **срочно** (до 25.06.2017 г.) провести их переустановку или поверку специалистами лицензированных организаций с оформлением Акта ввода в эксплуатацию, образец которого можно взять в Правлении ЖСК, представлением его и копии паспорта бухгалтеру ЖСК и последующим приглашением работника по дому (Желтов Д.Н., кв.1) для их бесплатного опломбирования.

В случае просрочки проведения плановых поверок или замены устаревших приборов учёта бухгалтеру с **июля месяца 2017 года** действовать с учётом существующей правовой базы РФ и начисления по ресурсам производить 3 месяца – по среднему, далее – по нормативу с учетом повышающего коэффициента на июль 2017 года).

Всем собственникам жилых помещений, которые не сдали в Правление копии паспортов на газовые счетчики, сделать это.

² Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

Во многих квартирах нашего дома стоят старые приборы учета электроэнергии СО И446. Благодаря простому механизму счетчик отличается большим сроком эксплуатации. Однако он имеет весомый недостаток, связанный с малым классом точности 2,5. Согласно вышеназванных нормативных документов нет пока указания на их смену и они меняются постепенно по мере их выхода из строя. Всем собственникам сдать копии паспортов на вновь сменные электрические счетчики, на которые плановые сроки проверки зависят от модели и могут быть от 6 до 15 лет.

Тем собственникам, которые в будущем будут менять электросчетчики, необходимо оформлять Акт ввода в эксплуатацию, образец которого можно взять в Правлении ЖСК.

Чтобы как-то дисциплинировать собственников жилых помещений, необходимо принять какие-то запретительные меры. Я предлагаю не выдавать любые справки до тех пор, пока не будут сданы копии всех приборов учета.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.
2. Обязать Председателя Правления оповестить всех собственников жилых помещений о необходимости сдать копии всех приборов учета своих квартир через объявление на Доске объявлений.
3. Всех собственников жилых помещений сдать в течение июня копии паспортов на квартирные приборы учета.
4. Бухгалтеру ЖСК за июль месяц начисления за коммунальные услуги (воду) производить с учетом норм Закона.
5. Председателю Правления выдавать любые справки тем собственникам жилых помещений, которые не сдали копии паспортов квартирных приборов учета только после их предоставления.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

б. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.** о работе с должниками по коммунальным услугам со сроком долга более 3-х месяцев. Согласно действующего Законодательства (ФЗ № 354 от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) к должникам можно применить несколько видов воздействия:

- вручение уведомления о наличии задолженностей по коммунальным услугам с просьбой ее ликвидировать в течение 20 дней (вручением лично или через заказное письмо);
- вручение повторного уведомления о наличии задолженностей по коммунальным услугам с просьбой ее ликвидации и предупреждении об отключении всех коммунальных услуг кроме отопления и холодного водоснабжения до момента погашения задолженностей (электроэнергия, газ, водоотведение (канализация));
- подача документов в суд. В настоящее время эта процедура облегчена за счет введения судебных приказов.

По всем видам воздействия я проконсультировалась в Контакт-центре г.Ульяновска. Для нас менее трудоёмкое и технически реализуемо – это отключение электроэнергии и подача документов в суд. Поэтому будем действовать в рамках правового поля.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.
2. Поручить Председателю Правления начать систему воздействий на всех должников согласно действующего Законодательства.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

7. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.**, о подготовке к судебному разбирательству по Акту ревизионной комиссии от 18.09.2015 года. Акт составлен Закировой Т.Н. (копия прилагается) на основании анализа выписки из банка за период с 01.01.2011 по 07.05.2015 гг. В нем выявлены большие суммы на коммунальные расходы, снятые со счета дома Подосинниковой Т.М. в ее бытность работы в качестве Председателя Правления ЖСК, неподтвержденные документами (кассовыми и товарными чеками).

В самом Акте Закирова Т.Н. предложила в случае непредоставления документального подтверждения обратиться в суд.

Неоднократно на общих собраниях этот вопрос поднимался в ее присутствии и требованиями о предоставлении подтверждающих документов, но ею не предоставлено ни одного документа.

Кроме того, выявлено то, что подоходный налог по заработной плате всем работникам (председатель, бухгалтер, кассир, дворник, уборщица, паспортистка, должностные обязанности которых исполнялись Подосинниковой Т.М.) взимался не с заработной платы, а из средств ЖСК. Работы по дому, на которые планировались достаточно большие суммы, непонятно кем выполняемые, но чаще всего – Алимовым М.Х., который умер, но деньги были выплачены. И здесь уже возникают вопросы к бывшему бухгалтеру, который производил все эти расчеты.

Остался открытым вопрос по средствам ЖСК в Поволжском банке, где, по словам бывшего председателя ЖСК и бухгалтера, после его закрытия пропала некоторая сумма. Документов на эту сумму при передаче дел новому Правлению передано не было.

Время исковой давности по данным фактам не прошёл и, по-видимому, настало время предъявить вышеназванным бывшим работникам ЖСК требования через суд.

Более того, ситуация по капитальному ремонту систем жизнеобеспечения дома (ХВС, водоотведение, ремонт лифта) – очень сложная. И возвращенные по суду деньги будут как раз нам кстати.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.
2. Председателю Правления определиться по адвокату и начать подготовку документов в суд.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

8. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.** о запрете стоянки автомашин жителями дома (собственниками жилых помещений, квартирантами) на придомовой территории, и особенно - предназначенной для сушки белья и выбивания ковров. В доме проживают много людей престарелого возраста, которые в силу своего состояния могут выйти только на лавочку дома и таким образом побыть на свежем воздухе. Автомобилисты же в последнее время, нарушая действующие нормативные акты по парковке на придомовой территории и нежелании ставить свои авто на платных стоянках, лишили престарелых жителей единственной возможности пребывания на свежем воздухе через отдых на лавочке, т.к. машины ставятся за метр от лавочки, тем самым ущемляя их права.

Кроме того, в доме есть дети, родители которых могут также отдыхать на лавочке у дома, но такой возможности и у них нет...

Предлагаю или повесить табличку с текстом «Автомобилины парковать запрещено», или протянуть заградительную ленту в вывеской вышеназванного содержания, пока автовладельцы не привыкнут к этой норме.

В случае нарушений данного требования фиксировать их путём составления необходимых Актов с приложением фотографий машин-нарушителей и передавать в ГАИ.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.

2. Председателю Правления закрыть въезд на территорию, предназначенную для сушки белья и выбивания ковров через протяжки заградительной ленты с вывеской «Автомашины парковать запрещено» или установить табличку.

3. Автовладельцам выполнять требования Закона по парковке своих машин.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

9. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В** о выплате уборщице ЖСК за мытье окон в коридоре дома, которая выполнила эту работу еще в апреле. В нашем доме всегда за эту работу производилась дополнительная оплата. Я проанализировала цены, которые действуют в нашей округе, а также опыт дома № 47/3, где я живу и где мы уже произвели оплату за мытье окон дополнительно в размере 100 руб. за окно. В нашем доме 9 окон, поэтому прошу поддержать моё предложение.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.

2. Оплатить уборщице Кобелевой Л.Л. 900 руб. за мытье окон в коридоре дома.

3. В тарифах на содержание жилых помещений в следующих годах предусмотреть средства на выполнение этой работы согласно сложившейся практики в ЖСК/ТСЖ г.Ульяновска.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

10. **СЛУШАЛИ: Атаулову О.В.,** о расторжении договора с и.о. председателя ЖСК Шатиловой А.Д. с марта 2017 года из-за самоустранения от выполнения должностных обязанностей и об отмене выплаты ей заработной платы за март-апрель-половина мая текущего года. 19 марта проходило очередное годовое общее собрание, на которое Анна Геннадьевна даже не появилась, не говоря уже об его подготовке. Кроме того, за март месяц не были оправлены ни один отчет, а за электроэнергию Барбитова А.Д., находясь на больничном со сломанной ногой вынуждена была сама выверять за 3 последних месяца показания, за которые не отвозила отчет Шатилова А.Г. и уже в начале апреля я возила все отчеты.

Кроме того, она не выходила на связь ни на один мой звонок и мне приходилось её вылавливать то на работе («Кодак» на пр. Нариманова), то на улице. Был даже случай, когда я пришла к ней на работу к концу рабочего дня (19.00), она мне сказала, что сейчас освободиться, я вышла на улицу, ожидая её, но она вышла и пошла со своей напарницей в сторону магазина «Гуливер». Я, ожидавшая её около магазина, конечно не следила за дверью, но когда повернулась, то увидела, что она обернулась на меня, увидев меня, но продолжала уходить. Я считаю, что это элементарное неуважение ко мне, как к человеку намного старшего его и годная ей в матери, а второе – как к человеку, которая помогала ей в выполнении её должностных обязанностей...

Своими действиями, или точнее – бездействием Шатилова А.Г. в выполнении должностных обязанностей, сдачи отчетов в ресурсные организации поставила под угрозу деятельность ЖСК «Победа» в виде штрафных санкций, его репутацию, как ненадёжного партнёра.

Необходимо напомнить, что Шатилова А.Г. является самой злостной неплатильщицей за коммунальные услуги (более 100 тыс. руб.), не принимающая никаких действий для погашения долга.

Поэтому предлагаю задним числом – с 01.03.2017 года расторгнуть с ней трудовой договор и с данной даты не выплачивать заработную плату.

Учитывая тот факт, что в марте месяце основную работу по исполнению обязанностей председателя Правления ЖСК выполняла Барбитова А.Д. и частично я, заработную плату выплатить Анне Дмитриевне. Что же касается апреля и далее, то как вы все

видите, я уже с марта полностью подключилась к работе, т.к. Анна Дмитриевна Барбитова сломала ногу, и принимала участие в подготовке собрания 19 марта, после него в качестве секретаря собрания собирала бюллетени, готовила все бумаги по работе счетной комиссии, по ситуации в Правлении ходила на консультацию к юристам Жилищной инспекции, в Контакт-центр, в апреле проводила первое заседание вновь избранного неполного Правления, оформила протокол данного заседания, и полностью подготовила и провела собрание 21 апреля, помогая Кобелеву Е.Л. в выполнении обязанностей секретаря счетной комиссии, т.к. он это делал впервые. Занималась весенней опрессовкой системы отопления, готовила и отвозила все отчеты, занималась покупкой ноутбука, принтера, лампочек (за свои деньги), установкой всех программ по бухгалтерии на ноутбук, вместе с бухгалтером распечатывала все квитанции на оплату по коммунальным услугам. Акт весеннего осмотра мною был подготовлен и в начале апреля был оправлен в администрацию Ленинского района.

И вот сейчас уже более недели вплотную занимаюсь протечками канализации с 9 этажа из квартиры Гайдеровой З.Н., часто «зависая» в доме (и в подвале) до 23.00 ч.

СЛУШАЛИ: Воронцова Д.Н., который высказал слова сожаления о том, что Шатилова А.Д., имеющая финансовые затруднения и большой долг по оплате за коммунальные услуги, которой предложили работу в доме, так безответственно стала относиться к выполнению своих обязанностей и согласился с предложением Атауловой О.В. по расторжению договора с 01.03.2017 года.

Предложил с теми, кто действительно выполнял работу председателя Правления ЖСК, заключить временные договора (на март – с Барбитовой А.Д., на апрель-середину мая 2017 года - с Атауловой О.В. до её официального избрания председателем Правления. Затем, после избрания председателем Правления – постоянный договор.

СЛУШАЛИ: Атаулову О.В., которая сказала, что в отношении обсуждаемого вопроса Правление вправе принимать решение, опираясь на Устав, но предложила, чтобы исключить кривотолки в доме, а также возможность обжалования увольнения задним числом в судебном порядке, этот вопрос вынести на рассмотрение следующего внеочередного общего собрания членов ЖСК и собственников жилых помещений.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Информацию Атауловой О.В. принять к сведению.
2. Вопрос о расторжении трудового договора с Шатиловой А.Г. с 01.03.2017 года за самоустранение от выполнения должностных обязанностей как и.о. председателя Правления ЖСК «Победа», покушения на хорошую репутацию и создания репутации ненадежного портнёра в договорных обязательствах, создание угрозы штрафных санкций за несвоевременные предоставления ежемесячных отчётов ресурсным организациям вынести на рассмотрение следующего внеочередного общего собрания членов ЖСК и собственников жилых помещений.
3. Вопрос о заключении временных договоров и выплаты заработной платы фактически исполняющим обязанности председателя Правления ЖСК за март (Барбитова А.Д.), апрель- середину мая 2017 года (Атаулова О.В.) вынести на рассмотрение следующего внеочередного общего собрания членов ЖСК и собственников жилых помещений.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – 4; «Против» – 0; «Воздержался» – 0.

Председатель заседания
Правления ЖСК «Победа»

Атаулова О.В.

Секретарь заседания
Правления ЖСК «Победа»

Кобелев Е.Л.