

ПРОТОКОЛ № 5
Заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»

г. Санкт-Петербург

«19» августа 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., Челяпов В.М., Петухов С.Г., Юрков Д.Н., 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., Михайлова Е.А., Завьялов Ю.В.

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

I. О выполнении решений правления от 07.06.2010 г.

II. О работе администраторов комплекса

III. О установке металлических ворот на бывшем выезде на ул. Коллонтай (до момента продления ул. Джона Рида и организации дополнительного выезда из комплекса)

IV. О установке турникетов на центральном входе с ул. Бадаева. для предотвращения беспрепятственного прохода посторонних лиц на территорию комплекса и детскую площадку.

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

Перед началом проведения заседания считаю, необходимым обратить внимание собравшихся на два момента.

1. Бесспорно, правление должно собираться, а оно и собирается, регулярно для осуществления корректировки деятельности сотрудников Товарищества и членов Товарищества в соответствии с уставными положениями, Заседания правления могут проводиться и по просьбам членов Товарищества.

Вместе с тем, членам правления непонятен тон уже второго заявления подряд, которые пишутся в одном невежливом стиле и с шантажистским уклоном. На первом заседании, с участием приглашенных лиц, мы не говорили об этом, думая, что один раз – это один раз. Но, видимо, об этом тоже нужно говорить, ибо тон заявлений становится все категоричнее. Такое впечатление, что у нас появилась группа экстремистски настроенных граждан, которая разогревает себя и общество всякими бреднями в интернете и спекулирует на вполне объективных трудностях нашего бытия. Нужно отдавать себе отчет, что у нас нет волшебной палочки, которой можно махнуть и все проблемы были бы решены и все с этим были бы согласны. Для их решения, кроме воли отдельных граждан, нужно еще и терпение, чтобы принимаемые меры были понятны и восприняты большинством членов Товарищества.

Итак, если мы хотим вести нормальный диалог, то прошу от имени правления задавать в последующем конкретные вопросы в конструктивном тоне.

2. С 23 июля 2010 г. по 10 сентября в ТСЖ проводится общее собрание в форме заочного голосования с повесткой дня о принятии в состав членов ТСЖ «Бадаева, 8» собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Бадаева, д.6, корп.1 и второй вопрос о принятии новой редакции Устава членов ТСЖ «Бадаева, 8». Проведение такого собрания и принятие по его результатам положительного решения очень ждут собственники дома 6, корп.1. Без этого они не могут зарегистрироваться по своему адресу, а следовательно, получать полисы, льготы и много еще чего. Правление надеется на активную поддержку голосования.

Переходим к повестки дня.

I. О выполнении решений правления от 07.06.2010 г.

С отчетом выступает председатель правления Боридько А.Н.

В соответствии с решениями правления от 07.06.10 г. правлением и сотрудниками ТСЖ были предприняты шаги по введению в эксплуатацию домофонной системы пропуска жителей комплекса через проходные и автотранспорта – через систему шлагбаумов.

В частности, что было сделано.

1. Проведен детальный осмотр калиток в ограждении, после чего были отремонтированы 11 из них. Калитки расположены вблизи постов: 1-го – 2 шт., 2-го – 2 шт., 4-го – 1 шт., возле пожарных лестниц д.8, корп.1 – 5 шт. В настоящее время домофонное оборудование на всех калитках работает.

2. Отремонтирован шлагбаум на посту администраторов №2, после зимы там расшаталось бетонное основание и пришлось раскапывать и бетонировать заново. Здесь выполнена разборка и демонтаж качающихся частей шлагбаума, произведено разъединение электрических и слаботочных сетей; демонтаж бетонного основания; прокладка дополнительных кабелей от шлагбаума на пост администраторов; армирование и заливка основания; установка качающихся частей шлагбаумов. Произведены пуско-наладочные мероприятия.

3. Возле подъездов дома 8, корп.3 установлены два металлических столба внутри ограждения дома 8, корп.3 по ул. Бадаева. На столбы вынесены кнопки для открытия калиток. Это позволило предотвратить открывание калитки снаружи без использования магнитного ключа.

4. Нами закуплено 4 штуки 4-х метровых стрелы, которые мы планируем установить на первом и еще одном посту, с одновременной установкой шторок и балансировкой шлагбаумов. На втором посту работу по установке шторки провели, возникли непредвиденные осложнения в виде необходимости выноса датчика безопасности. Для датчика нужно установить выносной кронштейн. После замены стрел на 2-х проходных на новые закупленные снятые стрелы будут использоваться для наращивания других стрел и их балансировки. Работы со шлагбаумами проводятся силами штатных сотрудников ТСЖ. Это все кропотливые работы, требующие времени, знаний, внимания, спокойной обстановки. Они будут сделаны, ориентировочно до середины сентября месяца.

5. На 6 стойках шлагбаумов специалистами ЗАО «СК «Темп» были установлены 12 камер видеонаблюдения Germicom RX-5-130/30, по цене 5152 рубля каждая, которые записывают номера заезжающих автомобилей и время их проезда на серверы в базу данных.

За меньше чем месяц работы записывающих камер уже есть положительный результат. Так примерно 3 недели назад, приехавший на ремонт оборудования мастер ОАО «Северо-Западный Телеком», забыл на территории возле своего автомобиля ящик со специальным инструментом и промышленным перфоратором. Вспомнив, он вернулся через 5 мин, но ящика уже не было. Некоторое время назад возле подъезда рядом стоял автомобиль, выгружавший металлические двери. Этот автомобиль уехал. С помощью камер видеонаблюдения на шлагбаумах был определен гос. номер данного автомобиля, выяснено предприятие, к которому он принадлежал и ... через три часа ящик с перфоратором был возвращен. Установка камер – разовое деяние, оно не препятствует въезду-выезду автомобилей и, вместе с тем, в каких-то случаях позволит отследить когда тот или иной автомобиль заезжал или выезжал с территории комплекса. Как вы понимаете это гораздо лучше, чем записывать в каких-то журналах. Сделанную запись с камеры трудно потом оспаривать.

Для сведения - ни на какие мониторы трансляция записи проезжающих автомобилей не производится. Запись идет на серверы и хранится на них около месяца, после чего

обновляется. Поиск записей производится только по письменному заявлению граждан с указанием причины.

6. Очень осложнил нашу повседневную жизнедеятельности прошедший в воскресенье ураган. В Невском районе обесточивались подстанции, в Кировском районе падали краны, а у нас вышла из строя вся аппаратура диспетчерской связи с лифтами, автоматического включения ночного освещения в зданиях, система видеонаблюдения дома 8, корп.2; множество контроллеров домофонной системы контроля доступа в подъезды и открывания-закрывания калиток, сгорели 2 платы на лифтах. Трое суток у нас происходит круглосуточное дежурство ответственных специалистов, которые ежедневно обходят лифты, оставшиеся без связи. Наши сотрудники и организации, обслуживающие слаботочные системы, в течение нескольких дней провели практически полное восстановление поврежденной системы доступа и диспетчерской связи.

4. Вместе с проведением технических мероприятий проводится и комплекс организационных мер. Их проведение в жизнь является самым трудным делом, т.к. затрагивает всех жителей. В какой-то степени эти мероприятия ограничивают свободу передвижения добропорядочных граждан и, мы считаем, что только с течением времени жители понемногу должны привыкнуть к необходимости реализации таких мероприятий.

Как выяснилось, некоторые члены ТСЖ считают, что принятые наши правила должны выполняться настолько строго, что иногда это противоречит здравому смыслу. Гл. инженер Березин А.В. был свидетелем такого случая, когда женщине с двумя громоздкими пакетами в руках администратор любезно открыл калитку и в это время стоявший рядом мужчина, в течение длительного времени наблюдавший за порядком прохождения людей через проходную обрушился на администратора с криком «На каком основании ее пропустили? Я вас всех уволю!!!». Мы полагаем, что подобные выходки добровольных сторонников наведения порядка являются перегибами и не должны иметь место. Все-таки жилой комплекс не режимная территория и мы должны стремиться к тому, чтобы проход добропорядочных граждан, к которым без сомнения и относилась женщина с занятыми пакетами руками, должен осуществляться через проходные как можно быстрее.

В этой связи хотелось бы обсудить и проход женщин с детьми через калитки на детские площадки. Когда моей дочери было 2 года мы с ней ходили гулять в соседние дворы, покачаться на качалках, покрутиться на карусели. Возле своего дома не было ничего. И когда я смотрел на радующегося ребенка, то я бы голову оторвал тому, кто в моем присутствии по-пробывал бы ломать эти качели-карусели. В то же время с чувством тревоги я ожидал, когда какая-нибудь старушка начнет кричать: «Идите в свои дворы..., это наша площадка... и т.п.». Это сегодняшнему поколению папочек-мамочек ничего не стоит отmaterиться в ответ, попить пиво на детской площадке, закусывая сигаретой, а когда видят, что оборудование для детей ломают чуть повзрослевшие подростки, отводят в сторону глаза (ведь есть администраторы, за что мы платим им деньги?).

Может быть, не будем создавать препятствия для родителей с маленькими детьми, идущими на площадку? На мой взгляд, это не этично, не по-человечески. Хотел бы выслушать мнение здесь присутствующих.

5. Для реализации организационных мероприятий администраторам на каждую проходную были выданы инструкции, положения которых рассматривались на предыдущем заседании правления и все необходимые данные, списки собственников, которые уточняются и корректируются раз в две недели. Ответственный за этот процесс - зам. главного инженера.

6. В соответствии с нашей просьбой к руководству 70 отдела милиции в нашем доме по адресу: Ул. Бадаева, 8 корп.1, в техническом помещении ТСЖ уже с "16" июля принимает участковый, который кроме приема проводит обход территории комплекса и общается с проблемными жителями. В прошлом месяце участковым, совместно с администраторами и другими сотрудниками ТСЖ был ликвидирован наркотический притон, который устроил собственник 2-х комнатной квартиры в 8-ом подъезде дома по ул. Бадаева, 8 корп.1.

Собственник сдавал ее строителям-молдаванам. Во время нашего общения он вначале пытался уверить председателя, что такого не может быть, потом стал вопрошать на каком основании ворвались в его квартиру и т.п. Короче, полнейшее понимание только своих «конституционных прав» и наплевательское отношение к всему остальному. За прошедшее время к участковому обратилось с заявлениями 7 человек с нашего комплекса. Вопросы, обращенные к участковому касались только личных интересов, не было обращений касающихся жизни комплекса, не поступило ни одной значимой информации. Считаем необходимым повторить свое обращение ко всем жителям комплекса, которые видят случаи открытого употребления наркотиков в парадных и где бы-то ни было на нашей территории. В этом случае нужно немедленно звонить 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.

7. Не взирая на предпринимаемые администраторами меры, продолжается практика оставления водителями автомобилей на поворотах, на пешеходных переходах, в местах, создающих препятствие для проезда других автомобилей, в первую очередь специальных. Только за последние 7 дней были лишены права заезда на территорию комплекса - 8 автомобилей (информация из ежедневных отчетов старших администраторов). Вместе с тем, в Кодексе об административных правонарушениях есть статья 12.19, в соответствии с которой «Нарушение правил остановки или стоянки транспортных средств на проезжей части, повлекшее создание препятствий для движения других транспортных средств, а равно остановка или стоянка транспортного средства в тоннеле - влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере трехсот рублей (в ред. Федерального закона от 22.06.2007 N 116-ФЗ)». Правлением направлено письмо в адрес начальника отдела ГИБДД Невского РУВД Санкт-Петербурга с просьбой установить периодическое ночное патрулирование внутривортовой территории на предмет выявления автомобилей, создающих препятствие для движения других автотранспортных средств.

8. Хотелось бы затронуть еще одну сторону нашей жизни. В четверг, вечером, две недели назад, проверяя работу администраторов, зам. главного инженера встретился с проблемой распития слабых алкогольных напитков (джин-тоник), на территории детской площадки, у дома 6, корпус 1, по улице Бадаева. Примерно в 19.30 ч., к администратору находящемуся на посту №1, обратились жильцы с просьбой выпроводить с площадки мамочку с ребенком, которая вместе со своей подругой распивали на детской площадке джин-тоники. На просьбу администратора покинуть детскую площадку, дамы, находящиеся уже под действием алкоголя, повели себя очень агрессивно, стали хамить администратору, при этом угрожали его уволить, так как он работает на них, они ему платят и вправе решать, что ему делать. После продолжительных просьб, дамы (члены ТСЖ, проживающие в доме 8, корпус1), завернули находящиеся у них в руках банки с напитками в листки бумаги, но площадку не покинули. Вывести их пришлось, просто взяв за руку. Иначе это безобразие не прекратилось бы.

Хотелось бы опять напомнить статьи по этой теме Кодекса об административных правонарушениях.

Статья 20.20. Распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ в общественных местах (в ред. Федерального закона от 05.12.2005 N 156-ФЗ).

п.1. Распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, а также алкогольной и спиртосодержащей продукции с содержанием этилового спирта менее 12 процентов объема готовой продукции в детских, образовательных и медицинских организациях, на всех видах

общественного транспорта (транспорта общего пользования) городского и пригородного сообщения, в организациях культуры (за исключением расположенных в них организаций или пунктов общественного питания, в том числе без образования юридического лица), физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружениях - влечет наложение административного штрафа в размере от ста до трехсот рублей.

2. Распитие алкогольной и спиртосодержащей продукции с содержанием этилового спирта 12 и более процентов объема готовой продукции на улицах, стадионах, в скверах, парках, в транспортном средстве общего пользования, в других общественных местах (в том числе указанных в части 1 настоящей статьи), за исключением организаций торговли и общественного питания, в которых разрешена продажа алкогольной продукции в розлив, - влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до семисот рублей.

Предлагаю обсудить проделанный отчет. У кого будут какие вопросы, выступления?

Выступил Петухов С.Г., который считает неэтично, не воспитанно, не пускать детей на детскую площадку в наш двор, тем более, что в округе площадок дефицит. Ведь зимой наши дети также будут ходить в чужие дворы, например, играть в хоккей, кататься на лыжах и т.п. Не ловко представлять взрослого дядю, администратора, который говорит – дети, этот двор не ваш, идите прочь... Вряд ли оборудование на площадке разукрашивают только чужие дети.

Выступил Меламед Б.С., который наоборот, считает, что чужим людям нечего делать на территории комплекса, и если, в вопросе со взрослыми все с этим согласны, то детей тоже не нужно пускать. Обе детские площадки во дворе практически всегда заполнены народом. Чужие дети более склонны к разрушению, т.к. восстанавливаться это будет не за деньги их родителей. Нужно ужесточить требования к администраторам, тех, кто пропускает всех подряд – увольнять.

III. О работе администраторов комплекса

Выступил Боридько А.Н., который напомнил, что на прошлом заседании правления мы решили продолжить обсуждение основных положений Инструкции администраторам, обкатать возможность практической работы администраторов по ней в «тестовом режиме» какое-то время, а в дальнейшем при необходимости, ее корректировать. При этом, возражений, замечаний от присутствующих не поступило. Поэтому, обращаясь к присутствующим здесь практически теми же приглашенными, хочу спросить: «Какие у вас есть конкретные предложения по ее совершенствованию, изменению, дополнению?»

Со своей стороны, хотелось бы предложить следующее.

1. В ближайшее будущее, по личному составу администраторов (это как естественный отбор) кто-то уйдет на другую работу.

2. Будет продолжена установка, шторок на шлагбаумы.

3. Сами шлагбаумы пройдут техническое переоснащение, будут наращены и отбалансированы.

4. На основании полученных в ходе обсуждения предложений, будут пересмотрены должностные инструкции администраторов, старших смен.

5. С "01" сентября 2010 года, с целью контроля работы администраторов, вводится регулярные ночные проверки заместителем главного инженера, старшим администратором.

6. В диспетчерской ТСЖ, на первом посту, заведены "Журналы жалоб и предложений", касающихся работы администраторов. Каждый член ТСЖ, имеет право внести запись, касающуюся работы администраторов или пожаловаться на их работу.

7. При приеме на работу, администраторами, старшими смены, будет отдаваться предпочтение членам ТСЖ.

8. На форумах ТСЖ (как официальном, так и нет) в Интернете, будут размещены объявления для членов ТСЖ, о приеме на работу на должности администраторов и старших смен.

Теперь о разнице в подходах к работе наших сотрудников и сотрудников охранных предприятий. Абсолютно уверен, что свои сотрудники в вопросах управления лучше, чем любая другая организация, привлекаемая по договору. У кого есть другие мнения?

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило.

Принято единогласно.

Про отношение общества к администраторам. Здесь, наверное, нет отличий. Отношение общества, неизменно негативное. Это напоминает нам отношение народа к милиции. Все понимают, что она нужна, желательно, чтобы было дешево, чтобы она выполняла свои обязанности и честных граждан не останавливала. А честными гражданами мнят себя все. И те, которые оставляют автомобили, создавая помехи для проезда, и те, которые пьют пиво на детских площадках, и беснующиеся до 3-х ночи на взрослых площадках и, наверное, даже наркоманы, которые колотся (оправдываясь, что колотят они сами себя), и уж конечно те собственники, которые сдают им квартиры. И многие, у кого есть время, при проходе через проходные высказывают свое, как правило, негативное мнение. «Зачем мы им платим, если они ...всех пропускают; ...меня не пропускают, хотя ключей у меня нет, а где живу – не скажу, это ограничение моей свободы; ...машину ставлю где могу, потому что нет места; ...не пускать мою машину – ограничение моей свободы, а я плачу деньги им (большие деньги) и т.д. Круг замкнулся.

Прошу членов правления и присутствующих членов ТСЖ активнее проводить работу с жителями на разъяснение необходимости деятельности администраторов, предназначенную для повышения безопасности граждан, их имущества и жилищ. Как сократить общение с администраторами?

1. Проходить калитки по ключам.
2. Проезжая на машине, поднимать шлагбаумы брелками.
3. Не оставлять машину на проезжей части, создавая препятствия проезду других автомобилей, в том числе специальных служб.
4. Не нарушать закон о тишине, не участвовать в буйных домашних и уличных пьянках.

III. О установке металлических ворот на бывшем выезде на ул. Коллонтай (до момента продления ул. Джона Рида и организации дополнительного выезда из комплекса)

Выступил Боридько А.Н., который предложил заслушать мнения членов правления и приглашенных лиц по данному поводу. На его взгляд, такие ворота не нужны. Шлагбаумы отбалансируются, на них повесят шторы. На всех въездах у нас достаточно симпатичные и единообразные шлагбаумы. Воротами будет испорчен этот вид. Может быть, поставить самого строгого администратора на этот пост?

Выступил Завьялов Ю.В., который предложил установить ворота за установленным шлагбаумом (шлагбаум не трогать). Ворота должны быть все время закрытыми на замок, выполнять функцию пожарного проезда и открываться администратором только в случае пожара. Тогда под шлагбаумом никто проходить не будет.

Выступил Челябинов В.М., который предложил произвести опрос жителей комплекса, как они относятся к необходимости установки ворот. По мнению выступающего ворота не нужны, кто лезет под шлагбаумом, тот может перелезть через забор несколько десятков метров в сторону. Ограничение прохода не должно иметь строгость режимного предприятия.

IV. О установке турникетов на центральном входе с ул. Бадаева. для предотвращения беспрепятственного прохода посторонних лиц на территорию комплекса и детскую площадку.

Выступил Боридько А.Н., который предложил заслушать мнения членов правления и приглашенных лиц по данному поводу. На его взгляд, такие турникеты тоже не нужны. На этой проходной находятся, как правило, 2 администратора. Наличие турникетов затормозит

поток людей, проходящих проходные в утреннее время и вечером. Представьте: уставшие после работы жители комплекса подходят к проходной, а там, какие-то «балбесы» доказывают, что они должны сюда пройти, перекрыли турникет и все стоят, ждут, косячат правление на чем свет стоит, за почти тюремные турникеты. Не говоря уже про финансовую составляющую.

Выступил Завьялов Ю.В., который считает, что установка турникетов на центральной проходной необходима, т.к. они не позволят пройти через них посторонним людям. Точный адрес, где подобное реализовано, и действует, он обещает дать в ближайшие дни. Установка турникетов предполагается обойтись в 125000 рублей (непосредственно турникет) и +5% (стоимость работ).

Выступил Алексеенко Е.М., который считает, что турникеты достаточно не долговечные изделия, даже если они работают в богатой частной компании с хорошим обслуживающим персоналом. Временные и финансовые затраты на установку турникетов, при демонтаже существующих калиток будут на его взгляд неадекватны достигнутым результатам.

Выступил Варков В.А., который предложил на обороте сентябрьских счетов-квитанций, или бланков показаний воды, напечатать 3 вопроса к членам ТСЖ. С просьбой ответить: Нужны ворота при выходе на ул. Коллонтай, турникет на центральном посту и как вы относитесь к проходу детей в сопровождении взрослых на детские площадки. Ответьте, «Да» или «Нет», оплатите счет-квитанции и дайте показания на воду! К 5 октября будем знать мнение большинства.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило.

Принято единогласно.

Выступил Меламед Б.С., который предложил подготовить проект социологического опроса по данной теме, для того, чтобы понять, как жители относятся к подобным предложениям.

С заключительным словом выступил Боридько А.Н., который объявил повестку дня исчерпанной, протокол заседания будет подготовлен через несколько дней, вывешен на досках информации в каждом подъезде комплекса и размещен на официальном сайте ТСЖ: www.forum.543210.ru.

Члены правления.

Боридько А. Н.

Алексеенко Е.М.

Петухов С. Г.

Варков В.А.

Челяпов В. М.

Юрков Д.Н.