

**ПРОТОКОЛ №2**  
**Совместного заседания членов правления и ревизионной комиссии**  
**ТСЖ «Бадаева, 8»**

г.Санкт-Петербург

«03» апреля 2010 г.

Инициатор собрания - председатель правления Боридько А.Н.

Место проведения собрания – помещение бухгалтерии ТСЖ, находящееся в жилом доме по адресу: ул. Бадаева, д.8, корп.3.

В собрании участвовали члены правления

Боридько А. Н., Абрамова В. Н., Алексеенко Е.М., Пивоваров В.В., Петухов С. Г.

Миронова Т. Г., Челябинов В. М.

В собрании участвовали члены ревизионной комиссии:

Баскакова Л.В., Крыжановская Т.И.

Кворум имеется. Совместное заседание членов правления и ревизионной комиссии ТСЖ правомочно.

Распределение голосов (1 человек = 1 голос) по всем пунктам повестки дня.

На заседание присутствуют приглашенные главный инженер ТСЖ Березин А.В. и зам. главного инженера ТСЖ Жданов Н.Е.

**Повестка дня совместного заседания членов правления и ревизионной комиссии ТСЖ «Бадаева, 8»:**

**1. Рассмотрение вопроса о дополнительной оплате работ дворников Говорушко Н.И. и Котеневой И.В., осуществляющих периодическую уборку мусора в нерабочее время**

Слушали Боридько А.Н. предложившего за выполнение работ по периодической уборке мусора в нерабочее время осуществлять ежемесячную доплату дворникам Говорушко Н.И. и Котеневой И.В., с 01 марта 2010 г., в размере 5900 рублей, дополнительно.

**ПОСТАНОВИЛИ:** Принять предложение председателя правления, за выполнение работ по периодической уборке мусора в нерабочее время осуществлять ежемесячную доплату дворникам Говорушко Н.И. и Котеневой И.В., с 01 марта 2010 г., в размере 5900 рублей, дополнительно. Контроль за качеством выполнения соответствующих работ возложить на главного инженера Березина А.В.

**ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.**

**2 Обсуждение необходимости продления договора на предоставляемые вестибюльные ковры, за уход за ними, еженедельную замену и чистку с представителями ЗАО «Линдстрем»**

Слушали Боридько А.Н., предложившего провести данное обсуждение в связи с отменой статьи доходов «администрирование автомобилей», с которой производилась оплата за предоставляемые ковры. Необходимо обсудить: или отменить этот договор, или прервать его действие на весеннее-летний-осенний период, или оставить все как есть, предполагая, что по статье «содержание придомовой территории» к концу года возможен перерасход.

Заслушали руководителя отдела продаж ЗАО «Линдстрем» Гаврикова Кирилла Анатольевича и представителя Туманова Евгения Юрьевича, которые доложили, что при заключении договора с ТСЖ ЗАО «Линдстрем» предоставило нам скидку в 35% стоимости выполнения подобных работ, а с учетом того, что с этого года их тарифы для других возросли еще на 10%, такая скидка составила 45%. Больше они дают только ОКЕЮ и ЛУКОЙЛУ. Представители предложили с 01.04.10 г., на весеннее-летний-осенний период проводить чистку ковров один раз в две недели, что позволит удешевить цену договора в 2 раза.

**ПОСТАНОВИЛИ:** Принять предложение представителей ЗАО «Линдстрем», по проведению очистки ковров один раз в две недели на весеннее-летний-осенний период, что с 01.04.2010 г. позволит удешевить ежемесячную оплату по данному договору в два раза.

**Ходатайствовать о проведении замены ковров в летний период на ковры зеленого цвета.** Главному бухгалтеру ТСЖ следует отнести расходы по чистке ковров на статью «Санитарное содержание дома». Председателю правления направить соответствующее письмо в ЗАО «Линдстрем».

**ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.**

**3. Обсуждение письма гр. Михасевой Т.В., направленного в адрес председателя правления ТСЖ от 22.03.2010 г.**

Слушали Боридько А.Н., доложившего по существу данного вопроса.

В ходе его обсуждения, участники совместного заседания пришли к единому мнению, что в письме гр. Михасевой Т.В. отсутствуют вопросы, по которым она может обратиться в часы приема к председателю правления и касающиеся возможных нарушений ее прав, как собственника помещения и как члена ТСЖ «Бадаева, 8». Отмечено, что ни отдельным гражданам, ни группе жильцов, законом не предусмотрено подменять собою деятельность органов ТСЖ: правления и ревизионной комиссии.

Выступили: Боридько А.Н., представивший участникам совместного заседания копию своего свидетельства о государственной регистрации права на помещение в доме по ул. Бадаева, 8, корп.1, которая находится в деле паспортной службы ТСЖ.

Пивоваров В.В., отметивший, что при подготовке к отчетно-выборному собранию, желающие члены ТСЖ могли ознакомиться с аудиторским отчетом о целевом использовании средств ТСЖ «Бадаева, 8» в 2008 и 2009 году.

Петухов С.Г., считающий, что вопросами передачи наружных сетей занимаются застройщик, специализированные организации и КУГИ, а не ТСЖ.

**ПОСТАНОВИЛИ:** Сообщить гр. Михасевой Т.В., что в поставленных ею в письме вопросах отсутствуют вопросы, по которым она может обратиться в часы приема к председателю правления и касающиеся возможных нарушений ее прав, как собственника помещения и как члена ТСЖ «Бадаева, 8». Обратит внимание гр. Михасевой Т.В., что ни отдельным гражданам, ни группе жильцов, законом не предусмотрено подменять собою деятельность органов ТСЖ: правления и ревизионной комиссии.

**ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.**

**4. Обсуждение конфликтной ситуации, возникшей между жильцами квартир №570 и 571, 572 (д.8, корп.2 по ул. Бадаева) по поводу установки металлических дверей.**

Слушали председателя правления Боридько А.Н., доложившему участникам совместного заседания по существу конфликта. Краткая его суть: в общем коридоре имеется перегородка, в которую собственники кв. 571 и 572 установили металлическую дверь. Письменного согласования не было ни с другими собственниками помещений по площадке и с ТСЖ. В свою очередь собственник кв.570 – Сорокина Т.И., установила металлическую дверь в свой дверной проем так, что открывавшиеся двери навстречу друг другу могли столкнуться и препятствовать эвакуации из квартир.

Для объективного рассмотрения вопроса на совместное заседание были приглашены собственники кв. 571: Тихонов Игорь Васильевич и Шахгирева Любовь Федоровна, кв. 572 – Синюгин Олег Витальевич, кв.570 – Сорокина Тамара Ивановна.

Гр. Сорокина Т.И на заседание не прибыла.

В ходе рассмотрения вопроса, гр. Тихонов И.В. (кв.571) пояснил, что недавно у него украли из машины документы и ключи от квартиры. После чего неизвестными лицами стали предприниматься попытки проникнуть в его квартиру. Соседям по этажу (гр. Сорокиной Т.И.) было сделано предложение: закрыть общей металлической дверью весь этаж, на что гр. Сорокина Т.И. не согласилась, мотивируя это отсутствием средств. Через некоторое время в кв.570 была поставлена металлическая дверь, открывающаяся наружу так, что направление выхода из арки общего коридора кв.571 и 572 вело прямо в кв. 570.

Объединившись, собственники кв. 571 и 572 поставили общую дверь в арку коридора общего пользования, не заручившись согласием ни соседей ни ТСЖ. Металлические двери, открываясь одновременно, могут столкнуться и перегородить выход из всех трех квартир

при пожаре. Кроме того, нарушены права пользования общедомовым имуществом, которым является часть коридора.

По этому поводу гр. Сорокина Т.И. 18.02.10 г. обратилась в правление с просьбой разрешить возникший конфликт.

Председателем правления 9.3.10 г. были направлены претензии в адрес кв. 571 и 572, с требованием демонтировать до 20.3.10 перегородку, которое было не выполнено. 23.3.10 г. гр. Сорокин А.В. (кв.570) обратился в отдел Госпожнадзора Невского района СПб с жалобой на нарушение требований пожарной безопасности его соседями. При этом, если бы нарушение пожарной безопасности было бы выявлено, наказанию бы подверглось ТСЖ, как юридическое лицо, а не лица, непосредственно допустившие такое нарушение.

К моменту проведения проверки инспектором, собственники кв. 571 и 572 дверь сняли. Таким образом, нарушений пожарной безопасности на момент проверки не выявлено. Нарушения также не будет, если дверь будет открываться вовнутрь.

В ходе общей дискуссии участники совместного заседания предложили: для установления мира и спокойствия между соседями рекомендовать собственникам кв. кв.571 и 572 установить в арку дверь, открывающуюся во внутрь, а гр. Сорокиной Т.И. с этим согласиться. В связи с тем, что гр. Сорокина Т.И. установила дверь в свой штатный проем, предлагается не акцентировать внимание на переносе петель ее двери.

На вопрос Боридько А.Н., согласны ли приглашенные с таким решением, если оно будет принято участниками совместного заседания, был получен положительный ответ всех трех лиц.

**ПОСТАНОВИЛИ:** Для восстановления мира и спокойствия между соседями рекомендовать собственникам кв. кв.571 и 572 установить в арку дверь, открывающуюся во внутрь, а гр. Сорокиной Т.И. с этим согласиться. Не настаивать на переносе петель двери в кв. 570, гр. Сорокиной Т.И.

Если собственников кв.570, 571 и 572 не устроит принятое решение, они могут обратиться в Федеральный Суд, куда правление представит материалы данного обсуждения.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.

#### **5. Обсуждение письма гр. Ханина Г.К., собственника кв. 343 по адресу: ул. Бадаева, д.8, корп.1, направленного в адрес председателя правления ТСЖ от 26.03.2010 г.**

Слушали Боридько А.Н., доложившего по существу данного вопроса. Гр. Ханина Г.К., в члены ТСЖ не вступал по принципиальным соображениям, Договор с ТСЖ на техническую эксплуатацию многоквартирного дома и организацию обеспечения коммунальных услуг не заключил, ссылаясь на неприемлемые положения последнего. В заявлении требует исключить из счетов-квитанций все начисления не связанные с техническим содержанием и предоставлением коммунальных услуг.

Пояснения председателя правления в личной беседе гр. Ханиным Г.К. игнорируются.

Выступили: Челябинов В.М, который предложил направить г-ну Ханину отказ по сути его заявления и напомнить о необходимости подписания договора о техническом обслуживании. Обоснованием является следующее.

В соответствии с положениями ст. 36 и 39 ЖК РФ, в частности, согласно п. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме несет бремя расходов на содержание общего имущества в размере, определяемом долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. При этом отсутствие договора не означает, что у него нет обязанности долевого участия в расходах.

В соответствии с п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя: управление жилищным фондом, техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное. Решением общего собрания членов ТСЖ, Протокол от 09.03.10 г. п.9, аварийное обслуживание выведено в отдельную статью оплаты, при этом оно не перестало быть частью технического обслуживания (содержания) дома.

В п.16.4 утвержденных и действующих в ТСЖ Правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества ТСЖ «Бадаева, 8», а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории (далее «Правила») приводятся обязанности администраторов, в частности: «Администраторы постов отвечают за ...сохранность ограждения, ворот, калиток, шлагбаумов, оборудования детских площадок, наружных элементов инженерного оборудования, запоров на дверях в подвалы и мусоросборочные камеры (в нерабочее время); при пожаре на выгороженной придомовой территории многоквартирного дома и в самом доме немедленно принимают участие в тушении пожара».

Таким образом, деятельность администраторов также направлена на содержание многоквартирного дома и по решению общего собрания членов ТСЖ, протокол от 09.03.10 г. п.9, администрирование выделено в отдельную статью оплаты.

Баскакова Л.В., предложившая направить гр. Ханину Г.К. заказное письмо с положениями типового договора с ТСЖ, материалами решения совместного заседания членов правления и ревизионной комиссии по его обращению. Сообщить, что не вступление в члены ТСЖ не освобождает собственника от оплаты статей расходов, принятых на общем собрании членов ТСЖ

**ПОСТАНОВИЛИ:** Гр. Ханину Г.К. в пересмотре начислений отказать. Направить гр. Ханину Г.К. заказное письмо с положениями типового договора с ТСЖ, материалами решения совместного заседания членов правления и ревизионной комиссии по его обращению. Сообщить, что не вступление в члены ТСЖ не освобождает собственника от оплаты статей расходов, принятых на общем собрании членов ТСЖ

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.

#### **6. Обсуждение направлений дальнейшей работы по совершенствованию порядка на внутривортовой территории, с учетом имеющихся Правил, уже проведенной работы и поступающих предложений**

Слушали заместителя главного инженера ТСЖ – Жданова Николая Евгеньевича, курирующего данную проблему в ТСЖ. В выступлении им были намечены следующие направления работы.

В соответствии с принятыми на общем собрании членов ТСЖ решениями продолжается установка дорожных знаков для организации одностороннего движения во дворе домов и установка бетонных надолбов на тротуар, для предотвращения заезда на тротуар автомобилей

Для повышения эффективности действия существующих Правил администраторам усилить работу с водителями, нарушающими действующие Правила и оставляющих свои автомобили вне выделенных мест для стоянки автотранспорта. В соответствии с п. 16.11. Водители, нарушившие это правило в первый раз – лишаются на неделю пропуска на выгороженную придомовую территорию многоквартирных домов. Нарушившие это правило во второй раз – лишаются пропуска на данную территорию на месяц.

Выступили: Баскакова Л.В., предложившая запретить заезд на выгороженную территорию многоквартирных домов гостевых автомобилей, т.к. не хватает мест для автомобилей собственников, а наличие бесконтрольных гостевых автомобилей затрудняет движение по придомовой территории. Администраторам на КПП необходимо более тщательно отслеживать и не пропускать автомобили лиц, не проживающих в жилых домах комплекса.

Боридько А.Н., сообщивший о том, что в результате прошедшего голосования собственников помещений по вопросу **обязать собственников помещений (нанимателей, арендаторов) в целях обеспечения безопасности жителей многоквартирных домов, а также сохранности их имущества в двухмесячный срок приобрести в пользование кодированные автоматических брелоки для идентификации проезжающего автомобиля через шлагбаумы** собственники проголосовали «ЗА» - 74,38% голосов от их общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с этим



предлагается разместить характеристики считывателя на сайте ТСЖ [www.forum.543210.ru](http://www.forum.543210.ru) в разделе «Придомовая территория». Первоначальный объем заказа - 300 штук. Потом, естественно, заказы будут еще. Желающим оказать помощь в поставке таких брелоков, по наиболее дешевой цене, в срок до 12 апреля сообщить об этом главному энергетнику ТСЖ Лепешу Вячеславу (+7-921-752-55-66). ТСЖ закупит эти брелки по безналичному расчету. Затем эти брелоки (по той же цене + 2% услуги банка) будут продаваться автомобилистам. После оплаты через сбербанк (или банкомат) машина фотографируется и брелок выдается пользователю.

Система подъема шлагбаумов и отражения автомобилей на экране администратора настроена и уже работает.

ПОСТАНОВИЛИ: 1. Продолжить работу по установке дорожных знаков для организации одностороннего движения во дворе домов и установке бетонных надолбов на тротуар.

2. Администраторам на проходных не пропускать на территорию жилого комплекса гостевых автомобилей без выписки разовых пропусков, в которых записывать данные владельца автомобиля, его мобильный телефон и гос. номер автомобиля.

3. До 12.04.10 г. главному энергетнику Лепешу В.В. собрать предложения, поданные по закупке брелоков, выявить из них наиболее эффективное и подать данные в бухгалтерию для оплаты.

**ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.**

#### 7. Обсуждение проблемы содержания собак.

Слушали Петухова С.Г., который предложил в качестве эксперимента, возле проходной с выходом на ул. Коллонтай, установить стенд с целлофановыми пакетами для сбора собачьих экскрементов. Обратиться к владельцам собак с просьбой выходить на прогулку с совком, и в пакеты собирать экскременты своих питомцев. Кроме того, председателю правления предложено обратиться в органы муниципальной администрации с просьбой об организации за пределом территории ТСЖ площадки для выгула собак.

ПОСТАНОВИЛИ: Установить стенд с целлофановыми пакетами для сбора собачьих экскрементов перед выходом через проходную на ул. Коллонтай. Обратиться к владельцам собак с просьбой выходить на прогулку с совком, и в пакеты собирать экскременты своих питомцев. Председателю правления предложено обратиться в органы муниципальной администрации с просьбой об организации за пределом территории ТСЖ площадки для выгула собак.



**ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - девять человек. Принято единогласно.**

Члены правления.


1. Боридько А. Н.
2. Алексеенко Е.М.
3. Петухов С. Г.
4. Миронова Т. Г.
5. Абрамова В. Н.
6. Пивоваров В.В.
7. Челябинов В. М.

члены ревизионной комиссии:

8. Баскакова Л.В.
9. Крыжановская Т.И.