

Ответ на п.1: Собрание 27.09.2018 года

Ответ на п.2: Смета на 2017 год должна была быть принята на прошлом собрании в сентябре 2017 года. Очевидно, что вы не смогли принять смету на 2017 год из-за того, что вам никто (прежнее руководство) не объяснил почему и зачем необходимо увеличение квартплаты. Мне работать без утвержденной вами сметы было еще сложнее.

По вопросу 4.3:

СЛУШАЛИ: Лиманову Галину Федоровну, предложившую утвердить смету расходов и доходов на содержание дома на 2017 год.

РЕШИЛИ: Утвердить смету расходов и доходов на содержание дома на 2017 год.

Результаты голосования:

48,62% от присутствующих ЗА, 34,97% ПРОТИВ, 16,41% ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

Большинством голосов решение принято.

По вопросу 4.4:

СЛУШАЛИ: Лиманову Галину Федоровну, предложившую утвердить ежемесячный взнос на содержание дома в размере 32 рубля за 1 кв.м на 2017 год.

РЕШИЛИ: Утвердить ежемесячный взнос на содержание дома в размере 32 рубля за 1 кв.м

Результаты голосования:

34,49% от присутствующих ЗА, 53,81% ПРОТИВ, 11,70% ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

Большинством голосов решение не принято. В связи с не утверждением взноса 32 рубля за 1 кв.м, исходя из которого рассчитана смета расходов и доходов на содержание дома на 2017 год, смета также считается неутвержденной.

Ответ на п.3: По той же причине, а именно безграмотная подготовка внеочередного собрания 2016 года привела к тому, что вами принято решение, которое невозможно реализовать с юридической точки зрения и не отвечает вашим интересам. Ниже приводится только часть из тех комментариев и документов специалистов к этому вопросу, которые подтверждают мои слова.

Федеральный закон от 03.04.2018 года №59-ФЗ позволил собственникам помещений в МКД и поставщикам ресурсов заключать прямые договоры на поставку коммунальных услуг, исключив из процесса управляющие организации. **До принятия №59-ФЗ перейти на прямые отношения с поставщиками коммунальных ресурсов могли только МКД с непосредственным управлением (п.1 ч.2 ст.161 ЖК РФ – «непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30»).** Введенные закон поправки в Жилищный кодекс РФ предоставили такую возможность всем МКД, независимо от формы управления (п.4.4 ч.2 ст.44 ЖК РФ).

Необходимо в **точном соответствии** с п.4.4 ч.2 ст.44 ЖК РФ сформулировать вопрос на голосовании: «принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами». Необходимо в обязательном порядке указать с какого числа какого месяца будет заключаться такой договор. Ч.7 ст.157.2 ЖК РФ предусматривает, что собственники должны такую дату определить на собрании.

7. По седьмому вопросу повестки дня

СЛУШАЛИ: Лиманову Галину Федоровну о принятии решения о передаче полномочий по оплате за потребленные энерго- и водоресурсы напрямую в снабжающие организации («Приморский водоканал», «ДГК», «ДЭК»).

РЕШИЛИ: Принять решение о передаче полномочий по оплате за потребленные энерго- и водоресурсы напрямую в снабжающие организации («Приморский водоканал», «ДГК», «ДЭК»).

Результаты голосования:

84,69% от присутствующих ЗА, 8,22% ПРОТИВ, 7,09% ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

Большинством голосов решение принято.

При этом обязанности ТСЖ, которые остались неизменными после принятия №59-ФЗ:

- ТСЖ все равно отвечает за качество предоставления коммунальных услуг в пределах границ балансовой принадлежности МКД. ТСЖ принимает на себя жалобы от жителей дома и приводит проверки изложенных в обращении фактов вместе с исполнителем коммунальных услуг (п.п.2, 3 ч.11 ст.161 ЖК РФ). При этом если вина РСО в предоставлении услуг ненадлежащего качества не доказана, то ответственным за это будет ТСЖ. **РСО отвечает за качество коммунальных услуг, предоставленных до границы внутридомовых инженерных коммуникаций.** Именно ТСЖ оплатит ущерб и моральный вред, нанесенный потребителю из-за коммунальной услуги ненадлежащего качества (ч.15 ст.161 ЖК РФ, п.103 ПП РФ №354). Т.е. все равно мы с вами сами себе будем жаловаться и сами себе оплачивать ущерб, т.к доказать вину РСО мало вероятно.

- Переход на прямые договоры не затрагивает отношения ТСЖ с РСО, которые сложились в рамках договора в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД. Минстрой РФ делает однозначный вывод: плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД (ОДН) ТСЖ выставляет РСО. В свою очередь ТСЖ выставляет соответствующую плату собственникам помещений в составе платы за содержание жилого помещения. Таким образом счета за оплату ОДН, выставленные РСО к ТСЖ, все равно будут оплачиваться со счета ТСЖ в РКЦ с соответствующей оплатой услуг РКЦ. Никакой экономии в части оплаты услуг РКЦ нет.

- Даже при прямом договоре с РСО ТСЖ все равно обязано содержать общее имущество МКД (ч.12 ст.161 ЖК РФ). ТСЖ по-прежнему заключает соответствующие договоры с РСО. Поставщик ресурса направляет счета в адрес ТСЖ, а ТСЖ собирает деньги с жителей МКД, включая ее в плату за содержание жилого помещения. И здесь тоже не будет никакой экономии.

Из 172 тысяч руб., оплаченных за услуги РКЦ, только 133276,71 руб. в год – это сумма обслуживания по текущим платежам, а остальная сумма в размере 38686,10 руб. – процент за поступление дополнительных взносов на счет ТСЖ в РКЦ и при этом выставлена и оплачена непосредственно плательщиком доп.взноса. И эта сумма никак не измениться даже если у нас будут прямые договоры.

Про РКЦ: именно РКЦ, как муниципальное унитарное предприятие, призвано отслеживать правомерность тех или иных платежей, которое производит ТСЖ из средств, собранных у населения, т.е – у вас. О каких долгах идет речь – я не понимаю. На сегодняшний день долгов, которые хоть как-то могли бы поставить под угрозу обеспечение коммунальными услугами собственников помещений в МКД не существует. Текущие долги в размерах одного месяца – это нормальная ситуация, обусловленная схемой оплаты. К примеру: должником перед РСО ТСЖ за август месяц становится уже 20 сентября. А многие ли из вас производят оплату квитанций к этому моменту?

Ответ на п.4: УК «Атлант». Первоначально договор подписан председателем Полькиной С.В. Он представлен на сайте ТСЖ в том виде, какой есть. За «мое» правление постепенно уменьшилась стоимость договора с УК «Атлант». 1 мая 2018 года договор расторгнут.

Ответ на п.5: Все договоры с ИП, ООО и пр. не дублируют друг друга. Все договоры реальные, на выполнение конкретных работ. Все договоры опубликованы на сайте ТСЖ. Проверить не сложно.

Ответ на п.6: 21 век, век интернета и it-технологий. Даже банки работают удаленно. Услуги бухгалтерского учета оказываются нам удаленным доступом. Видеть бухгалтера в лицо не обязательно. Результат работы оценивает налоговая инспекция. Сданные отчеты в налоговую инспекцию также опубликованы на сайте. С этих проблем у нас нет. Все недоимки и нарушения за 2014-2016 годы устранены.

Бухгалтерские документы хранятся в ТСЖ. Более того, **ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ БАБИНА И.Ю. ВСЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ЗА ВСЕ МЯСЯЦА** (договоры, накладные, счета-фактуры, акты выполненных работ, отчеты РКЦ о потраченных денежных средствах, касса, приказы на выдачу подотчетных средств, банковские ордера), **АНАЛИТИКА «ПРИХОД-РАСХОД» ЗА КАЖДЫЙ МЕСЯЦ С КОММЕНТАРИЯМИ ПО КАЖДОЙ СУММЕ ВЫЛОЖЕНЫ В СВОБОДНОМ ДОСТУПЕ НА САЙТЕ ТСЖ.**

Ответ на п.7: В седьмом пункте игра цифр, не более. На самом деле:

Задолженность по состоянию на 14.09.2018 года составляет:

- ДГК – 150000,00 руб. (из них за апрель 2018г – 150000,00 руб.)
- ДЭК – 126800,28 руб. (из них за июль 2018г – 126800,28 руб., за август 2018г – счет- фактура еще не выставлена)
- Примводоканал – задолженности нет.

Ответ на п.8: Комментировать сложно. Кто и какую работу должен проводить с решением арбитражного суда, сроки обжалования пропущены еще в 2016 году, исполнительное производство открыто в январе 2016 года.

Ответ на п.9: На самом деле за период с октября 2016 года по июнь 2018 года (включительно) поступило 2 дополнительных взноса и одна доплата в общей сумме **1 294 129,51 руб.** Куда, как, зачем потрачены – смотрите в отчете председателя.

Ответ на п.10: Третий раз об одном и том же: о наличии каких-то задолженностей... Комментарий по этому вопросу смотрите выше.

Ответ на п.11: Про долги: в очередной раз смотрим комментарии выше. Денежные средства на текущий ремонт, детскую площадку, ремонт этажей (это тоже текущий ремонт) не заложены даже в ту нереальную смету, которая была когда-то вами принята на 2016 год. Тем не менее текущий ремонт на этажах проводится, восстановление напольного, ремонт входных групп, канализации, различных трубопроводов проводится.

Денежных средств ТСЖ действительно не хватает. Из-за постоянных «идейных» неплательщиков: (например, задолженности: кв.31 – долг 84 963,42 руб., кв.13 – долг 276 255,90 руб., кв.51 – 101 959,77 руб., офис №3 – 261 183,96 руб.) ТСЖ вынуждено расходовать денежные средства не всегда согласно статей расхода.

Ответ на п.12: Вопрос по земельным участкам действительно очень сложный, решение которого требует серьезных действий финансовых и юридических. Подробности - в отчете председателя.

Все, что касается собрания, могу сообщить следующее:

Очень сложно предположить, что я, как председатель ТСЖ, потративший много времени на ответы на всевозможные жалобы по любому поводу гражданки Буяновой Т.П., преднамеренно решу нарушить «федеральный закон».

Форму собрания очно-заочную я решил выбрать после общения со многими из собственников нашего дома, которые не желают принимать участие в собрании, подобного ранее проводившегося, где за шумным обсуждением одного или двух вопросов терялся смысл всех остальных вопросов повестки. Другими словами, устраивался просто «базар». И в данном случае есть точно такая же попытка сорвать принятие жизненно необходимых для ТСЖ решений.

Согласно ч.3 ст 44.1 ЖК РФ собрание можно проводить в форме очно-заочного голосования. ЖК РФ не диктует условия порядка голосования очным и заочным способом.

Согласно п.10.12 Устава ТСЖ «Столетие 100в» ... «Любой член товарищества вправе проголосовать заочно. Такое голосование является действительным в случае, если на момент подсчета кворума при открытии собрания у председательствующего на собрании имеется (или предьявляется ему другим лицом в этот момент) письменный документ, ясно выражающий волю отсутствующего по конкретному вопросу повестки дня. Ясным выражением воли считается письменное и собственноручно подписанное заявление члена Товарищества о том, что он голосует за один из конкретных проектов решений, предложенных в повестке

дня, или против предложенных проектов или воздержался. При соблюдении условий, определенных настоящим пунктом, голосование участника по конкретному вопросу считается состоявшимся и действительным независимо от иных формальных требований по порядку голосования».

Согласно ч.5 ст.45 ЖК РФ уведомление об общем собрании собственников/членов ТСЖ должно содержать:

- сведения об инициаторе собрания;
- форму проведения собрания;
- дату, место, время проведения. Если ОСС проводится в очно-заочной или заочной форме, указывается дата окончания приёма решений собственников и адрес, куда такие решения должны передаваться;
- повестку дня;
- порядок ознакомления с материалами собрания и место, где собственники смогут это сделать.

Согласно п.11.3 Устава ТСЖ «Столетие 100в»... «Список всех кандидатов в правление представляется членам Товарищества не менее чем за 7 календарных дней до собрания, на котором будут избираться члены правления». А равно, как и в ревизионную комиссию и на должность председателя.

Согласно ч.2 ст. 46 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания».

На сегодняшний день инициативной группой не представлены ни одного конкретного предложения в повестку дня, которые хоть как-то могли бы повлиять на нашу жизнь в доме. Хочу добавить, что ни одного предложения не подавалось и в течение этих двух лет.

У каждого из вас есть право до проведения собрания до начала голосования ознакомиться с документами, отчетом председателя, задать вопросы и выразить свое мнение. Большое количество вопросов в повестке дня – это тот минимум, который нам крайне необходим. И выборы органов управления ТСЖ – это важная, но не главная задача собрания.

Председатель Бабин Игорь Юрьевич