

Протокол № 7  
собрания Правления ТСЖ «Уютный дом»

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

10.05.2018г.

Время проведения собрания: 19.00-20.00

Форма проведения собрания правления – очное.  
Вид проведения собрания правления – очередное.  
Общее количество участников собрания – 6 участников.

**Присутствовали члены Правления:**

Овчинников Роман Витальевич (кв. 44),  
Корепанова Марина Владимировна (кв. 60),  
Князева Валентина Александровна (кв. 64).

Количество голосов членов Правления, принимающие участие в собрании – 100%.  
Кворум имеется, собрание правомочно.  
Председатель собрания: Корепанова Марина Владимировна.  
Секретарь собрания: Князева Валентина Александровна.

**Повестка собрания:**

1. Определение алгоритма оплаты за отопление;
2. Нововведения в жилищном законодательстве;
3. Перерасход воды на общедомовые нужды. Продолжение обсуждения темы;
4. Начисления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;
5. Поверка водяных счётчиков;
6. Меры воздействия на должников;
7. О лифтах;
8. Хранение документов.

**По первому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну, Овчинникова Романа Витальевича.

За коммунальную услугу Отопление потребители ежемесячно оплачивают не по фактическому потреблению тепла, а в течение всего календарного года во избежание резких скачков платежей в отопительный период, поскольку данный коммунальный ресурс очень дорогой. Ежегодно с целью корректировки ежемесячных начислений по теплоэнергии, норматив потребления тепла в текущем году рассчитывается по результату потребления домом теплоэнергии в предыдущем году (см. комментарии на сайте на Главной странице от 15.03.2017г.).

В 2018 году норматив потребления тепла 0,015 Гкал/кв. метра общей площади.

Правление всегда встаёт перед дилеммой - платить в полном объёме счета, предъявляемые товариществу Районной теплоснабжающей компанией за потреблённую теплоэнергию или повременить. За март 2018г. предъявлена сумма за полученное тепло 155 722,73 руб. + 28 030,05 руб НДС. Итоговая сумма 183 752,78 руб. С учетом потребления тепла в апреле общая сумма к оплате более 300 тысяч рублей.

Население тепло получило, но полностью за него пока не расплатилось. Заплатят в течение летних месяцев.

ПРЕДЛОЖЕНО: По коммунальной услуге Отопление проводить оплату ресурсоснабжающей организации не в полном объёме, а с допустимой законодательством недоплатой в 1 — 2 месяца.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: «За» – 3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов) – 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%.

РЕШИЛИ: Оплату по коммунальной услуге Отопление проводить по мере поступления денежных средств от населения. Решение принято единогласно.

**По второму вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

Вступили в силу Федеральный закон от 03.04.2018 г. № 59 «О внесении изменений в ЖК РФ» (законопроект 207460-7), регламентирующий порядок перехода на «прямые договора».

Новый закон предоставляет возможность заключения прямых договоров предоставления коммунальных услуг (договоров ХВС и ГВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и договоров на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами) между собственниками помещений МКД и непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами. В нашем случае платежи потребителей аккумулируются на расчётном счёте ТСЖ. Правление ТСЖ контролирует и оплачивает за поставляемые коммунальные ресурсы. В этом положительный момент в существующей схеме расчётов по договорам ТСЖ «Уютный дом» с ООО «РТК», ООО «УКС», МУП «Ижводоканал», ЭнергосбыТ Плюс. Имеется возможность посредством актов сверки проконтролировать полученную тепловую энергию, ГВС, ХВС, электроэнергию и производить оплату за полученный ресурс по показаниям общедомового узла учёта тепловой энергии и общедомовых счётчиков воды и электроэнергии. Если со стороны ресурсников нет претензий к плательщику, остаётся всё по-прежнему. Но по инициативе ресурсника или любого собственника, на собрании собственников помещений простым большинством голосов можно принять решение о прямых договорах. При этом, применяется типовая проект договора (один на всех) в соответствии со ст.155 ЖК РФ. Для расчётов, ресурсоснабжающая организация может использовать агентский договор (например, с Энергосбыт Плюс) по одному коммунальному ресурсу или по группе ресурсов сразу. В этом случае, каждая отдельно взятая квартира оплачивает свои платежи по счетам-извещениям ресурсников. Отследить в этом случае по актам сверки полученный ресурс домом очень сложно, возникает путаница, как правило, не в пользу потребителей.

Кроме того, Правительством РФ внесён ряд постановлений, регулирующих жилищную сферу: ПП РФ от 27.03.2018г. № 331 « О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ...». Признаются утратившими силу ряд положений Стандарта раскрытия информации, утверждённого ПП РФ от 23.09.2010г. № 731. Устанавливаются обстоятельства, при которых возможно отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки (изменения в ПП РФ от 06.05.2011г. №354). Предусматривается возможность исполнения обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в МКД, осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту (изменения в ПП РФ от 03.04.2013г. №290). Установлены новые требования к аварийно-диспетчерским службам, порядку их деятельности (изменения в ПП РФ от 15.05.2013г. №416)..

### **По третьему вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

Большой перерасход воды на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества в 2017 году (см. протокол собрания Правления №5 от 12.04.2018г.) повлек за собой проведение следующего мероприятия. В период с 23 по 25 апреля совершён обход квартир с целью контрольного снятия показаний водяных счётчиков и анализа корректности передаваемых показаний приборов учёта потребителями воды. В данном мероприятии членам Правления оказали помощь старшие по этажам. Контрольные показания сняты в квартирах:

- 1 этаж – кв.№ 1
- 2 этаж – кв.№№ 3, 5, 7, 8, 9;
- 3 этаж – кв.№№ 10, 11, 12, 13, 15, 16
- 4 этаж – кв.№№ 17, 19, 20, 21, 22, 23
- 5 этаж – кв.№№ 24, 25, 26, 28, 29, 30 (кв.№27 без счётчиков)
- 6 этаж – кв.№№ 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
- 7 этаж – кв.№№ 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
- 8 этаж – кв.№№ 45, 46, 47, 49
- 9 этаж – кв.№№ 52, 54, 55, 56, 57, 58
- 10 этаж – кв.№№ 59, 60, 61, 63, 64, 65
- 11 этаж – кв.№№ 68, 69, 71 (кв.№№ 67, 72 без счётчиков)
- 12 этаж – кв.№№ -----

Анализ показал, что из ряда перечисленных квартир, есть такие, которые умышленно занижали передаваемые показания и такие, которые длительное время не передавали показания, начисления им производились по-среднему.



Теплотехник с полной ответственностью и уверенностью заверил, что в МКД внутри системы ГВС протечек нет. Данный факт им отслежен по суточному почасовому потреблению воды, в том числе в ночные часы. Теплотехником сделан вывод, что причина перерасхода горячей воды на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества однозначно в потребителях. Ещё он проинформировал, что весной 2018г. в доме чистили все фильтры, которые были забиты. 22 апреля снимали расходомер, проверили и вновь его установили. Правлению рассказал, что погрешность показаний общедомового счётчика ГВС составляет 0,2, а в квартирных водосчётчиках погрешность 0,5. Одной из причин может быть и этот факт, но не в таком количестве кубов перерасхода как в нашем случае.

Работа будет продолжена. В помещения, в которые не удалось попасть, обход будет совершён в последующие месяцы, в том числе и в нежилые помещения.

#### **По четвертому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

По результатам голосования (протокол общего собрания от 26.04.02018г.) принято решение о распределении объёма коммунальных услуг **Горячее Водоснабжение, Холодное Водоснабжение, Электроэнергия** в размере превышения объёма коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Прокомментировала, что по итогу 2017 года суммы перерасхода (см. протокол собрания Правления №5 от 12.04.2018г.) за ГВС 86 814,04 рублей, ХВС 7 372,43 рублей, водоотвод 17 087,81 рублей жителям начисляться не будут. ТСЖ вынуждено будет заплатить эти незапланированные суммы ресурсоснабжающим организациям из накопительных средств на текущий ремонт. Не платить ресурсникам по общедомовым приборам учёта – значит неизбежны судебные разбирательства. Закон в данном случае будет на стороне ООО «УКС» и МУП «Водоканал». Несвоевременная оплата по счетам нам обойдётся дорого.

Принятое собственниками решение будет применяться с мая 2018 года.

#### **По пятому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

Истёк срок поверки водяных счётчиков в:

кв. №64 (счётчик ГВС)

кв. №№ 3, 23, 24, 30, 34, 41, 53 (счётчики ХВС).

ПРЕДЛОЖЕНО: Рекомендовать вышеперечисленным квартирам пройти процедуру поверки водосчётчиков.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: «За» –3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов) – 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%.

РЕШИЛИ: В конце мая — начале июня 2018г. организовать коллективную поверку водяных счётчиков. Оповестить жильцов о проведении мероприятия путём размещения соответствующего уведомления на информационных стендах и на сайте ТСЖ, Решение принято единогласно.

#### **По шестому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну, Овчинникова Романа Витальевича.

С тремя квартирами заключены соглашения о погашении задолженности в рассрочку. Одна квартира условия соглашения выполняет, две квартиры нет.

ПРЕДЛОЖЕНО: По рекомендации ревизионной комиссии применять меру воздействия — отключение коммунальной услуги Электроэнергия.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: «За» –3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов) – 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%.

РЕШИЛИ: В летний период в квартире лицевой счёт 3127, с заблаговременным уведомлением жителей, применить крайнюю меру воздействия на должников - отключение коммунальной услуги Электроэнергия. Решение принято единогласно.

**По седьмому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

По истечении срока страхования, возобновлена страховка лифтов - опасных объектов в многоквартирном доме.

**По восьмому вопросу повестки дня**

СЛУШАЛИ: Корепанову Марину Владимировну.

ПРЕДЛОЖЕНО: Учредительные документы ТСЖ и ряд особо важных документов передать на хранение в квартиру № 64 Князевой Валентине Александровне.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: «За» -3 (три голоса) – 100%, против – 0 (ноль голосов) – 0%, воздержались – 0 (ноль голосов) – 0%.

РЕШИЛИ: Подготовить опись передаваемых на хранение документов. Осуществить передачу документов на хранение в соответствие с описью и актом передачи.

Председатель собрания



/Корепанова М.В./

Секретарь собрания



/Князева В.А./

Участник собрания



/ Овчинников Р.В./