ПРОТОКОЛ № 12-2018
заседания членов правления ТСЖ «Дема»

место: город Уфа, ул. Грозненская, д. 69/2, оф. 43
дата: 14.05.2018
время: 19.45 часов
Состав правления (10 чел): Мухамадеев С.Ф. д.69, , Фазрахманов Р.Ф. д.69, Кашапов А. д.69/1, Файзуллин А.Р. д.69/1, Рафиков М. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д.69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Авдакушин Л.Л. д.69, Бадретдинов Ф. д. 69/1, Астахов А. д. 69

Присутствовали: Фазрахманов Р.Ф. д.69, Кашапов А. д.69/1, Файзуллин А.Р. д.69/1, Рафиков М. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д.69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Авдакушин Л.Л. д.69, Бадретдинов Ф. д. 69/1, Астахов А. д. 69 – **9 человек.**
Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения.

Товарищество собственников жилья "Дёма" ИНН 0272008493

Приглашенные: Майорова О.В. - юрисконсульт ТСЖ

Председателем заседания единогласно выбран Файзуллин А.Р.
Секретарем заседания единогласно выбрана Майорова О.В.

Повестка дня:

1. Знакомство с вновь избранными членами правления.
2. Введение электронного голосования членов правления по вопросам, не требующим личного присутствия.
3. Вопросы Мосяковой Е.А. и Рафикова М. по отчету о хозяйственной деятельности за 2017 год + доп. вопросы.
4. Существующая система налогообложения, возможно ли снизить налоговую базу, судебная практика.
5. Текущее положение ТСЖ, риски и перспективы. Определение основных направлений движения. Обсуждение перечня юридических вопросов (Перечень юр. вопросов прилагается). Бесплатные краткие юридические консультации для жителей.
6. Бесплатные дополнительные сантехнические и иные работы для жителей (определение возможности, определение перечня таких работ).
7. Поощрение активных членов правления путем уменьшения платы за СиР (до 100%).
8. Разное.

По первому вопросу. Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что заседание правления проходит в новом составе, присутствуют четыре новых члена правления, представил их Правлению. Предложил новым членам правления сообщить свои контактные данные – телефоны, электронные адреса.

По второму вопросу. Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что поскольку начинается дачный сезон и быстро собрать кворум для решения вопросов летом обычно не удается, предлагается некоторые вопросы, которые не требуют личного присутствия членов правления, давно обсуждаются и у всех на слуху, решать посредством электронного голосования (в электронной почте, мессенджере). Мосякова Е.А. отметила, что такие вопросы не должны касаться финансов и должны быть заблаговременно разъяснены членам правления путем направления письменных документов на электронную почту членам правления. Члены правления с ней согласились.
Решили: правлению ТСЖ решать посредством электронного голосования вопросы (посредством переписки в электронной почте, в группе в WhatsApp, посредством SMS), которые не требуют личного присутствия членов правления, не касающиеся финансов и заблаговременно разосланы и разъяснены путем направления письменных документов на электронную почту членам правления. По результатам голосования составлять протокол.
Проголосовали «за»: единогласно

По третьему вопросу: Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что от Мосяковой Е.А. и Рафикова М. поступили вопросы относительно цифр, отраженных в Отчете о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дема» за 2017 год. Рафиков М. снял свои вопросы, ранее данными пояснениями удовлетворен. Мосякова Е.А. настаивала на своих вопросах, ранее данное сотрудниками ТСЖ устное пояснение и представленная на заседание бухгалтерская справка ее не удовлетворили. Председатель предложил Мосяковой Е.А. согласовать срок для повторных консультаций в рабочее время с участием экономиста, бухгалтера и юриста под протокол, воизбежание конфликтных ситуаций в дальнейшем.

Рахматуллин М.Р. поднял вопрос о том, что в апреле не были присланы членам правления данные по собираемости платы за СиР для проверки правильности начисления премии работникам АУП. Файзуллин А.Р. ответил, что решение то мы на предыдущем правлении приняли, а механизм исполнения не продуман. Попросил членов правления предложить как это физически сделать при условии что данные для начисления премии, например за апрель у нас появляются 11 мая, а аванс за апрель (вместе с премией) уже выплачен 21 апреля. Бадретдинов Ф. предложил платить в июне полностью, а в июле платить уже по итогам собираемости мая.

Рахматуллин М.Р. предложил выставлять на сайте ТСЖ цифры по капремонту для того чтобы жители смогли сориентироваться, другие цифры и данные, которые определим впоследствии.

Решили: Отработать по вопросам Мосяковой Е.А. по Отчету о финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год еще раз, разъяснить все интересующие ее вопросы под роспись, с составлением письменной справки. Отражать ежемесячно на сайте ТСЖ данные о накоплениях на спецсчетах по капремонту.
Со следующего месяца премию работникам АУП платить по показателям собираемости прошлого месяца. Отправлять данные по собираемости платы за СиР для проверки правильности начисления премии работникам АУП на имеющиеся электронные адреса членам правления.

Проголосовали «за»: единогласно

По четвертому вопросу: Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что от Мосяковой Е.А. поступил вопрос о правильности начисления налогов при применении существующей системы налогообложения ТСЖ (УСНО доходы минус расходы), считает, что суммы коммунальных платежей, уходящих напрямую в РСО не должны входить в налогооблагаемую базу. Считает, что необходимо подавать уточненку. Майорова О.В. пояснила, что в данной ситуации налог взимается верно (1% с базы), в налогооблагаемую базу входят и платежи за КР тоже, законодательство и судебная практика по данному вопросу изучены, письменный отчет представлен правлению. Между тем вопрос в арбитраже решается по данному вопросу в том числе и в пользу ТСЖ, поэтому если после подачи уточненного расчета по налогам ФНС будет спорить, этот спор можно будет перенести в суд и пытаться отстаивать свои права в суде, основания есть, однако при этом надо оценить все дополнительные риски (камеральные проверки, большой объем документов направлять в ФНС и т.д.). Файзуллин А.Р. высказал опасение, что налоговая проверка серьезно увеличит объем работы бухгалтера и за правильность ведения бухучета за период до 01.06.2017 ручаться он не может. Мосякова Е.А. предположила, что рисков почти нет, камеральная проверка не будет стрессом для ТСЖ, бухгалтер должен отрабатывать свою з/п, надо отстаивать свои права.

Поставлен на голосование вопрос о подаче уточненного расчета по налогу за 2017 год в ФНС (исключив из налогооблагаемой базы суммы КР и КУ)

Проголосовали:

«за» - Мосякова Е.А. Рахматуллин М.Р., Рафиков М., Фазрахманов Р.Ф., Астахов А., Авдакушин. Л.Н.

«воздержался» - Файзуллин А.Р., Бадретдинов Ф.

Большинством голосов решили: подать уточненный расчет по налогу за 2017 год в ФНС, исключив из налогооблагаемой базы суммы КР и КУ, направляемые напрямую РСО.

По пятому вопросу: Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что текущее положение ТСЖ не столь радужное в связи с тем, что долги перед РСО продолжают расти, суммы долга и пени взыскиваются через суд, погашать эти долги нечем, озвучил цифры долга за тепло, ГВС, ХВС, предложил Майоровой О.В. ознакомить с ситуацией новых членов правления. Майорова О.В. пояснила присутствующим, что положение тяжелое, в процессе (в арбитраже) три дела с РСО – два на сумму около 1 млн руб. с МУП «УИС» где мы ответчики и одно на 700 000 руб. с МУП «Уфаводоканал», где мы истцы. Возможна ситуация когда РСО возьмут исполнительные листы и арестуют наш единственный счет, воспрепятствовать этому мы не можем. Так же пояснила какие дела и какие ситуации необходимо решать в срочном порядке, что бы как то попытаться улучшить наше положение. Кроме того, Перечень объемных

юридических вопросов из 10 пунктов с краткими пояснениями был представлен членам правления для ознакомления (Перечень по состоянию на 14 мая 2018 года прилагается к настоящему протоколу). Члены правления ознакомились с ним, задали вопросы, получили пояснения. Председатель в очередной раз предложил старому составу правления и вновьизбранным членам правления исключить из Перечня какие либо работы, что бы определиться с объемом, режимом работы юриста и оплатой его работы, задал вопросы о необходимости либо об отсутствии таковой делать юристу все что изложено в перечне или чего то делать не нужно. Члены правления после совещания на месте определились, что весь объем изложенный в Перечне делать нужно. Файзуллин А.Р. уточнил у членов правления есть ли у кого из них кандидаты на место юриста, кто будет вести весь данный объем, спросил конкретно у Рахматуллина М.Р. и Мосяковой Е.А., заявлявших ранее, что кандидаты есть, кандидатов не оказалось. Майорова О.В. пояснила, что такой объем невозможно вести за 20 000 руб. в месяц, предложила свои условия, а именно – шесть месяцев, начиная с 15 мая 2018 года, ТСЖ платит юристу по 40 000 руб. в месяц на руки – итого 240 000 руб. за этот период планируется (путем судебных споров и внесудебных переговоров с должниками, проведения иных мероприятий) принести ТСЖ пользу в виде уменьшения долгов в размере не менее 500 000 рублей. Таким образом, отрабатываются потраченные на оплату юриста деньги в ноль и дополнительно разрешаются финансовые вопросы в пользу ТСЖ по долгам на сумму около 250 000 руб. Так же, за этот период, планируется дать ход всем вопросам (продолжить, возбудить, начать и вести), перечисленным в Перечне, если в обозначенный полугодичный период не возникнут иные срочные объемные вопросы, требующие немедленного вмешательства юриста (например арест счетов и т.п.).

Члены правления перешли к бурному обсуждению. Мосякова Е.А. Рахматуллин М.Р. и Фазрахманов Р.Ф. высказались резко против предложения юриста, основания возражений – «есть другие юристы, которые смогут работать за 15 тыс,» «это дорого», «а если не сделает» и т.п. Председатель предложил выслушать мнение профессионального юриста-члена правления Кашапова А., который сказал, что такую работу он оценивает в месяц на 60 000 рублей, исходя из своей личной и существующей в Уфе практики. Остальные члены правления так же посчитали предложение юриста разумным, задали вопросы, уточнения, полученными ответами были удовлетворены.

Председателем предложено так же оказывать бесплатные краткие юридические консультации для жителей, не требующие объемной работы с документами (дать направление, подсказать куда обратиться, как лучше поступить с юридической точки зрения и т.п.). Определить приемные часы, например один день два часа после 18.00. Члены правления решили пока на этот вопрос не отвлекаться, обсудить его на следующих заседаниях.

На голосование поставлен вопрос - согласиться с предложением юриста Майоровой О.В. – заключить доп. соглашение на период шесть месяцев, начиная с 15 мая 2018 года с оплатой по 40 000 руб. на руки ежемесячно.

Проголосовали:

«за» - Файзуллин А.Р., Бадретдинов Ф., Кашапов А., Рафиков М., Астахов А., Авдакушин. Л.Н.

«против» - Мосякова Е.А., Рахматуллин М.Р., Фазрахманов Р.Ф.

Большинством голосов решили: продолжить работу с нанятым юристом Майоровой О.В. на условиях шесть месяцев, начиная с 15 мая 2018 года, ТСЖ «Дема» оплачивает услуги юриста по 40 000 руб. в месяц на руки – итого 240 000 руб. За этот период планируется (путем судебных споров и внесудебных переговоров с должниками, проведения иных мероприятий) принести ТСЖ пользу в виде уменьшения долгов в размере не менее 500 000 рублей. Так же, за этот период, дается ход всем вопросам (продолжить, возбудить, начать и вести), перечисленным в Перечне (прилагается к настоящему протоколу), если в обозначенный полугодичный период не возникнут иные срочные объемные вопросы, требующие немедленного вмешательства юриста (например арест счетов и т.п.). Приоритеты по срочности расставляет председатель правления по согласованию с правлением. Заключить с юристом Майоровой О.В. дополнительное соглашение на вышеобозначенных условиях на период с 15 мая 2018 года по 15 ноября 2018 года с ежемесячным отчетом о проделанной работе, который фиксировать в акте выполненных работ.

По шестому вопросу: Председатель предложил силами своих сантехников-ремонтников оказывать жителям бесплатные мелкие услуги, такие как - замена прокладок на полотенцесушителях, чистка сифонов и т.п. Предложил составить перечень, утвердить его и вывесить его для ознакомления и применения на стендах и на сайте.

Решили: поручить председателю составить Перечень бесплатных сантехнических работ, предоставить его правлению для согласования и утверждения.

Проголосовали: «за» единогласно.

По седьмому вопросу: Председатель предложил поощрять наиболее активных членов правления и ревизионной комиссии, а также конкретных жителей путем разового освобождения таких собственников от платы за содержание в размере от 50 до 100%. Члены правления с ним согласились.
Решили: поощрять наиболее активных членов правления и ревизионной комиссии, а также конкретных жителей путем разового освобождения таких собственников от платы за содержание в размере от 50 до 100%. Размер в % освобождения от платы за СиР определяется председателем правления в зависимости от конкретного вклада в общее дело конкретного собственника.
Проголосовали: «за» единогласно.

По восьмому вопросу (разное): председатель доложил, что член правления Силантьев А.А. заявил самоотвод и просил исключить его из состава правления, о чем Силантьев объявил собственникам своего дома посредством письменного объявления, вывешенного им на информационных досках подъездов дома № 71/2..
Решили: просьбу удовлетворить, исключить из состава правления Силантьева А.А. По результатам голосования на проходящем в период с 07.05.18 по 15.05.18 внеочередном общем собрании членов ТСЖ по дому №71/2 выбрать от двух подъездов новых старших и включить их в состав правления.
Проголосовали: «за» единогласно.

Заседание правления закрыто в 22.50 часов. Протокол изготовлен в двух экземплярах на 4л.

Приложение: 1. Перечень юридической работы (текущая и планируемая) по состоянию на 14 мая 2018 года на 2л.
2. Объявление Силантьева о самоотводе на 1л.

Председатель А.Р. Файзуллин

Секретарь О.В. Майорова

Члены правления

Оз.: [illegible]

...можем работать на нормальных условиях и ...бования, где то

...срок исковой

Перечень юридической работы (текущая и планируемая) по состоянию на 14 мая 2018 года

Вид работы	Комплекс действий (кратко), которые необходимо выполнить. Чего планируем добиться, если делать	Что будет, если не делать
1.Присоединять дома на обслуживание, поиск таких домов в Деме. У кого то уже есть ТСЖ, кому то нужно менять способ управления на ТСЖ. Совет дома инициирует это и начинает отбиваться от старой УК, это проблема	Проведение переговоров с Советом дома, разборки со старой УК, выявление косяков. Наше техническое обследованием дома, если берем то разработка пакета документов для их нового ТСЖ – уведомление, решения, протокол - помощь в оформлении ОСС . Разработка сметы, договора на обслуживание. **Результат** - АУП тот же штат + добавляются рабочие, з/п конкурентные, качество лучше, зарабатываем репутацию. Деньги за обслуживание на счет ТСЖ. Можно что то думать и планировать.	Остаемся без развития, доживаем потихоньку со старыми долгами и проблемами
2.Уг.дело по Кульсарину. по кв. 3, 82, 88. Добиться возбуждения уголовного дела по составу мошенничество. Далее суд, выступаем гражданским истцом.	Дело возбуждено по 159 ч.4 УК РФ. Далее - подготовка документов по запросам следователя, совместная работа со следователем, своевременная грамотная реакция, подготовка документов в суд, участие в качестве потерпевшего и гражданского истца, **Результат** – доведем до суда, предъявим свои требования в зависимости от того как будет развиваться ситуация. Получим резонанс в городе, известность. Материальное удовлетворение какой-то части. Наказание виновным лицам – урок для всех	**Не делать нельзя!** Просто так отказаться от процессуальных действий не сможем. Дергать будут председателя все равно. Отвечать за всю эту инициативу и отказ от нее будет председатель. Останемся бестолковой, неорганизованной кучкой глупых жителей, неспособных отстоять свои права и ясно сформулировать свои требования.
3.Продолжать иск по ОДН к МУП «Уфаводоканал» на 600 тыс.	Грамотно проведем процесс. Отстоим свои права. **Результат** –закроем старый долг по ХВС и зачтем будущие платежи.	Учитывая что одно дело уже выиграли, отказаться от второго глупо и недальновидно.
4.Защищаться по искам от РСО	Разбираться по каждому иску, готовить процессуальные документы, запрашивать документы, сверять суммы, потому что сейчас УИСу платим все в кучу и тепло и гор. Вода и одн, а договоры разные и пени разные. **Результат**– разберемся наконец то за что платим и куда уходят деньги по факту. Возможно добъемся какого то компромисса	Если не разбираться в каждом деле, есть риск что переплатим или продублируют нам старый долг за старый период.
5. Переход на прямые договора с РСО. Отстаивать «свои» прямые договоры с РСО на СОИ ?	Провести ОСС по данному факту, оформить правильно, заставить РСО перейти на прямые договора с жителями. Досконально проработать свой новый договор с РСО на ОДН, отстоять свои права, что бы нам опять не навяза... свои условия, скорее всего через ... заключить...	**Не делать нельзя!** ... договоров ... про...