

**ПРОТОКОЛ № 7-2017**  
**заседания членов правления ТСЖ «Дема»**

**место:** город Уфа, ул. Грозненская, д. 69/2, оф. 43

**дата:** 30.11.2017

**время:** 19.00 часов

**Состав правления** (9 чел): Мухамадеев С.Ф. д.69, , Фазрахманов Р.Ф. д.69, Тимергалиева А.Т. д.69/1, Файзуллин А.Р. д.69/1, Медянцев Д.В. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д.69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Силантьев А.А. д.71/2, Авдакушин Л.Л. д.69

**Присутствовали:** Мухамадеев С.Ф. д.69, Фазрахманов Р.Ф. д.69, Файзуллин А.Р. д.69/1, Силантьев А.А. д.71/2, Медянцев Д.В. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д. 69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Тимергалиева А.Т. д.69/1 - **8 человек.**

**Кворум имеется. Заседание правомочно принимать решения.**

**Приглашенные:** Альметьева В.Ф. - член ревизионной комиссии, Акатьева Е. - член ревизионной комиссии, Майорова О.В. - юристконсульт ТСЖ

Председателем заседания единогласно выбран Файзуллин А.Р.

Секретарем заседания единогласно выбрана Майорова О.В.

**Повестка дня:**

1. Принятие новой редакции Положения по оплате труда и премировании работников ТСЖ «Дема», пересмотр показателей премирования работников для представления его на утверждение общему собранию членов ТСЖ.
2. Изменение штатного расписания ТСЖ, пересмотр заработной платы работников в пределах ФОТ. Утверждение штатного расписания на 2018 год с учетом Положения по оплате труда и премировании работников ТСЖ «Дема».
3. Объем юридических вопросов, необходимых к решению в ближайшее время, определение режима работы юриста.
4. Подготовка к общему собранию членов ТСЖ, предварительное обсуждение сметы на 2018 год, обсуждение раздельного тарифа (на каждый дом свой).
5. Разное.

**По первому вопросу.** Ход обсуждения - председатель Файзуллин А.Р. доложил, что Акатьевой Е. как специалистом в этой области внесены необходимые правки в Положение, сейчас требуется только пересмотреть показатели премирования. Акатьева Е. доложила о внесенных ею в Положение изменениях, озвучила, что три-четыре показателя необходимо пересмотреть. Силантьев А.А. и Рахматуллин М.Р. предложили внести в новое положение как основной и определяющий, показатель премирования из старого Положения, а именно – для выплаты большей части премии собираемость денежных средств по статье «Содержание» должна быть не менее 90-100%. Другие члены правления их единогласно поддержали. Более предложений от правления не поступило, все высказались о том, что необходимо еще время для вдумчивого изучения уже исправленного Акатьевой Е. текста.

**Решили:** С помощью Акатьевой Е. исправить показатели премирования, внести их в текст Положения и направить окончательный вариант документа всем членам правления на эл. адреса для ознакомления.

**Проголосовали:** «за» единогласно.

**По второму вопросу.** Ход обсуждения – Председатель Файзуллин А.Р. передал членам правления для ознакомления отчет о поступивших и потраченных денежных средствах за ноябрь месяц 2017 года и бюджет на декабрь 2017 года, как было запрошено на предыдущем заседании правления. Мосякова Е.А. отметила, что данные документы составлены не так как нужно, данную информацию невозможно использовать для составления нового штатного расписания. Члены правления высказались, что обсуждать штатное расписание преждевременно, поскольку нет еще Положения об оплате и премировании. Вместе с тем снизить оплату главного бухгалтера необходимо сейчас, поскольку прежним руководством он был завышен необоснованно, для этого внести в штатное расписание необходимые

изменения с учетом того, что существующий бухгалтер собирается увольняться по собственному желанию.

**Решили:** вернуться к обсуждению нового штатного расписания после утверждения Положения об оплате труда и премировании. В случае увольнения существующего бухгалтера до конца декабря 2017 года внести изменения в штатное расписание в соответствии с трудовым законодательством, понизив оклад гл. бухгалтера так, что бы на руки вновь принятый гл. бухгалтер получал 25 000 рублей ежемесячно.  
**Проголосовали:** «за» единогласно.

**По третьему вопросу.** Ход обсуждения - Председатель доложил, что объем юридической работы значительно возрос, в связи с тем, что правление решило привлечь к ответственности прежнего председателя и бухгалтера, а также в связи с изменениями в жилищном законодательстве и обнаруженных юристом возможностей для частичного зачета денежных средств, неверно исчисленных РСО. Предложил пересмотреть режим работы юриста с половины дня на полный день, считает, что необходимо по результатам ревизионной проверки предпринимать активные действия, иначе зачем мы ее проводили, считает что выполнение изложенного в Перечне принесет значительную пользу для ТСЖ и даст возможность в последующем закрыть часть существующих долгов, упростит и упорядочит работу с РСО, как следствие сможем снизить неустойки и штрафы на будущий период, а также возможно получится признать кв.36 в доме 69 общедолевой собственностью. Юрист доложила о текущих и планируемых делах и ситуациях, подробно по каждому пункту Перечня (перечень прилагается), пояснила что и как конкретно нужно делать, для того что бы получить результат, какие выгоды и улучшения можем получить, если сейчас начать активно продвигать все, что указано в Перечне. Для этого нужно время. Правление посчитало, что нет никакой срочной необходимости выполнять все изложенное в прилагаемом перечне, юристу необходимо выполнять только текущие вопросы, работать с должниками и, в частности, вести текущие судебные процессы (п. 1 и п. 2 Перечня). По вопросам, изложенным в п. 3 и 4 Перечня иски можно пока не готовить, поскольку в заявлении о преступлении все это указано, необходимо только поддерживать связь с прокуратурой и полицией, государственные органы работают по нашим вопросам сами, необходимости дублировать их работу нет. О подаче коллективного иска от жителей по оспариванию поддельного протокола по кв. 3, 82 и 88 в доме 69/2 – ответа от правления не последовало. Подача заявлений от жителей в полицию по тому же факту для ускорения решения вопроса – ответа от правления не последовало. Медянцев Д.В. особо отметил, что выносить вопрос на прокуратуру РФ следует только после того как откажет Прокуратура РБ, так же сказал, что большую часть вопросов юрист может делать дистанционно, посредством мессенджеров и эл. почты. По п. 7, 8, 9 и 10 правление высказалось, что деньги необходимо экономить и пока делать ничего не надо, нужно оставить все как есть, относительно кв. № 36 в доме 69 – заняться вопросом нужно, но когда у юриста освободится время, после выполнения текущей работы.

**Проголосовали:**

за вариант – договор с юристом на полный день, выполнение всего прилагаемого Перечня юридических работ за 40 000 рублей в месяц - «за» - 1 человек (Файзуллин А.Р.), «против» - 7 человек.

за вариант – договор с юристом из расчета не полный день, выполнение работ, которые определило правление в ходе обсуждения, за 20 000 рублей в месяц - «за» - 7 человек, «против» - 1 человек (Файзуллин А.Р.).

**Решили:** продлить договор с юристом на тех же условиях – из расчета половина дня на 20 000 рублей в месяц.

**По четвертому вопросу.** Ход обсуждения - Председатель доложил, что до проведения очередного общего собрания членов ТСЖ, необходимо в каждом из четырех домов провести отдельные собрания с повесткой дня - участие в Программах поддержки местных инициатив (ремонт асфальта, крыш, межпанельных швов из денег капремонта – для передачи в муниципалитет и принятия последним решения о включении наших домов в указанные Программы).

Так же необходимо начать обсуждать смету на 2018 год и вернуться к вопросу оформления доверенности на голосование на общем собрании на старшего по подъездам, определить полномочия такого лица на определенный перечень вопросов, которые он может решать по доверенности и те вопросы, которые могут решать только лично собственники. Это остро нужно для того, что бы по каждому мелкому вопросу не собирать общее собрание, как того требует устав ТСЖ.

Председатель передал для ознакомления проект сметы на 2018 год, предложил рассчитать тариф раздельно, на каждый дом свой. Члены правления, ознакомившись с проектом сметы, предложили

поручить главному инженеру, составить акт по каждому дому отдельно, где отразить что необходимо сделать, какой ремонт выполнить, какое оборудование заменить и т.д. Кроме того, необходимо проект сметы через членов правления, старших по подъездам раздать группе наиболее активных жителей для ознакомления и внесения пожеланий.

Так же было отмечено, что необходимо актуализировать реестр собственников жилья, внести все изменения максимально, перечень документов, которых не хватает, запросить у собственников путем вывешивания списков на информационных досках в каждом подъезде.

Относительно выдачи доверенностей старшему по подъездам для голосования на общих собраниях собственников, члены правления предложили сформировать и вывесить на информационные стенды для ознакомления перечень простых вопросов, которые может решать по доверенности старший по подъезду и перечень вопросов, которые может решать только собственник лично.

Вносить изменения в устав ТСЖ будем в дальнейшем, когда обяжет законодательство. По мере возможности обновить сайт и все документы размещать там, либо в группе «В контакте».

**Решили:** провести в каждом из четырех домов общие собрания собственников для принятия решений по включению в муниципальные программы, оформить протоколы и передать их в муниципалитет.

Актуализировать реестр членов ТСЖ, реестр собственников по состоянию на декабрь 2017 года.

Подготовить проект сметы на 2018 год и передать через членов правления жителям для ознакомления и внесения корректировок.

Вывесить на информационные доски для ознакомления жителей перечни полномочий для выдачи доверенностей старшим по подъездам для голосования на общих собраниях.

К платежным документам за декабрь январь прикрепить листок с адресом сайта и адресом группы в контакте, где будут размещены документы для всеобщего ознакомления.

**Проголосовали:** «за» единогласно.

**По пятому вопросу. Разное.** Ход обсуждения – председатель доложил, что сейчас необходимо закупить новые кабели, фонари и все необходимые комплектующие для дворового освещения, то есть на новые столбы/электроопоры, которые перенесли в связи с капремонтом асфальта, необходимо устанавливать только новое электрооборудование, поскольку старое уже выработало свой ресурс и его переносить на новые столбы нельзя. Ориентировочная цена всего необходимого – около 30 000 рублей, если этого не сделаем, можем остаться без дворового освещения. Члены правления заявили, что данное имущество является муниципальным, соответственно и менять его нужно за счет города или района, для этого есть соответствующий муниципальный бюджет, мы платим налоги и отчисления для этого. Члены правления категорически возразили против данных трат, учитывая так же и то, что взять деньги собственно неоткуда, статья «Содержание» и так «в минусе». Председатель отметил, что у администрации есть рычаги воздействия на нас, будут прицельно штрафовать по другим законным основаниям, правление с ним не согласилось, заявили, что будем оспаривать все штрафы, правда на нашей стороне. По данному вопросу проголосовали:

- оплатить за счет ТСЖ необходимое электрооборудование для дворового освещения: «за» - 1 человек (Файзуллин А.Р.), «против» - 7 человек.

**Решили:** не оплачивать за счет ТСЖ необходимое электрооборудование для дворового освещения, оспаривать все наложенные административные штрафы.

Заседание правления закрыто в 21.25 часов. Протокол изготовлен в двух экземплярах на 3л.

Приложение: Перечень работ, заявленных Правлением ТСЖ «Дема» к выполнению юрисконсультом на основании выявленных Актом ревизии от 31 августа 2017 года нарушений, а также иных юридических работ, требующих своевременной реакции специалиста во избежание дальнейшего накопления долгов и усугубления ситуации на 1л.

Председатель правления

  
А.Р. Файзуллин

Секретарь заседания

  
О.В. Майорова

## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,**

заявленных Правлением ТСЖ «Дема» к выполнению юрисконсультом на основании выявленных Актом ревизии от 31 августа 2017 года нарушений, а также иных юридических работ, требующих своевременной реакции специалиста во избежание дальнейшего накопления долгов и усугубления ситуации.

### **Дела и ситуации, находящиеся в процессе исполнения:**

1. Судебный процесс – истец МУП «УИС» -, составление всех необходимых процессуальных документов, представительство в суде, переговоры с руководством на предмет отказа от начисления пени, а также отказа от формальных судебных процессов при определенном ежемесячном платеже на будущее.
2. Судебный процесс – истец МУП «Уфаводоканал» -, составление всех необходимых процессуальных документов, представительство в суде, привлечение в процесс МУП ЕРКЦ, цель – уменьшение размера пеней, заявление о ничтожности части сделки, возможно подача встречного иска в зачет первоначальных требований.
3. Подготовка материалов в суд о возмещении ущерба, причиненного неправомерными действиями Кульсарина И.С. и Гордиенко Л.Д. Анализ имеющихся документов, подготовка двух исков, подача, представительство в суде, своевременная реакция на процессуальные изменения. Работа со свидетелями. Составление отзывов на встречные иски. Возможно изменение предмета, либо основания иска.
4. Решение ситуации с возбуждением уголовного дела по факту присвоения квартир в доме № 69/2. Оспаривание отказа в возбуждении уголовного дела. Дополнительная подача от жителей ТСЖ (от 3-4 чел.) заявлений в ОП № 2 (Демский РОВД) по тому же факту. Направление материалов в прокуратуру РБ, РФ, иные инстанции. Параллельная подготовка этих же материалов в суд для оспаривания поддельного протокола посредством подачи коллективного иска от жителей дома № 69/2 (3-4 собственника).
5. Направление претензии МУП «Уфаводоканал» по ОДН на водоотведение за прошлый период (сума около 700 000 руб). Соблюдение процедуры, оспаривание отказа в суде (мы истцы), составление всех необходимых процессуальных документов, представительство в суде.
6. Сбор, анализ документации, существующих договоров, проведение инвентаризации крыш на предмет принадлежности антенн, аппаратуры, сетей тому или иному провайдеру. На основе проведенных мероприятий, изменение условий договоров, повышение ежемесячной платы, заключение доп. соглашений.

### **Дела и ситуации, планируемые к исполнению:**

7. Изменение устава, приведение его в соответствие с изменившимся законодательством (ТСН вместо ТСЖ). Согласование и утверждение его на общем собрании членов ТСЖ. Подготовка и оформление необходимых документов для подачи и регистрации изменений.
8. Подготовка документации для признания права собственности на кв. № 36 в доме 69 через суд. Привлечение в процесс третьих лиц. Выявление всех необходимых моментов. Составление всех необходимых процессуальных документов, представительство в суде. Предварительная подготовка проведена.
9. Изучение темы по тарифам на тепло, имеется положительная практика, применение ее к нам, выявление спорных моментов. Направление претензии МУП «УИС» по незаконному начислению платы по завышенным тарифам за прошлый период. Соблюдение процедуры, оспаривание отказа в суде (мы истцы), составление всех необходимых процессуальных документов, представительство в суде.
10. Изменение кабальных договоров с ресурсниками, включение условий, необходимых нам. Детальная проработка всех существенных условий, сроков. Соблюдение всей процедуры (протоколы согласования разногласий, сроки). Оспаривание отказа в суде, судебный процесс по понуждению к заключению договора на наших условиях.

