

ПРОТОКОЛ №3
Заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»

г.Санкт-Петербург

«07» июня 2010 г.

Инициатор собрания - группа членов ТСЖ, собравших подписи о необходимости проведения внеочередного заседания правления.

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., Алексеенко Е.М., Челябинов В.М., Петухов С.Г., Миронова Т.Г., Варков В.А.

Кворум имеется. Заседание членов правления ТСЖ правомочно.

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

На заседание присутствуют приглашенные: главный инженер ТСЖ Березин А.В., зам. главного инженера ТСЖ Жданов Н.Е., члены ТСЖ: Меламед Б.С., Скрыпник А.В., Михайлов А.А., Иванов А.Ю., Михайлова Е.А., Котельников А.Д.

Повестка дня заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»:

1. Рассмотрение вопросов изложенных в обращении членов ТСЖ от 07 июня 2010 г., связанных с улучшением работы администраторов и повышению комфортности проживания граждан

1. О качестве и эффективности охраны комплекса «Бадаева, 8»:

1.1. Информирование членов ТСЖ о функциональных обязанностях и зоне ответственности администраторов комплекса.

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

Бесспорно, эффективность работы администраторов нужно повышать, это абсолютно назревший вопрос и заявление членов ТСЖ на эту тему является дополнительным тому подтверждением.

Правлением доработана «Инструкция администратора жилого комплекса «Бадаева, 8», которая в полном объеме (приведенном ниже) будет введена в действие с момента завершения ремонта калиток и включения в работу в полном объеме домофонной системы.

«Инструкция администратора жилого комплекса «Бадаева, 8»

Время работы: круглосуточно с 9.00 часов до 9.00 часов

В рабочее время администратор подчиняется правлению ТСЖ, главному инженеру, заместителю главного инженера, старшему администратору, а в не рабочее время, выходные и праздничные дни администратор находится в оперативном подчинении дежурного диспетчера ТСЖ.

Отвечает:

1.1. За недопущение порчи оборудования детской и спортивной площадки, забора, взлома дверей, решеток, окон в подвалах, скамеек, деревьев и кустов.

1.2. За поддержание в исправном состоянии, и сохранность средств связи, пожаротушения и другого имущества находящегося на постах.

1.3. За недопущение на территорию комплекса автомобилей, водители которых живут на территории комплекса и нарушили Правила проживания... (п.16.10), на период действия выписанного *протокола нарушения*.

1.4. За поддержание порядка на территории ТСЖ.

Обязан:

2.1. Беспрепятственно пропускать на территорию комплекса лиц, открывающих дверь магнитными ключами или по согласованным заявкам собственников.

2.2. Беспрепятственно пропускать автомобили, водители которых самостоятельно открывают шлагбаумы с помощью брелков, при этом сличать фотографию автомобиля на компьютере при открывании шлагбаума с внешним видом автомобиля, не допускать подмены брелков на другие автомобили.

2.3. До получения водителями брелков пропускать на территорию комплекса автомобили, с оформленными пропусками желтого цвета, при условии занесения проезжающего автомобиля в списки, имеющиеся на проходной.

2.4.1. Беспрепятственно пропускать автомобили специального назначения.

2.4.2. Для беспрепятственного проезда автомобиля с грузом собственник должен заранее, до самого момента перевозки, занести в журнал на главной проходной №1, гос. номер автомобиля и фамилию водителя, завозящего или вывозящего необходимые товары.

2.5. Не пропускать на территорию комплекса гостевые автомобили отсутствующие в списке на проходной, поврежденные автомобили, которые не могут следовать своим ходом.

2.6. Следить за соблюдением правил пожарной безопасности, а в случае пожара или возгорания контейнеров немедленно сообщить дежурному диспетчеру, принимать активные меры в тушении пожара, оказывать помощь гражданам при эвакуации людей и транспорта.

2.7. **Старший смены администраторов** с момента обнаружения пожара до прибытия ответственных сотрудников ТСЖ или сотрудников пожарной охраны **возглавляет** работу по тушению пожара.

2.8. Следить за техническим состоянием и правильной эксплуатацией калиток и ворот, в случае выхода из строя оборудования, делать запись в журнале дежурств, немедленно сообщать о неисправности дежурному диспетчеру, оказывать помощь жильцам в проходе и проезде на территорию ТСЖ.

2.9. Иметь постоянную связь с диспетчером.

2.10. Незамедлительно прибывать по вызову руководства или дежурного диспетчера в диспетчерскую или в любое иное место придомовой территории ТСЖ для содействия наведения порядка, дополнительного осмотра подъездов и лестничных клеток домов ТСЖ и других действий по указанию руководства ТСЖ или дежурного диспетчера.

2.11. Обходить придомовую территорию в соответствии с временным графиком, и по маршруту, утвержденному старшим администратором.

2.12. При обходе особое внимание уделять группам скопления людей, а также подходить к лицам, нарушающим общественный порядок, тишину и покой граждан; громко разговаривающим, кричащим, употребляющим спиртные напитки и требовать прекращения подобного безобразия. В случае неповиновения вызывать на помощь других администраторов, в дальнейшем - наряд милиции.

2.13. При выявлении лиц, наносящих ущерб общедомовому имуществу собственников жилья, создающих угрозу жизни (здоровью) граждан - немедленно пресекать подобные действия, лично, или с помощью других администраторов задерживать нарушителей, и передавать их милиции для проведения дознания.

2.14. Препятствовать (затруднять) проход на территорию комплекса следующих лиц: пытающихся пролезть под шлагбаумами; у которых отсутствуют магнитные ключи, не могущих связно назвать адрес квартиры, фамилию имя и отчество собственника, к которому они направляются, а также лиц, у которых при этом отсутствуют документы удостоверяющие личность.

2.15. Вести наблюдение за состоянием расположенных на территории автомобилей.

2.16. При выявлении автомобилей, стоявших вне выделенных мест стоянки автотранспорта, препятствующих возможному движению автомобиля с габаритами пожарного или не дающего свободного проезда другим автомобилям, а также на поворотах проездов – улавливать владельца автомобиля, выписывать протокол нарушения, при возможности производить фотографирование. Один экземпляр протокола нарушения оставляется под «дворниками» автомобиля для информирования водителя.

2.17. Составленный протокол нарушения ограничивает доступ автомобиля-нарушителя на территорию комплекса при первом нарушении - на неделю, а при повторном – на месяц.

При этом предполагается, что все собственники квартир (являющиеся водителями, или лица, приехавшие к ним) оставляющие автомобили в положениях, создающих препятствие движению других автомобилей, знают о недопустимости такого деяния и

предупреждены об ответственности за последствия нарушения (п.16.9-16.11 Правил проживания...) и ждать звонка администратора о нарушении им не обязательно.

Правление предлагает обсудить основные положения Инструкции, обкатать возможность практической работы администраторов по ней в «тестовом режиме» какое-то время, а в дальнейшем при необходимости, ее корректировать.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило.

Принято единогласно.

1.2. О необходимости обязательного обеспечения охраняемого периметра для предупреждения допуска посторонних лиц на территорию комплекса и детскую площадку ТСЖ (закрытие всех калиток, недопущение прохода пешеходов через шлагбаумы)

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

К настоящему времени в жилом комплексе смонтирована в полном объеме домофонная система пропуска жителей комплекса через проходные, подразумевающая использование домофонных ключей, которые выдают собственникам квартир при въезде в квартиру. Каждый ключ имеет свой электронный номер, который занесен в базу данных. Вместе с тем, три калитки нуждаются в серьезном ремонте, по причине перекоса обрамления. Подрядная организация обязуется исправить данные недостатки в течение месяца. Через месяц двери будут закрыты, все жители комплекса будут ходить по домофонным ключам. Две-три недели калитки будут работать в тестовом режиме, т.е. если проживающий забыл ключ, но назвал адрес и фамилию собственника, ему двери откроют. У дежурных администраторов будут данные по фамилиям собственников, их номера телефонов, марка и номер автомобиля (если есть).

После завершения работы системы в тестовом режиме, люди, не имеющие магнитных ключей, для прохода через проходные должны будут показывать любой документ с фотографией, удостоверяющий личность и называть номер квартиры, куда идут, а также фамилию, имя и отчество собственника. Администраторы будут проверять фамилию собственника (к кому идут) по списку.

Сотрудники подрядных организаций, рабочие, выполняющие работы частным подрядом, будут пропускаться по спискам, написанными собственниками квартир, в которых они производят работы.

Списки могут согласовываться: председателем правления, главным инженером, зам. главного инженера, старшим администратором.

В ходе обсуждения вопроса выступили:

Михайлова Е.А., которая предложила рассмотреть вариант установки на каждой проходной домофонной трубки, с которой администраторы могли бы звонить в квартиры и спрашивать, идут ли к ним гости, подошедшие на проходную.

Алексеев Е.М., который считает преждевременным внедрение такого варианта, по причине огромного объема затрат на дополнительное развитие сети, неадекватных достижению конечной цели. У администраторов будет список с фамилиями собственников и их телефонов (квартирных и трубок), по которым можно звонить и спрашивать, идут ли к ним.

Решили: В течение месяца провести организационные и технические мероприятия по запуску в эксплуатацию системы прохода через калитки в полном объеме. Включить систему в работу с 07 июля 2010 года в тестовом режиме. После чего, ввести в практику регулярное информирование членов товарищества о возникающих проблемах и мерах, предпринимаемых по их решению на досках в Интернете и на официальном сайте ТСЖ www.forum.543210.ru.

Решение принято единогласно.

1.3. О порядке допуска стороннего автотранспорта на территорию комплекса.

Члены правления и приглашенные лица единодушно констатируют, что на придомовой территории устойчиво сложилась тревожная обстановка, связанная с парковкой

автомобилей. Некоторая часть собственников квартир, лиц, снимающих жилье и в большей мере гостей, цинично попирают принятые «Правила проживания...» и ставят свои авто как придется, не думая при этом, как проедут другие машины, скорая, пожарная и т.п.

Предлагается устроить комплекс мер, направленных на сокращение круга лиц, заезжающих на территорию комплекса. Эти меры уже были приведены в п.1.1, в разделе «**Инструкция администратора жилого комплекса «Бадаева, 8»:**

3.1.. Не допускать на территорию комплекса автомобили, водители которых живут на территории комплекса и нарушили Правила проживания... (п.16.10), на период действия выписанного администраторами **протокола нарушения.**

3.2. Беспрепятственно пропускать автомобили, водители которых самостоятельно открывают шлагбаумы с помощью брелков, при этом сличать фотографию автомобиля на компьютере при открывании шлагбаума с внешним видом автомобиля, не допускать подмены брелков на другие автомобили.

3.3. До получения водителями брелков пропускать на территорию комплекса автомобили, с оформленными пропусками желтого цвета, при условии занесения проезжающего автомобиля в списки, имеющиеся на проходной.

3.4. Беспрепятственно пропускать автомобили специального назначения, а также автомобили, завозящие или вывозящие необходимые товары для жителей комплекса.

3.5. Не пропускать на территорию комплекса гостевые автомобили, отсутствующие в списке на проходной.

3.6. Не пропускать поврежденные автомобили, которые не могут следовать своим ходом.

Выступил Боридько А.Н., который доложил о дополнительных трудностях въезда-выезда с придомовой территории.

В связи с демонтажем временной дороги на ул. Коллонтай (по требованию ГАТИ СПб) в комплексе осталось всего 2 въезда-выезда. Городской программой капитального строительства предусмотрено начало строительства продолжения ул. Джона Рида от ул. Бадаева до ул. Коллонтай уже в этом году, окончание – в будущем году. Проектирование уже проведено. Правление сделало запрос в Комитет по строительству с просьбой проинформировать нас о конкретных сроках.

Предлагается при въезде-выезде автомобилей во всех случаях считать приоритетным **выезд** из комплекса.

Главной проходной считать проходную №1 между домом 8, корп.1 и домом 6 корп.1 по ул. Бадаева.

Предупредить жителей комплекса о закрытии в ближайшие дни проходной №2 (между домом 8, корп.1 и домом 8, корп.3) из-за ремонта стойки шлагбаума, ближайшей к дому 8, к.1. В это время будет открыта проходная №3 между д.8, корп.3 по ул. Бадаева и д.6, корп.2 по ул. Коллонтай.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило. **Принято единогласно.**

2. О принятии незамедлительных мер в отношении лиц, употребляющих наркотики в парадных/ на территории комплекса.

Слушали Жданова Н.Е., который доложил следующее.

Согласно статьи 228 УК РФ «Незаконное приобретение, хранение, перевозка, изготовление наркотических средств – наказывается штрафом в размере до сорока тысяч рублей или в размере заработной платы. Либо исправительными работами. Либо лишением свободы на срок до трех лет.

Нахождение в наркотическом опьянении, во-первых - надо доказать, а это везти на освидетельствование, во вторых - если он отказался то проводить насильно освидетельствование нельзя, в третьих - даже если вы докажете, что «человек» употреблял, то он будет привлечен к административной ответственности, а это штраф от 500 рублей до 1000 рублей.

Употребление наркотиков приравнивали к употреблению спиртных напитков, по этой причине милиция ими особо не интересуется.

В комплексе ТСЖ «Бадаева,8» при обходе территории, работниками ТСЖ были обнаружены шприцы и ватные тампоны со следами крови, как на улице под балконами 3 парадной дома 8 корпус 2 по улице Бадаева (эти балконы расположены с обратной стороны от пожарной лестнице), выбрасывали из квартир, так и в парадной 11 дома 8 корпус 1 по улице Бадаева.

По данным фактам было доложено Правлению ТСЖ, которое вышло на руководство 70 отдела милиции, с просьбой выделить участкового уполномоченного милиции с местом дислокации на территории ТСЖ. Нам пошли на встречу, данный сотрудник выделен, в ближайшее время, он будет вести прием в помещении прежней диспетчерской ТСЖ, как только туда будет проведен новый телефон. Установка нового стационарного телефона в ТСЖ уже оплачена.

Обращаемся ко всем жителям комплекса, которые видят случаи открытого употребления наркотиков в парадных и где бы-то ни было на территории комплекса. В этом случае немедленно звоните диспетчеру по телефону 400-51-12. Также можно звонить об иных замеченных реально совершаемых правонарушениях для их пресечения и немедленного принятия мер. Дождитесь ответа, представьтесь, сообщите о замеченном и просите направить туда администраторов с просьбой разобраться. Если, предположим, ночью, диспетчер проигнорировала ваш звонок, или ее звонок проигнорировали администраторы, запишите себе дату и время звонка, его суть и фамилию диспетчера. Сообщите об этом на следующий день в диспетчерскую ТСЖ заявлением или по телефону для проведения расследования. Ответственный от ТСЖ за проведение таких мероприятий – зам. главного инженера.

Только совместными усилиями мы можем как-то противодействовать употреблению наркотиков.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило. Информация принята к сведению.

3. О необходимости видеофиксации (через установленные видеокамеры) происходящего на территории с регламентом хранения записей не менее одной недели

3.1. О потенциальной возможности установки дополнительных камер видеонаблюдения в лифтах

Слушали Борицько А.Н., который пояснил следующее.

В настоящее время работают 3 камеры, выведенные на главный сайт «СК «Темп», которые показывают территорию детской площадки, возле д.8, корп.1; территорию проезда, возле д.8, корпуса 2 и новую стройку. **Они показывают реальную картинку, которая не идет в записи. Она только транслируется в Интернете.**

ТСЖ не имеет к этим камерам отношения, но информацией с них можно пользоваться всем желающим в Интернете..

В каждом подъезде на обоих входных дверях установлены в домофонах видеокамеры, которые ведут запись всех входящих в подъезд на серверы. Информация хранится от 7 до 10 дней, далее – обновляется. Временной интервал записи зависит от интенсивности движения через ту или иную дверь. Если что-то случается, то нужно обратиться в диспетчерскую, указать временной отрывок, принести диск и вам запишут информацию, которую при необходимости можно просмотреть или отдать в милицию. Информация видеонаблюдения от подъездов выводится, кроме того, в систему телевидения. Соответствующий канал можно настроить на частотах, близких к частотам 5-го канала.

Полтора года назад по нашей просьбе специалистами видеонаблюдения был разработан расчет сметной стоимости по установке в каждом подъезде дома 8, корп.1 видеонаблюдения – по одной камере в каждом лифте, две камеры в предлифтовом холле. Все это коммутируется в цифровой системе видеонаблюдения GUARD только для одного дома (на тот период) стоило 1 млн 211 тыс. 547 рублей. Т.е. это достаточно большие средства. И так ли они (эти камеры) в лифтах нужны? Ведь эта информация даже не может идти на экран монитора из-за большого количества лифтов в комплексе. Тем более, что в нашем сегодняшнем финансово-хозяйственном плане их устройство не предусмотрено. Из почти 2-

х десятков домов, построенных (без учета нашего комплекса) за 8 лет ЗАО «СК «Темп» видеонаблюдение в лифтах организовано только в 4-х домах. И то ТСЖ, которые это организовали, поняли необходимость таких работ через несколько лет после заселения. Эти дома стоят без ограждения и в них нет администраторов. Во всех других ТСЖ где есть администраторы видеонаблюдения в лифтах и предлифтовых холлах нет.

Выступил Алексеенко Е.М., который высказал сомнения, что устройство видеонаблюдения в лифтах дома 8. корп.1 будет стоить чуть более 1 млн. 200 тыс. рублей. При такой стоимости камеры могут быть очень плохие. Стоимость подобных работ, по его оценке, как специалиста, связанного с работами по устройству видеонаблюдения в нежилых помещениях, может быть на порядок выше. К тому же нужно иметь в виду необходимость дальнейшего обслуживания системы, замены камер, которые будут выходить из строя (разбиваться «вандалами»). Это будут дорогие игрушки и выброшенные деньги на ветер. Затраты неадекватны результату.

Решили: Считать сегодня преждевременной постановку вопроса об устройстве камер видеонаблюдения в лифтах.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило. Принято единогласно.

3.2. О принятии решения по постановке жилого комплекса «Бадаева, 8» на контроль по согласованию с местным отделением милиции (ОМ) и передаче копий с видеонаблюдения для последующего анализа и принятия решений, находящихся в компетенции ОМ.

Слушали Жданова Н.Е., который пояснил следующее.

Жилые дома, а тем более комплексы не ставятся на контроль в ОМ, ставятся только физические лица и то на это требуется определенное решение руководителей органов или суда.

Здания отделов милиции не предназначены для хранения видеозаписей камер наблюдения ТСЖ. На территории обслуживания 70 О/М Невского РУВД, имеется несколько крупных ТСЖ, а также организации имеющие видеокamеры, если все будут сдавать видеозаписи, с последующим анализом и дальнейшим хранением, то необходимо строительство дополнительного здания, увеличение штатной численности сотрудников милиции. В Российской Федерации, ни в одном регионе нет такого. Такое имеется только в ИТУ (исправительно - трудовых учреждениях). За чей счет это будет произведено?

В общественно значимых местах, таких как вокзалы, аэропорты, в государственных учреждениях, а также банках, видеозапись хранятся от 15 суток до 30 суток, после чего автоматически стираются. Но для длительного хранения требуются дополнительные затраты.

Видеозаписи могут передаваться по первому требованию ОВД по запросу, в случаях решения конфликтных ситуаций, возбуждения уголовного дела, по запросу суда. Во всех остальных случаях это можно расценить как вмешательство в частную жизнь, а это нарушение Конституции РФ.

В нашем ТСЖ, при расследовании органами милиции дел с кражами, записанная информация с камер видеонаблюдения в подъездах просматривалась следователями и передавалась им при необходимости.

Информация присутствующими принята к сведению.

4. О выработке мероприятий по предотвращению нарушений правил парковки, установленных на территории комплекса (принятие внутреннего нормативного документа, регламентирующего штрафные санкции в отношении автовладельцев-нарушителей).

Слушали информацию Боридько А.Н., напомнившего, что, согласно «Правил проживания...»:

п.16.10 «Владельцы личного автотранспорта предупреждаются о запрещении использования придомовой территории вне выделенных мест для стоянки автотранспорта»;

п.16.11 «Водители, нарушившие это правило в первый раз - лишаются на неделю пропуска на выгороженную территорию... Нарушившие это правило во второй раз – лишаются пропуска на месяц.

Наверное, некоторые собственники не ознакомились с данными «Правилами...», хотя они и являются неотъемлемой частью «Договора ...», или знакомились как-то однобоко, только с теми позициями, которые их устраивают. Эти правила приняты собственником помещений и никто их не отменял.

Правление не может в принципе ввести какие-то штрафные санкции. Это прерогатива Кодекса об административных правонарушениях и в нем не поименованы никакие должностные лица ТСЖ.

Однако, после закрепления в собственности земельных участков, 2/3 голосов собственники могут принять какое-то решение, ограничивающее свои права в случае нарушения действующие «Правил проживания...» и внести изменения в них.

В настоящее время администраторами и их руководством ежедневно проводится рутинная работа с автовладельцами. Часть из них уже на себе испытали наказания, предусмотренные Правилами. В настоящее время наказания действуют для 16-ти автомобилистов.

Списки наказанных автомобилей имеется на каждом посту пропуска.

Предложения: Ужесточить контроль за применением действующих положений «Правил проживания...» в отношении лиц, нарушающих правила парковки.

Ответственные – зам главного инженера и старший администратор.

Председателю правления рассмотреть возможность применения стимулирующих надбавок для наиболее добросовестных администраторов.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило. **Принято единогласно.**

5. О необходимости дополнительного озеленения внутренней территории комплекса

Слушали информацию Боридько А.Н., доложившего о том, что на сегодня еще не все мероприятия по благоустройству в комплексе закончены. Они проводятся строителями практически ежедневно, невзирая на погоду.

За время летних месяцев будет на исполнительной топосъемке придомовой территории выделено реальное расположение всех посаженных деревьев и кустарников. С профессиональным специалистом ландшафтного дизайна будут проработаны возможные предложения по дополнительному озеленению. Все желающие могут ознакомиться с этим планом, который будет находиться в помещении технического персонала ТСЖ (в доме 8, корп.1) и сделать свои предложения. Если в рамках этого плана кто-то захочет посадить свое привезенное дерево, это может только приветствоваться и поощряться. Дерево будет именно, с нанесением его на план и с выдачей памятного сертификата.

Т.е. во второй половине сентября мы точно будем чего-нибудь сажать!

Ответственный – председатель правления Боридько А.Н.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило.

Принято единогласно.

Повестка дня исчерпана, протокол заседания будет подготовлен в 2-3-х дневный срок, вывешен на досках информации в каждом подъезде комплекса и размещен на официальном сайте ТСЖ: www.forum.543210.ru

Члены правления.

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