

ПРОТОКОЛ № 8
заседания Правления товарищества
собственников жилья «Интернациональное»

Сочи-Адлер

08 ноября 2015 г.

Начато в 16 час 00 мин.

Закончено в 17 час.30 мин

На заседании Правления из семи членов Правления ТСЖ «Интернациональное» присутствовали:

1. Валяс Наталья Ивановна
2. Игумнов Сергей Александрович
3. Корчагин Алексей Иванович
4. Постная Наталья Григорьевна
5. Ростовцева Юлия Андреевна

Отсутствуют Циркунова Анна-Леа (по семейным обстоятельствам) и Гаспарова Оксана Адамовна (надлежащим образом уведомлена, причину неявки не сообщила).

Кворум для проведения заседания Правления ТСЖ имеется.

Повестка дня:

1. Выборы председателя заседания и секретаря.
2. Утверждение повестки дня.
3. Отчет председателя Правления о финансовом состоянии ТСЖ «Интернациональное».
4. Определение дальнейших действий в соответствии с финансовым состоянием ТСЖ «Интернациональное»:
 - рассмотрение вопроса о расторжении договора с ЧОП «СКИФ»
 - рассмотрение вопроса о расторжении договора с ООО «ОТИС - ЛИФТ»
 - рассмотрение вопроса о заключении договора с ООО «ЭКОНОМ-ЛИФТ»
5. Решение вопроса о мерах воздействия на злостных неплательщиков.
 - а) ограничение предоставляемых коммунальных услуг
 - б) обращение в суд о принудительном взыскании задолженности
6. Решение вопроса о введении уточненного расчета оплаты коммунальных услуг, в связи с тем, что в 20-ти квартирах не работает система центрального кондиционирования.
7. Решение вопроса об инициировании Правлением ТСЖ «Интернациональное» наведения порядка в нежилых помещениях (в паркинге), на правах собственности принадлежащим 22 собственникам дома.

По первому вопросу – о выборах председателя и секретаря заседания Правления члены Правления единогласно избрали:

председателем собрания – Постная Наталья Григорьевна

секретарем собрания – Игумнов Сергей Александрович

По второму вопросу – после обсуждения и голосования единогласно принято **решение:** утвердить Повестку дня заседания Правления ТСЖ «Интернациональное»

По третьему вопросу повестки дня – заслушали отчет председателя Правления о финансовом состоянии ТСЖ «Интернациональное», которое продолжает ухудшаться.

Итоговая задолженность на 01 ноября 2015 года составляет **1 558 194 рубля.**

Задолженность по взносам за ремонт и обслуживание дома составляет **1 386 008 руб.**

Задолженность за электроэнергию составляет **172 185 рублей.**

Платежи производят всё те же добросовестные члены ТСЖ, которые регулярно и в полном объеме платили 70 рублей за 1 кв. м. своей площади, перекрывая дефицит бюджета, создаваемый неплательщиками. А в настоящее время – после снижения взносов 01.08.2015 г. с 70 руб. до 44 рублей, долги неплательщиков уже не перекрываются, и если собственники-неплательщики не начнут погашать свои долги, то нужно вводить режим строжайшей экономии или готовиться к отключению дома от электроснабжения, поскольку на 01.11.2015 г. долг за электроэнергию составлял уже 172 185 рубля. Поэтому, пока с электроснабжением нет перебоев, нужно принимать решение о дальнейших действиях Правлению ТСЖ.

По четвертому вопросу повестки дня – об определении дальнейших действий в соответствии с финансовым состоянием ТСЖ выступили Игумнов С.А., Постная Н.Г., Корчагин А.И., Валял Н.И., Ростовцева Ю.А.

Определив финансовое состояние ТСЖ, как кризисное и, обсудив предложения членов Правления о выходе из кризисного финансового состояния, Правление единогласно приняло следующие решения:

1). В связи с невозможностью оплачивать услуги ЧОП «СКИФ» расторгнуть 11 ноября 2015 года договора с ООО ЧОО ЧОУ «СКИФ».

2). Заключение договора с ООО «ЭКОНОМ-ЛИФТ» на установку диспетчерской связи экстренного вызова, после чего расторгнуть договор с ООО «ОТИС - ЛИФТ», не обеспечившим установку диспетчерской связи, и заключить договор на техническое обслуживание лифтового оборудования с ООО «ЭКОНОМ-ЛИФТ».

3) Освещение холлов и лестниц осуществлять в режиме экономии, сократив количество включаемых лампочек.

По пятому вопросу повестки дня – о мерах воздействия на злостных неплательщиков выступили Постная Н.Г., Игумнов С.А., Корчагин А.И.

Постная Н.Г. Написан и отправлен членам ТСЖ отчет о работе Правления за три месяца, а также подробно разъяснена финансовая ситуация, в которой находится ТСЖ, но надежды Правления на то, что метод объяснения и убеждения быстро принесет позитивные результаты, к сожалению, пока не оправдались. Продолжают платить лишь добросовестные плательщики, которые не имеют задолженности. Они справедливо возмущаются тем, что злостные неплательщики продолжают бесплатно пользоваться лифтом и всеми коммунальными услугами, и обоснованно требуют от Правления применить надлежащие меры воздействия на злостных неплательщиков. Правление ТСЖ уже вложило 34 000 рублей на установку замков блокировки лифта, у сейчас уже можно ввести блокировку в действие, а также можно ввести, как того требуют добросовестные плательщики, ограничение услуг на электроснабжение. Соответствующее Предупреждение для неплательщиков мной написано, поэтому правление может ознакомиться, утвердить и ввести для неплательщиков ограничение поставляемых коммунальных услуг. Но нужно конкретно определить квартиры, в которых будет введено ограничение коммунальных услуг. Учитывая, что злостными неплательщиками считаются жильцы, не производящие оплату коммунальных услуг в течение трёх месяцев, а среднемесячный платеж у нас составляет около 5 000 рублей, то в список включаются квартиры, имеющие задолженность более 15 000 рублей.

Другие предложения имеются? Другие предложения не поступили.

После обсуждения и голосования члены Правления единогласно приняли следующее **РЕШЕНИЕ:** В целях воздействия на злостных неплательщиков направить им Предупреждение и в случае если в течение 5 дней задолженность по коммунальным услугам не будет погашена, то собственникам, у которых

задолженность превышает 15 000 рублей ввести ограничение поставляемых коммунальных услуг на электроснабжение и пользование лифтом.

Игумнов С.А. У нас есть собственники, имеющие большие долги, но в настоящее время в квартире не проживающие, поэтому ограничение поставляемых коммунальных услуг на электроснабжение и пользование лифтом им безразличны. Нам нужно определить таких собственников-должников, а также собственников, продавших квартиры с долгами, и принудительном порядке, истребовать от них через суд погашение задолженности.

После обсуждения и голосования члены Правления **единогласно приняли следующее РЕШЕНИЕ:** истребовать через суд погашение задолженности 15-ти собственников: Миносян П.А. кв. №2; Христиансенс кв. № 3; Пилипенко Е.В. кв. № 7; Абарцумян Г. кв. № 10; Бахметьев В.Н. кв. № 14.; Сароян Г.В. кв. № 15; Кириченко С.С. кв. № 29; Смирнова А.В., кв. № 34; Чехлов А.В. кв. № 36; Гаджаева О.Н. кв. № 41; Пирожок А.И., кв. № 38; Курьянова И.А., кв. № 42; Мавлиханова Л.В. кв. № 55; Панжаев В.Л. кв. № 54; Шапранов С.И. кв. № 59.

По шестому вопросу повестки дня – о введении уточненного расчета оплаты коммунальных услуг. Выступили Постная Н.Г., Игумнов С.А.

Постная Н.Г. говорила о том, что в связи с тем, что в 20-ти квартирах не работает система центрального кондиционирования, необходимо ввести уточнение расчетов оплаты коммунальных услуг. До того, как вышли из строя два блока центрального кондиционирования общедомовые расходы электроэнергии распределялись на 59 квартир, пропорционально кв. м. занимаемой площади (квартиры № 60 и 61 имеют отдельные кондиционеры, которые расположены на крыше дома). Но, когда вышли из строя два блока центрального кондиционирования, то 20 квартир остались без кондиционирования, которое в настоящее время восстановить невозможно. Поэтому электроэнергию, не потребляемую системой центрального кондиционирования, нужно исключить из расчетов 20-ти квартир, в которых кондиционеры не работают, но мы не знали, как это осуществить.

Игумнов С.А. доложил Правлению, что в настоящее время поверены и сняты показания счетчиков центрального кондиционирования. Полагаю, что бухгалтеру нужно эти показания вычитать из показаний общедомового счетчика и распределять только между собственниками 49 квартир, пропорционально площади, занимаемой этими квартирами. Расчет проводить с 01 ноября 2015 года. Показания были сняты 30.10.2015 г.

После обсуждения и голосования члены Правления **единогласно приняли следующее РЕШЕНИЕ:** с 01 ноября 2015 года производить расчет потребляемой общедомовой электроэнергии с учетом ежемесячных показаний счетчиков центрального кондиционирования, которые будут передаваться бухгалтеру вместе с показаниями общедомового счетчика для последующего расчета электроэнергии фактически потребляемой кондиционированием 49 квартир дома 3/1 по ул. Интернациональной.

По седьмому вопросу повестки дня – об иницировании Правлением ТСЖ «Интернациональное» наведения порядка в нежилых помещениях дома (в паркинге) выступили Постная Н.Г., Корчагин А.И., Валяс Н.И.

Постная Н.Г. напомнила членам Правления, что паркинг размером 789,2 кв. м. принадлежит на правах собственности 22 собственникам дома, и ТСЖ не вправе решать проблемы собственников указанных нежилых помещений. Однако в Правление поступают не только устные возмущения, но и письменные заявления о том, чтобы Правление ТСЖ распределила места парковки. Но Правление ТСЖ может только ПОМОЧЬ иницировать наведение порядка в нежилых помещениях дома (в паркинге), поручив это членам Правления Корчагину А.И. и Валяс Н.И., которые являются также

собственниками указанных нежилых помещений, и вправе инициировать распределение мест парковки между собственниками паркинга. Правление ТСЖ в своем отчете о проделанной за три месяца работе, изложило порядок дальнейших действий и готово разъяснить Корчагину А.И. и Валяс Н.И. пошаговую последовательность дальнейших действий. Поэтому передаю Валяс Н.И. заявление собственника нежилых помещений Гордеенко В.Г. и свидетельства о праве собственности на 1/25 доли, которые собственники сдавали в Правление. Остальные, недостающие свидетельства о регистрации права собственности, нужно собрать с собственников или сделать выписку из ЕГРП. А потом можно рассылать уведомления о собрании собственников 789,2 кв. м. с повесткой дня о распределении мест парковки.

Корчагин А.И. В отчете правления было написано, что у собственников не имеется плана распределения мест парковки, но это не совсем так. У меня имеется план паркинга, с печатью продавца долей нежилой собственности ООО ЮСИК, на котором указаны места трёх собственников: моё место, а также место парковки Волкова С.А. и два места Харчука В.Н. Может, ещё у кого-то ещё собственников имеется план паркинга, на котором указаны места их парковки, но это нужно выяснять и разбираться.

Валяс Н.И. Конечно, нужно сделать выписку из ЕГРП, поскольку собственники жилых помещений меняются, и не исключено, что появились новые собственники нежилых помещений.

После обсуждения и голосования члены Правления **единогласно приняли следующее РЕШЕНИЕ:** поручить членам Правления Корчагину А.И. и Валяс Н.И. (которые являются также собственниками нежилых помещений) инициировать собрание собственников нежилых помещений, на котором будут распределены и закреплены протоколом собрания собственников места их парковки в нежилых помещениях (в паркинге) дома 3/1 по ул. Интернациональной, и передать копию протокола в Правление ТСЖ «Интернациональное».

Председатель собрания – Постная Наталья Григорьевна
Секретарем собрания – Игумнов Сергей Александрович