

ПРОТОКОЛ №7
Заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»

г.Санкт-Петербург

«30» ноября 2010 г.

Инициатор собрания - председатель правления правления.

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

В собрании участвовали члены правления

Абрамова В.Н., Алексеенко Е.М., Боридько А. Н., Варков В.А., Миронова Т.Г., Пивоваров В.В., Петухов С.Г., Челябинов В.М.

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., главный бухгалтер Ходаева В.А.

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

1. Принятие решения о возврате денежных средств с расчетного счета ТСЖ, внесенных в качестве предоплаты, нанимателями квартир, ранее находящихся в управлении юридического лица (2000 ОМИС).

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

В конце 2008 года некоторое количество квартир в доме по ул. Бадаева, 8, корп.1 было передано в управление юридического лица, государственного учреждения – 2000 ОМИС. Мы предполагали, что распределение квартир в этой организации произойдет достаточно быстро, тем более, что первые наниматели получили ключи в середине января 2009 г.

ТСЖ заключило договор с руководством ОМИС на техническое обслуживание квартир, находящихся под их управлением, и нам обещали своевременно возмещать соответствующие расходы. Предполагая, что государственная организация вот-вот начнет выполнять свои обязательства по договору, мы какое-то время просили нанимателей, заключающих договор социального найма, вносить предоплату за эту организацию, распределяющую им квартиры. Таким образом, 23 нанимателя внесли предоплату в размере около 224717,14 рублей. После долгих обещаний, переговоров, руководство 2000 ОМИС компенсировало ТСЖ только затраты на отопление пустых квартир (естественно, по единому тарифу для населения). В марте 2010 года мы подали исковое заявление на сумму 275041,39 рублей в Арбитражный Суд по Санкт-Петербургу и Ленинградской области о принуждении 2000 ОМИС к оплате за техническое обслуживание пустых квартир по договору за период с ноября 2008 по декабрь 2009 г., включительно. Суд мы выиграли и, наконец, после долгих бюрократических проволочек, копия решения суда и исполнительный лист были переданы в Казначейство для оплаты (вх. № 13667 от 20.10.10 г.). Как нам обещал специалист, ведущий наше дело, деньги могут быть выплачены нам в 3-х месячный срок.

Предлагаю, для 23-х нанимателей (собственников) квартир осуществить в декабре возврат денежных средств, внесенных ими на расчетный счет ТСЖ за тот период, когда квартиры стояли пустыми.

Предлагаю подать новое исковое заявление в Арбитражный суд о принуждении к оплате за выполненные работы по техническому обслуживанию квартир, находящихся в управлении 2000 ОМИС, за период с 01.01.2010 по 31.05.2010 г. в размере 22716,30 рублей, плюс пени за несвоевременную оплату + услуги юриста.

Возражений, замечаний от присутствующих не поступило.

Принято единогласно.

2. Об ответе на заявление Михайловой Е.А.

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

К нам с заявлением обратилась Михайловой Е.А., она присутствовала ранее на 2-х заседаниях правления, активный пользователь Интернета. Предлагаю рассмотреть ее заявление, обсудить и отправить ей на бланке ТСЖ ответ.

Заявление рассмотрено, обсуждено, ответ подготовлен в следующей редакции.

Внимательно ознакомившись с Вашим заявлением от 02.11.2010 г., сообщаем Вам, что деятельность администраторов комплекса жилых домов, объединенных ТСЖ «Бадаева, 8», осуществляется на основании Устава товарищества, Трудового кодекса РФ, принятых Правил

проживания и пользования помещениями... и регламентируется должностной инструкцией администратора (старшего администратора). Тарифы, установленные для оплаты деятельности администраторов, приняты на общем собрании членов ТСЖ от 09 марта 2010 года и составляют 4,65 рубля с кв. м площади помещения.

В отличие от деятельности технического персонала товарищества деятельность администраторов затрагивает достаточно деликатные сферы взаимоотношений между собственниками помещений, нанимателями, гостями – всеми категориями граждан по вопросам прохода, проезда, парковки автомобилей на придомовой территории, сохранности общедомового и личного имущества граждан.

Вопросы совершенствования этой деятельности находятся под постоянным контролем должностных сотрудников ТСЖ и членов правления. Только за последнее полугодие эти вопросы рассматривались на нескольких заседаниях правления, на двух из которых Вы присутствовали.

По принятому на правлении решению, члены ТСЖ, жители комплекса или граждане, приходящие по их рекомендации, пользуются приоритетом при приеме на работу на должность администраторов.

На августовском заседании правления, в Вашем присутствии, обсуждалась разница в подходе к работе наших сотрудников (администраторов) и сотрудников охранных предприятий. Все присутствующие согласились, что свои сотрудники в вопросах управления лучше, финансирования – дешевле, чем любая другая организация, привлекаемая по договору. Других мнений не поступало. Не могу согласиться с Вами, что администраторы систематически не соблюдают перечисленные Вами пункты инструкций. При поступлении от граждан заявлений на конкретные нарушения ответственными сотрудниками ТСЖ всегда производятся соответствующие проверки. По результатам таких проверок в октябре месяце был уволен один администратор, другой был уволен в ноябре месяце. Таким образом, Товарищество решительно расстается с сотрудниками, нарушающими должностные инструкции.

С другой стороны, администраторами только за ноябрь месяц было выписано более 20 талонов уведомления собственникам помещений, неправильно паркующим свои автомобили, о недопущении их в течение недели на территорию комплекса. И практически все эти граждане приходили разбираться с жалобами, что не пускать их незаконно, что нарушается Конституция по свободе перемещения граждан и т.п. А уж фразы, типа «я вам плачу, а вы меня не пускаете к моему жилищу...» администраторы и ответственные сотрудники ТСЖ слышат в гораздо менее цензурной форме и довольно часто.

Особенности законодательства России в сфере прав собственности таковы, что не только Товарищество, но и органы ГИБДД не могут эвакуировать оставленный на придомовой территории автомобиль в нарушение принятых Правил проживания и пользования помещениями... И в этих, достаточно ограниченных законодательством условиях, работа с нарушителями носит скорее воспитательный и предупредительный характер, чем карающий.

Елена Алексеевна! Уважая вас, как активного и неравнодушного члена Товарищества, выражаем надежду на конструктивное сотрудничество в вопросах улучшения качества деятельности ТСЖ.

Вместе с тем, исключение из Вашей ежемесячной квитанции на оплату коммунальных платежей по статье «Администраторы» считаем необоснованным, т.к. данная статья, в соответствии с решением общего собрания – является обязательной для всех собственников помещений домов, управляемых ТСЖ «Бадаева, 8».

Решение. Отправить заявительнице ответ за подписью председателя правления.

Принято единогласно.

3. О праздновании Нового года.

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

В правление ТСЖ обратилась одна из жителей наших домов с просьбой помочь в организации новогоднего праздника для детей. В результате проведенных переговоров пришли к следующей договоренности. 26.12.2010 г. с 11.00 до 12.00 в Товарищество придут Дед Мороз, Снегурочка и баянист. Для детей будут проводиться массовые гуляния. Предварительно, по размещенным объявлениям, родители принесут в «старую» диспетчерскую подписанные подарки для детей, которые будут сложены в мешки и по сигналу Деда Мороза вынесены ему для вручения. Таким образом, вся продолжительность праздника займет 1 час. Товарищество обязуется по договору об оказании услуг оплатить ООО «Сфера праздников» 10000 рублей.

По взаимной (предварительной) договоренности, силами муниципального образования, 04.01.11 г. на территории нашего товарищества будет организован еще один праздник. Бесплатный. Время будет сообщено дополнительно.

В период встречи Нового Года администраторам будет предписано не разрешать использовать пиротехнические средства на внутренней придомовой территории во избежание несчастных случаев среди встречающих Новый Год. Поздравительные объявления и соответствующие предупреждения будут вывешены на подъездах.

Решение. Планируемый комплекс мероприятий по празднованию нового года – одобрить.

4. О повышении безопасности жилых домов, квартир и сохранности общедомового имущества.

Слушали Боридько А.Н., который пояснил следующее.

За последнее время наблюдается активизация групп хулиганов и воров, целенаправленно действующих в домах нашего ТСЖ.

4.1. Так, «23» сентября двое молодых людей в период с 22.00 до 23.00 перемещаясь от одного подъезда к другому, электрошокером вывели из строя 3 домофона. При этом, своего домофонного ключа у них не было и их пустил кто-то из жильцов в подъезд №7 дома 8, корп.2 по ул. Бадаева. Предположительно, это могли быть люди изображенные на фото.

4.2. Утром, 1 декабря, в период с 09 до 12 часов, кто-то активно звонили в домофон подъезда №2 дома 8, корп.2 по ул. Бадаева и, представляясь кем угодно (почтальонами, соседями и проч.), на самом деле узнавали, есть ли кто дома из жильцов. Потом было совершено проникновение в одну из квартир этого подъезда. При этом выбит замок в металлической двери.

4.3. Неделю назад неустановленные воры сняли почти 20 доводчиков и несколько ручек с дверей дома 6, корп.1 по ул. Бадаева. На следующий день сотрудникам ТСЖ пришлось проводить окрашивание оставшихся доводчиков и ручек, для того, чтобы они потеряли товарный вид и их невозможно было продать на «блошином» рынке

4.4. Наконец, на некоторых подъездах появились объявления по изготовлению домофонных ключей. Некоторые граждане изготавливают себе копии, которые не гарантируют нормальную работу с домофоном и с системой доступа на территорию. Эти люди обращаются в ТСЖ с претензией, что их ключи не открывают те или иные двери и калитки. Уважаемые жильцы! Делать неконтролируемые копии – это безумие, подрывающее основу нашей системы контроля доступа на территорию и в подъезды. При этом, «халтурщиков» изготавливающих дубликаты ключей и наказывать никак нельзя. Это их бизнес.

4.5. Пьяные компании ночью периодически застревают в лифтах и начинают их ломать, подвергая опасности свою жизнь, выводя из строя ценное оборудование. Напоминаем, что в период с 18 часов до 9 часов утра застрявших в лифтах выпускает аварийная команда, которая, как правило, не может за короткое время прибыть на место застревания. Людей ломающих лифт администраторы должны задерживать в обязательном порядке и вызывать милицию для установления личности и составления протокола нарушения. При этом не имеет значения, сколько времени люди сидели в лифте, куда они спешат и каков их социальный статус. Лифт ломать нельзя!

Решили. Обратиться к жителям домов с напоминанием о необходимости повышения бдительности и личной ответственности. Текст приводится ниже.

1. Просим внимательно посмотреть на фотографии. Возможно, вы уже видели этих людей. Если увидите или узнаете их – просим позвонить в ТСЖ (400-51-12) и сообщить об этом. Можно срочно сообщить администраторам для их задержания. Далее, совместно с милицией, будет проведен комплекс соответствующих мероприятий по установлению личности подозреваемых.

2. Если по домофону в квартиру звонят незнакомые люди – не открывайте им двери. Нужно немедленно позвонить в ТСЖ и сообщить, что какие-то люди пытаются проникнуть в дом. Предлоги могут быть любыми.
 3. Не пытайтесь сэкономить «на спичках» заказывая дубликаты домофонных ключей где придется. Все ключи, приобретенные путем копирования, кодироваться нашими сотрудниками не будут.
 4. Нужно быть бдительными по отношению к незнакомым людям. Ведь за нанесенный ущерб общедомовому имуществу также приходится расплачиваться собственникам квартир.
 5. При застревании в лифте просьба сохранять спокойствие и выдержку. Помните, что, особенно в ночное время, аварийная бригада не может приехать очень быстро.
- . Решение принято единогласно.

5. О выплате заработной платы за декабрь 2010 г.

Слушали Боридько А.Н., предложил в соответствии с финансово-хозяйственным планом на 2010 г. и утвержденным на отчетно-выборном собрании положении о премировании работников ТСЖ произвести выплату годовых премиальных в конце декабря 2010 г. с учетом времени работы сотрудника в ТСЖ..

Прошу одобрить.

6. О выполнении решений заседания правления от 21 сентября 2010 г.


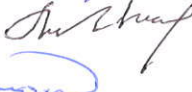






Слушали Боридько А.Н., который доложил об утверждении концепции размещения кондиционеров на фасаде дома по ул. Бадаева, 8, корп.3. Вместе с тем, это утверждение не отменяет обязательного согласования вопроса размещения каждого отдельного кондиционера в КГА.

К настоящему времени у нас имеются согласования около 10 установленных кондиционеров.

По второму вопросу заседания – договор на прием платежей физических лиц со Сбербанком РФ заключен. Платежи по новому формату договора уже начались.

Информацию прошу принять к сведению.

Члены правления.

	Абрамова В.Н.,
	Алексеев Е.М.,
	Боридько А. Н.,
	Варков В.А.,
	Миронова Т.Г.,
	Пивоваров В.В.,
	Петухов С.Г.,
	Челяпов В.М.