

Протокол № 2  
собрания Правления ТСЖ «Уютный дом»

Удмуртская Республика,  
г. Ижевск, ул. Клубная, 59

09.02.2017г.

Время проведения собрания: 19.00-20.00

Форма проведения собрания правления – очное.  
Вид проведения собрания правления – очередное.  
Общее количество участников собрания – 7 участников.

**Присутствовали:**

Корепанова Марина Владимировна (кв. 60),  
Мусина Аниса Максумовна (кв. 63),  
Дёмина Таисия Ивановна (кв. 19).

Количество голосов членов правления, принимающие участие в собрании –100%.  
Кворум имеется, собрание правомочно.

Председатель собрания: Корепанова Марина Владимировна.

Секретарь собрания: Дёмина Таисия Ивановна

**Повестка собрания:**

1. Оценка соответствия лифтов. Дополнительное соглашение.
2. Необходимость проведения энергоаудита. Энергопаспорт дома.
3. Об изменениях в законодательстве РФ.
4. Результаты контрольных показаний индивидуальных водосчётчиков. Коллективная поверка
5. Вознаграждение правления.

По **первому вопросу** Корепанова Марина Владимировна проинформировала, что ООО Инженерно-консультационным центром по эксплуатации и технической безопасности объектов «Альтон» предложено ТСЖ «Уютный дом» дополнительное соглашение к договору №74/16 от 07.04.02016г. Оценка соответствия лифтов в 2017 году будет стоить 4356 рублей за один лифт. Это дешевле, чем в прошлом году (в 2016г. освидетельствование лифтов нам обошлось в 12 510,40 рублей за один лифт). Такая существенная разница в том, что весной 2016 года была проведена оценка соответствия требованиям технического регламента лифтов, отработавших назначенный срок службы 25 лет

Весной же 2017 года будет проведена оценка соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

По **второму вопросу** Марина Владимировна сообщила, что 13 января 2017г. эл.почтой во все управляющие компании и ТСЖ поступила факсограмма из Управления ЖКХ Администрации г.Ижевска. В короткие сроки, до 17.01.2017г., необходимо было предоставить сведения о проведении энергообследования дома. Заполнение предложенной формы требовало наличие энергопаспорта дома согласно Приказа Минэнерго РФ № 400 от 30.06.2014г. У нас такого паспорта не оказалось. Предыдущий состав правления об этом не позаботился. Законодательство РФ обязывает проведение анализа потребления используемых многоквартирным домом энергетических ресурсов, расчёт фактического расхода энергоресурсов, расчёт неучтённого потенциала, потерь и оценка потенциала, направленного на энергосбережение и повышение энергетической эффективности.

Для изготовления энергопаспорта дома необходимо заключить договор. После проведённого мониторинга выбрана компания ООО «Энергоаудит» г.Казань. Заключение договора требует заполнение ряда предложенных компанией таблиц. Без технических знаний женскому составу правления с такой задачей не справиться. Обслуживающая организация пообещала помочь заполнить все требуемые таблицы.

Правление встало перед выбором – заказ энергопаспорта дома согласно технических характеристик имеющейся документации без выезда специалистов ООО «Энергоаудит». Стоимость такого энергопаспорта 7 500 рублей. Или изготовление энергопаспорта, отражающего реальную ситуацию в доме, что предусматривает выезд специалистов и полное энергообследование дома. Стоимость от 60 000 рублей.

Выслушав мнение присутствующих, пришли к выводу, что собственники (наниматели) жилых и нежилых помещений обременены обязательствами по выполнению предписания пожарного надзора, поэтому пока не готовы к проведению полного эффективного энергообследования.

В Управление ЖКХ дан ответ, что энергопаспорт находится в стадии изготовления.

Правление ТСЖ «Уютный дом» решило: заключить договор проведения энергетического обследования МКД без визуального осмотра и инструментальных замеров с разработкой энергетического паспорта согласно Приказа Минэнерго РФ № 400 от 30.06.2014г.

Голосовали: «За»- 3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов)- 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%. Решение принято единогласно.

По **третьему вопросу** Марина Владимировна довела до сведения о внесении изменений в постановление Правительства РФ № 354-ФЗ от 06.05.2011г., которые вступили в силу с 01.01.2017г., о принятом Правительством РФ постановлении № 1498 от 26.12.2016г. «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержание общего имущества в многоквартирном доме», о вступлении в силу Федеральных законов №498-ФЗ от 28.12.2016, № 469-ФЗ от 28.12.2016г.

С января 2017г. в размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества многоквартирного дома: ХВС, ГВС, отведение сточных вод, эл.энергия. Размер расхода рассчитывается исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ.

В постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. (в ред.от 26.12.2016г.) определён состав общего имущества, в т.ч. чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.

В 2016 году площадь для расчёта ОДН составляла 645,53 кв. м. мест общего пользования. С принятыми в законодательство изменениями предусмотрены расходы на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. На усмотрение собственников, с учётом площадей чердака и подвала, площадь для расчёта ОДН может увеличиться с января 2017г. в разы. Обслуживающая организация согласно имеющейся документации, уточняет размер общедомовых площадей дома. Для точного выяснения площадей, можно сделать запрос в БТИ. Поднятый вопрос по площади ОДН вызвал бурную реакцию. К чему это приведёт?!

Главным бухгалтером ООО УК «РОДНИК» Анжелой Викторовной Ахметовой, ведущей бухчёт ТСЖ «Уютный дом» в соответствии с договором № 1/К59 от 15.07.2013г., доведена информация, что по результату 2016 года товарищество имеет перерасход за потреблённую домом электроэнергию ОДН в размере 9 049, 66 рублей (за 5 месяцев). Перерасход возник по причине неполного распределения фактического расхода электроэнергии домом на общедомовые нужды на население. С июля 2016г. в законодательство внесли изменения и ограничили ОДН нормативом (постановление Правительства РФ № 603 от 29.06.2016г.). Согласно постановления, перерасход сверх норматива не может быть распределён на жильцов. ТСЖ должно покрывать перерасход, изыскивая для этого средства.

Нормативы эл.энергии на ОДН зависят от этажности и степени благоустройства дома и установлены постановлением Правительства УР от 14.01.2013г. №17 (изм. от 18.05.2015г. №245):

в домах до 7 этажей – 2,75 кВт на 1 кв.метр мест содержания общего имущества МКД;

в домах до 10 этажей - 3,43 кВт на 1 кв.метр мест содержания общего имущества МКД;

в домах более 10 этажей - 6,88 кВт на 1 кв.метр мест содержания общего имущества МКД.

Реальность оказалась такова, что в местах содержания общего имущества дом потребляет эл.энергию сверх установленного норматива. Дом энергонеэффективен. Законодательство подводит собственников к выполнению мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности (см. вопрос 2 повестки собрания). У нас мероприятия по энергосбережению проведены только на поэтажных площадках напротив лифтов. Кроме того, люди должны понимать, что в доме имеется водонасосное оборудование, лифты и др.оборудование. Всё это общее имущество потребляет немало электроэнергии.

Кроме того, ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» начисляет товариществу пени. По условиям заключённого договора по снабжению электроэнергией, мы должны заранее авансировать получаемую коммунальную услугу, затем оплатить покупаемое количество эл.энергии (мощности) и третим расчётом оплатить остатки за фактически потреблённую эл.энергию. На практике так не получается. Потребители наши сначала оплачивают потреблённые коммунальные ресурсы, которые отражаются в счетах-извещениях (платёжках), а ТСЖ уже потом производит расчёты с ресурсниками. К сожалению, ОАО «ЭнергосбыТ Плюс», являясь монополистом на рынке соответствующей коммунальной услуги, не приняли условия ТСЖ в части расчётов, которые были отражены в протоколе разногласий. Условия диктуют они.

Если произвести расчет в среднем за год при таких же размерах ежемесячного перерасхода и пени, то по результату 2017 года можем получить перерасход в 22 000 рублей. Не решён вопрос с подключением в доме Ростелекома, которые тоже потребляют эл.энергию. Оказалось, что в нашем доме ещё достаточно много потребителей стационарной телефонной связи. Правление обратится в Энергосбыт с запросом информации о начислении эл.энергии Ростелекому по адресу ТСЖ и просьбой сторнировать с показаний общедомового счетчика по эл.энергии суммы потребления Ростелекомом.

Все присутствующие понимали, что за полученные коммунальные услуги надо платить и увеличение площади для расчёта ОДН вынужденная мера. Взвесили все ЗА и ПРОТИВ, высказались старшие по этажам. Несмотря на то, что присутствующих равнодушных жильцов было немного, правление прислушалось к их мнению. Принятие решения далось нелегко.

Кроме того, важные изменения коснулись собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений, не имеющих индивидуальных приборов учёта и у кого такие приборы учёта установлены, а также в изменениях дополнены способы уведомления потребителей о наличии задолженности за ЖКУ и порядок уведомления потребителей об ограничении/приостановлении предоставления коммунальных услуг.

Правление ТСЖ «Уютный дом» решило: в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества определить площадь помещений для расчёта платы ОДН по электроэнергии с учетом площади подвала. На сайт и информационный стенд выложить наиболее важные изменения в законодательстве.

Голосовали: «За»- 3 (три голоса) – 100,00 %, против – 0 (ноль голосов)- 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%. Решение принято единогласно.

По **четвёртому вопросу** Мариной Владимировной Корепановой сделано сообщение, что ею и Таисией Ивановной Дёминой в конце января 2017г. осуществлён обход квартир с целью снятия контрольных показаний водяных счётчиков, в которых:

- на приборы учёта воды истёк межповерочный срок,
- нет данных установки (опломбировки) счётчиков (т.е. в обслуживающей организации нет паспортов ввода в эксплуатацию и актов)
- собственники сдают свои жилые помещения в коммерческий наём квартирантам.

Рекомендовано жильцам квартир, у которых истёк межповерочный срок, пройти процедуру проверки:

кв.№№ 1, 12, 15, 21, 37, 45, 46, 73, 79 (счётчики ХВС и ГВС)

кв.№№ 3, 4, 9, 11, 17, 20, 26, 28, 34, 41, 43, 50, 53, 62, 66, 71, 78 (счётчики ГВС)

кв.№№ 61, 74 (счётчики ХВС),

Квартирам №№ 42, 44, 52, 57, 65, 69 представить паспорта на водосчётчики диспетчеру ООО УК «Родник» для уточнения срока ввода их в эксплуатацию.

Результаты показали, что жильцы перечисленных квартир честны. Показания приборов учёта, ранее переданные потребителями, соответствуют действительности. Только не было доступа в квартиры 65 и 69.

10.02.2017г. с 12.00 до 21.00 в доме организуется коллективная проверка водосчётчиков. Стоимость за один счётчик 350 рублей. Начиная с февраля 2017г. не прошедших процедуру проверки счётчиков, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354-ФЗ от 06.05.2011г., начисления по воде будут осуществляться исходя из установленного норматива потребления без возврата денежных средств потребителю, т.к. с даты истечения срока проверки, обслуживающая организация не имеет права учитывать показания не поверенного прибора учёта.

По **пятому вопросу** Марина Владимировна Корепанова донесла информацию о размере вознаграждения правления с января 2017 года в размере 4 000 рублей из средств, получаемых от размещения рекламы + налоги в соответствии с законодательством. С начала образования ТСЖ до этого момента правление работало бесплатно и сделало немало для дома.

Правление осуществляет функции управления домом и выступает посредником между обслуживающей организацией и жителями дома. Доносит информацию до потребителей, проводит разъяснительную работу. Посредством электронной связи жильцы задают вопросы, выступают с предложениями. Более 30 пользователей ПК передают показания счётчиков на сайте в Личном кабинете, а также по электронной почте.

Интересующиеся жизнью дома каждый второй четверг месяца приходят на собрания правления. Протоколы собраний правления выкладываются на сайте. В протоколах можно,

отследить за деятельностью правления и понять какая конкретная работа членами правления проводится. В новостной полосе сайта на Главной отражаются наиболее значимые новости. Все желающие ситуацией в доме владеют.

Расход денежных средств, поступающих на расчётный счёт дома от собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений за жилищно-коммунальные услуги, находится под контролем. Любые работы, проводимые в доме обслуживающей организацией, выполняются с согласования правления. Обязательства ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями выполняются.

Такая нагрузка требует немало личного времени и определённых знаний. Приходится жертвовать отпускными днями и отгулами, тратить личные денежные средства на сотовую связь, транспортные и почтовые расходы.

Перечисление денежного вознаграждения в соответствии с законодательством предусматривает заключение договора.

Правление ТСЖ «Уютный дом» решило: заключить договор поручения с Дёминой Таисией Ивановной.

Голосовали: «За»- 3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов)- 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%. Решение принято единогласно.

#### Участники собрания:

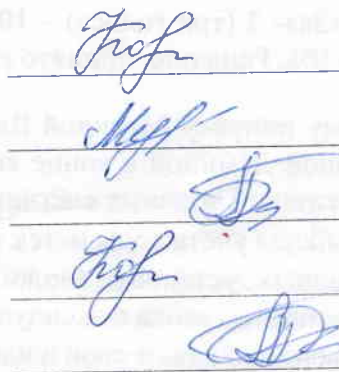
Корепанова Марина Владимировна

Мусина Аниса Максумовна

Дёмина Таисия Ивановна

Председатель собрания Корепанова М.В.

Секретарь собрания Дёмина Т.И.



Handwritten signatures of participants: Marina Vladimirovna Korpánova, Anisa Maksumovna Musina, and Taissiya Ivanovna Demina. There are also two additional signatures, likely for the Chairman and Secretary, corresponding to the names listed in the text.