

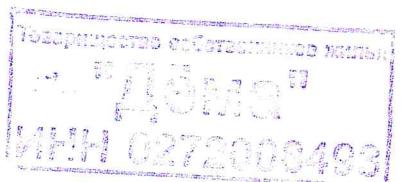
ПРОТОКОЛ № 1-2019
заседания членов правления ТСЖ «Дема»

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

дата: 21.02.2019

время: 19.30 часов

Состав правления (11 чел): Мухамадеев С.Ф. д.69, Фазрахманов Р.Ф. д.69, Файзуллин А.Р. д.69/1, Рафиков М.Б. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д.69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Авдакушин Л.Н. д.69, Бадретдинов ФФ. д. 69/1, Астахов А.В д. 69, Альмухаметова З.М. 71/2, Харасов У.Ф. 71/2.



До начала обсуждения вопросов повестки дня Файзуллин А.Р. доложил правлению, что член правления Кашапов А. д.69/1, подъезд 2, в декабре 2018 года заявил самоотвод в связи с продажей квартиры и выездом в иное место жительства, соответственно автоматически прекращено его членство в ТСЖ «Дема» и, как следствие, в правлении ТСЖ. Состав правления с января 2019 года - 11 человек.

Члены правления приняли сказанное к сведению, подтвердили, что состав правления ТСЖ «Дема» с января 2019 года остается следующим - Мухамадеев С.Ф. д.69, Фазрахманов Р.Ф. д.69, Файзуллин А.Р. д.69/1, Рафиков М.Б. д.69/2, Рахматуллин М.Р. д.69/2, Мосякова Е.А. д.69/2, Авдакушин Л.Н. д.69, Бадретдинов ФФ. д. 69/1, Астахов А.В д. 69, Альмухаметова З.М. 71/2, Харасов У.Ф. 71/2 – **11 человек**.

Присутствовали: (6 чел) Мухамадеев С.Ф. д.69, Файзуллин А.Р. д.69/1, Рафиков М.Б. д.69/2, Бадретдинов ФФ. д. 69/1, Астахов А.В д. 69, Фазрахманов Р.Ф. д.69,

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения.

Приглашенные: Акатьева Е.– член ревизионной комиссии, Майорова О. В. – юрист ТСЖ, Медведев М. – специалист ТСЖ по ТП и ИТ.

Повестка дня:

1. Отчет специалиста по ТП и ИТ по ситуации с уходом от ЕРКЦ (новые (наши) платежные документы, заключение договоров с банками и РСО, комиссия за платежи населения и т.п.). Принятие локальных решений.
2. Отчет юриста о проделанной работе за полугодовой период (с 15.05.2018 по 15.11.2018 по Перечню).
3. Текущее состояние дел (предварительно, в рамках отчета о выполнении сметы за 2018 год) и перспективы дальнейшего существования ТСЖ. Начало обсуждения сметы на 2019 год (минимальный перечень работ).
4. Работа правления за 2018 год. Планы на 2019 год. Принятие решения по сверхнормативным платежам.
5. Разное.

Председателем заседания единогласно выбран Файзуллин А.Р.

Секретарем заседания единогласно выбрана Майорова О.В.

По первому вопросу – выступил Медведев М. – специалист ТСЖ по ТП и ИТ. Он доложил правлению итоги своей работы – по ситуации с отказом от ЕРКЦ и переходом на самостоятельный учет поступаемой от жильцов платы за ЖКУ, объяснил разницу между учетными программами (Инфокрафт и Квартплата 24), высказал свое мнение как специалист. Так же сказал, что к переходу на самостоятельную работу все готово, в тестовом режиме печатаем ЕПД, программа считает все верно. Рекомендует из двух вышеуказанных программ выбрать Квартплата 24. Файзуллин А.Р. дополнил доклад – при отказе от ЕРКЦ сначала нужно заключить договора со всеми банками и РСО это около двух месяцев, далее нам необходимо тестирующий режим – месяц, отладить и настроить по факту работу новой системы во избежание ошибок, который влечет большие штрафы. Сказал, что тестирующий месяц необходимо будет оплачивать и услуги ЕРКЦ (около 13 000) и услуги Квартплаты 24 (2 500 в месяц), для того чтобы отрегулировать все шероховатости, четко настроить работу новой программы и не попасть на штрафы.

Кроме того, Медведев М. акцентировал внимание на том, что банковская комиссия будет больше, когда мы перейдем на свой учет: в Сбере будет 3%, если платить наличкой в кассе и 1% - если платить

101

онлайн, сказал, что надо решить, кто будет платить эту комиссию - ТСЖ или жители. После обсуждений члены правления остановились на том, что большинство жителей платит через Сбербанк, поэтому платить комиссию этому банку должно ТСЖ, платежи через другие банки – комиссию платят жители.

Так же Медведев М. и Файзуллин А.Р. пояснили отдельные моменты, связанные с круглосуточной АДС (аварийно-диспетчерская служба), которую необходимо запустить по новым правилам с 01.03.2019. Сказали, что можем работать в двух вариантов – либо нанимать двух диспетчеров в смену (поскольку необходимо обеспечить круглосуточный прием заявок), цена вопроса – около 30 000 руб. в месяц зарплата двух диспетчеров плюс закуп оборудования, либо заключить договор с централизованной диспетчерской (типа колл-центра), цена вопроса - 5 800 за четыре дома в месяц плюс 1000р единовременно за интеграцию системы или 10 руб./минута минимальный объём от 500мин (что выходит 5000р в месяц) и за СРМ 1 000 руб. в месяц. Необходимо решить на каких условиях будем заключать договор с централизованной диспетчерской. После обсуждений члены правления решили, что нанимать диспетчеров это очень дорого и сразу отказались от этого варианта, заключить договор с централизованной диспетчерской будет выгодней.

Предложено: заключить договор с организацией, предлагающей услуги в виде учетной системы Квартплаты 24 с ежемесячной абонентской платой 2 500 руб. в месяц. Заключить тройственные и иные договора с банками и РСО. Банковскую комиссию при оплате жителями ЖКУ через Сбербанк должно оплачивать ТСЖ, через другие банки – комиссия (около 2%) ложится на жителей. Договор с оплачивать ТСЖ, через другие банки – комиссия (около 2%) ложится на жителей. Договор с централизованной диспетчерской заключить на условиях 5800р в месяц, при неудовлетворительной работе этого колл-центра перезаключить договор с другой фирмой.

Проголосовали: «за» - единогласно

Решили: Председателю правления заключить договор с организацией, предлагающей услуги в виде учетной системы Квартплаты 24 с ежемесячной абонентской платой 2 500 руб. в месяц. Заключить тройственные и иные договора с банками и РСО. Председателю правления, исходя из ситуации, определиться со сроком начала этих действий. Банковскую комиссию при оплате жителями ЖКУ через Сбербанк должно оплачивать ТСЖ, через другие банки – комиссия (около 2%) ложится на жителей. Договор с централизованной диспетчерской заключить на условиях 5800р в месяц, председателю правления, исходя из ситуации и анализа работы АДС (колл-центра) иметь вариант перехода на обслуживание к другой фирме.

По второму вопросу: выступила юрист ТСЖ Майорова О.В., она отчиталась о проделанной работе за полугодовой период (с 15.05.2018 по 15.11.2018) по Перечню - по всем 10 его пунктам. Заблаговременно членам правления был разослан письменный отчет (прилагается) по судебным делам и внесудебной работе, в котором указан размер (около 1 млн рублей) общей суммы, которую удалось сэкономить, вернуть и зачесть в счет оплаты долгов перед РСО (в частности по МУП УВК). Так же Майорова пояснила какие вопросы исполнены полностью, какие находятся еще в процессе и каких промежуточных результатов по ним удалось достигнуть. Майорова отметила, что ею полностью исполнена договоренность с членами правления, озвученная на заседании членов правления от 14.05.2018 и зафиксированная в пункте 5 протокола заседания членов правления № 12-2018 от 14.05.2018, а именно юристом сэкономлено, возвращено на счет ТСЖ, зачтено долгов за полугодовой период в общем размере около 1 000 000 рублей, выплачено юристу з/п вместе с налогами и отчислениями за полугодовой период около 300 000 рублей, разница составляет около 700 000 рублей. Таким образом, чистый результат («прибыль») составляет 700 000 рублей, что намного больше согласованной суммы. Кроме того, по всем десяти пунктам Перечня юрист пояснила что делается в настоящий момент, что исполнено, что надо сделать на перспективу. Письменный отчет об исполнении по Перечню прилагается на 2л.

Майорова О.В. акцентировала внимание членов правления на п. 1 Перечня – присоединять дома на обслуживание. Пояснила, что работа проведена большая и несколько соседних домов по ул. Грозненской (71/3, 71/4, 69/6, 71/1) изъявили желание перейти к нам на обслуживание. Однако, в условиях нашего ТСЖ, это можно сделать только если упомянутые дома организуют свое ТСЖ, в иных условиях этого сделать невозможно, запрещает закон. Отметила, что с жителями этих домов проведена разъяснительная работа на их собраниях, с инициативными группами собственников этих домов поддерживается связь, но до настоящего момента решиться организовать свое ТСЖ они не могут. Мы же можем брать эти дома, если организуем свою УК (в перспективе).

Предложено: оценить работу юриста за полугодовой период как «договоренность исполнена качественно, в срок и в полном объеме», принять к сведению все пояснения юриста.

Проголосовали: «за» - единогласно.

10/1

Решено: оценить работу юриста за полугодовой период как «договоренность исполнена качественно, в срок и в полном объеме», принять к сведению все пояснения юриста.

По третьему вопросу выступил председатель ТСЖ Файзуллин А.Р. Он доложил, что текущее состояние дел относительно удовлетворительное, однако имеются обстоятельства, которые мы не можем сейчас и не сможем на будущий период преодолеть или исправить в силу существующих законов. Речь идет об оплате РСО сверхнорматива по ОДН по ХВС ГВС и электроэнергии. Так же постоянно возникают непредвиденные расходы, оплату которых мы не можем отложить, а не делать их запрещает закон. Это такие например расходы как вывоз снега, межпанельные швы по трем домам, госпошлины в суд, пени от ресурсников, счетчики, запчасти на аварийный ремонт, оплата софинансирования по ППМИ и т.д. Кроме 2018 год таких расходов у нас в цифрах – на ОДН всем ресурсникам 367 252 руб., незапланированных расходов – 476 700, всего ок. 845 000 руб. Этих расходов в смете на 2018 год нет. Таким образом, получается, что не платить за вышеперечисленное мы не можем и делать все запланированное так же не можем по причине отсутствия достаточных средств на счету. В таких условиях планировать работы и включать их в смету на 2019 год не имеет смысла. Если же все траты за 2018 год учесть и планировать к выполнению еще что то – придется поднимать тариф на СиР на 30%, что наши жители не потянут.

Файзуллин А.Р. так же сказал, что все инициативы правительства о поддержке населения различными программами ППМИ, ремонт подъездов за счет бюджета переносятся на последующие годы, явной ощутимой поддержки в этом году не будет, потому что как уже стало известно в ППМИ по детской площадке (71/2) и капремонт асфальта (69/2) мы не попадаем с большой вероятностью, в ремонт подъездов по программе Хабирова на 2019 год мы так же не попали и, учитывая новые постановления башкирского правительства, уже не попадем, хотя заявки поданы вовремя и все документы оформлены и поданы в муниципалитет. Надеяться на помочь властей не стоит, все ложится на жителей.

Также Файзуллин А.Р. доложил, что насколько можно оптимизирована зарплата руководящего состава, в частности не оплачиваются выходы председателя в сверхурочное время и выходные, несколько рабочих дней в месяц председателю не оплачиваются (вынужденные отгулы). По сотрудникам – в половину сокращено дежурство в выходные дни, какие-либо премии (кроме ежемесячной) и мат. помощь сотрудникам не начисляется и не выплачивается. Все в режиме жесткой экономии.

Файзуллиным А.Р. заявлено особое мнение – он осознает, что более половины поступающих от жильцов денег уходят на зарплату и на незапланированные расходы, в том числе ОДН, денег хватает только на выполнение обязательного перечня работ, остается совсем немного. Как в таких условиях можно развиваться и улучшать условия жизни собственников, он не видит. В связи с чем, просит членов правления задуматься о способах выхода из сложившейся ситуации, вплоть до смены председателя ТСЖ. Предложено: членам правления к следующему заседанию сформулировать свое видение ситуации, предложить конкретные решения как будем выходить из кризиса.

Проголосовали: «за» - единогласно.
Решено: членам правления к следующему заседанию сформулировать свое видение ситуации, предложить конкретные решения как будем выходить из кризиса.

По четвертому вопросу – Файзуллин А.Р. оценивает работу правления за 2018 год как удовлетворительную, многое удалось сделать, однако не все зависит от нас и выполнить все то, что было запланировано по смете 2018 года, не получилось по причинам, изложенными в третьем вопросе. Вместе с тем отметил хорошую работу юриста, все договоренности (по Перечню) ему исполнены (некоторые еще в процессе), по факту есть реальный конкретный результат в деньгах, что несколько скрашивает общее печальное положение. Так же отметил, что без грамотной юридической поддержки в существующих постоянно ужесточающихся условиях, работать не сможет, считает, что затраты на з/п по юристу оправданы на 100 % , уверен что так же будет и впредь.

Файзуллин А.Р. просил членов правления вносить свои предложения как будем планировать работу на 2019 год, какие виды работ кроме обязательного перечня будем вносить в Смету при условии, что денег на это выполнение остается очень мало. Или же будем рассчитывать тариф только исходя из минимального обязательного перечня работ и ничего другого делать не будем.

Кроме того, председатель пояснил ситуацию со сверхнормативными платежами по ОДН ресурсникам – как было сказано выше мы заплатили сверхнормативно за 2018 год порядка 400 000 рублей всем ресурсникам в общем. Если его не платить он будет копиться и его взыщут через суд с пенями, но только по суду и не раньше чем через полгода, а может и позже. Зато у нас будут оставаться какие-то деньги на

10/1

благоустроительный сезон помимо обязательного перечня и мы сможем делать те же межпанельные швы, какой то ремонт и иные срочные работы, которые не делать нельзя. Члены правления высказали свои мнения и сошлись на том что надо все же платить какую то часть сверхнорматива ресурсникам например ежемесячно 20% от общей суммы сверхнормативных платежей по каждому РСО.

Предложено: каждому из членов правления до следующего заседания по своим домам предварительно определиться как будем рассчитывать тариф на СиР - исходя только из минимального перечня или же еще какие то виды работ будем вносить в тариф. Ежемесячно платить сверхнорматив по ОДН ресурсникам не более 20%, далее смотреть по ситуации и погашать долг с наименьшим ущербом для текущих дел ТСЖ.

Проголосовали: «за» - единогласно.

Решено: каждому из членов правления до следующего заседания по своим домам предварительно определиться как будем рассчитывать тариф на СиР - исходя только из минимального перечня или же еще какие то виды работ будем вносить в тариф. Внести свои предложения по оптимизации штата сотрудников.

Ежемесячно платить сверхнорматив по ОДН каждому РСО не более 20% от общей суммы сверхнормативных платежей, далее председателю смотреть по ситуации и погашать долг с наименьшим ущербом для текущих дел ТСЖ.

По пятому вопросу - выступил Файзуллин А. Р., он сказал, что текут все крыши, кроме 71/2 , заявок много и ждать суда по затоплению от жильцов «себе дороже» - все взыщут с ТСЖ. Считает, что необходимо этим летом делать капремонт кровель всех трех домов – 69, 69/1, 69/2, техническое обследование кровель так же это подтверждает, денег на спецсчетах достаточно. Нужно начинать подготовку ОСС по кровле в каждом из указанных домов.

Предложено – всем членам правления по своим домам разъяснить ситуацию с кровлей в порядке подготовки к ОСС.

Проголосовали: «за» - единогласно.

Решено: всем членам правления по своим домам разъяснить ситуацию с кровлей в порядке подготовки к ОСС.

Заседание правления закрыто в 23.00 час. Протокол составлен на 4 листах в 2-х экземплярах.

Приложение: Отчет юриста по взысканным и заченным суммам на 1л.

Отчет об исполнении Перечня юридических работ на 2л.

Председатель

А. Р. Файзуллин



Секретарь

О.В. Майорова

Члены правления:

Мухамадеев С.Ф. д.69,

Рафиков М.Б. д.69/2,

Фазрахманов д. 69

Бадретдинов Ф.Ф. д. 69/1,

Астахов А.В. д. 69

Медведев М.

Акатьева Е.

Приглашенные

**Результаты работы юриста по судебным делам и внесудебному взысканию задолженности
в денежном выражении за период с 15.05.2018 года по 15.11.2018 года**

Арбитражный суд

По МУП «УИС» (мы ответчик)

1. МУП «УИС» требует от ТСЖ: долг 242 076 + пени 6 000 + госпошлина 7 842

Результат работы юриста: долг – 0 (погашен в процессе), пени – 0, госпошлина – 0.

Итого сэкономлено - 13 842,00 руб.

2. МУП «УИС» требует от ТСЖ с учетом уточнения: долг 696 287,08 + пени 33 385,15 +
госпошлина 19 589

Результат работы юриста: долг – 0 (корректирован в бух. учете), пени – 0, госпошлина – 0.

Итого сэкономлено - 52 974,15 руб.

3. МУП «УИС» требует от ТСЖ с учетом уточнения: пени 38 514,04, госпошлина 32 527
Результат работы юриста:: в процессе.

По МУП «Уфаводоканал» (мы истец)

1. ТСЖ заявило к взысканию с МУП «УВК»: долг 699 003,67 + 16 000 госпошлина

Результат работы юриста: взыскан долг – 600 000, возврат госпошлины – 16 000.

Итого возвращено 616 000 руб.

Гражданский суд

1. ТСЖ заявлено ко взысканию с Кульсарина И.С.: излишне выплаченной зарплаты на сумму
959 438,83 (за три года), госпошлина 7 006+7 894

Результат работы юриста: в процессе.

**Внесудебная работа
По должникам (жителям) оплата**

Шайнуров	69-5	15 116	Газетдинов	69/1 -9	13 000+7 000
Каюмов	69 83	10 379	Конев	69/2 -86	15 988
Гильванова	69-92	55 041	Иванов	69 – 117	10 000
Копылов	69/1-35	15 417 + 3 171	Сердюк	69 -132	10 000+7 000+ 11 000
Кульсарин	69-36	24 579 +783	Ниценко	69-32	10 000
Бушмилева	659-56	29 118 + 3123	Сахипгариева	69/2 -39	13 000
Хасанов	69/2- 4	18 232 +382	Ширяева	69/1-55	8 000
Белякова	69/2-65	10 000	Аюпов	69/1-37	48 755
			Мусина	69/1-66	12 000

Итого оплата жителей на сумму ок. 332 000 руб.

ИТОГО

Итого за полугодовой период силами юриста сэкономлено, возвращено и взыскано **ок. 1 014 816 руб.**

Выплачено юристу з/п - 235 000 +НДФЛ и отчисления - ок. 85 000, всего **ок. 320 000 руб.**

O.V. Майорова

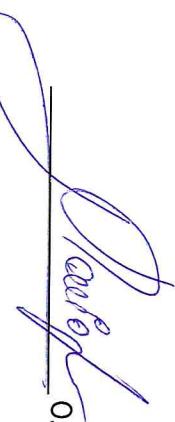


**Перечень юридической работы (текущая и планируемая)
по состоянию на 14 мая 2018 года. Результат по состоянию на 21.02.2019 года**

Вид работы	Комплекс действий (кратко), которые необходимо выполнить. Чего планируем добиться, если делать	Результат
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 обслуживание дома, если берем то разработка пакета документов для их нового ТСЖ – уведомление, решения, протокол - помочь 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.	Проведены переговоры с инициативными группами соседних домов (69/6, 71/1, 71/4, 71/3) на предмет их обслуживания нашим ТСЖ. Проведена разъяснительная работа на их ОСС о необходимости в их домах создать ТСЖ. Иного способа присоединить их к нам - нет.
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	Уголовное дело возбуждено по ст. 159 ч.4 УК РФ, Кульсарину И.С. предъявлено обвинение. Нами даны все необходимые показания, проведена совместно со следователем вся необходимая работа. Спорные квартиры арестованы. Дело находится в стадии предварительного расследования. Далее – утверждение обвинительного заключения прокуратурой и передача материалов в суд. Мы сделали максимально все от нас зависящее
3.Продолжать иск по ОДН к МУП «Уфаводоканал» на 600 тыс.	Грамотно проведем процесс. Отстоим свои права. Результат –закроем старый долг по ХВС и зачетем будущие платежи.	Дело выиграно, УВК признал долг на 600 000 руб., старый наш долг перед МУП УВК ими зачен, так же в счет оставшейся суммы путем зачета , погашаются текущие платежи.
4.Зашивать 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 добьемся какого то компромисса	Идет работа по каждой сумме, по двум процессам добились отмены пеней и сумм госпошлины (Результат по судебным делам, скорректирован долг по ГВС и теплу, ведем работу по безосновательному начислению пеней в третьем процессе.
5. Переход на прямые договоры с РСО. Отстаивать «свои» прямые договоры с РСО на СОИ ?	Провести ОСС по данному факту, оформить правильно, заставить РСО перейти на прямые договоры с жителями. Досконально проработать свой новый договор с РСО на ОДН, отстоять свои права, что бы нам опять не навязали свои условия, скорее всего через суд обязать РСО	Проведено ОСС на тему перехода на прямые договоры по теплу. Жители отказались (по итогам голосования). Соответственно заключить «свой» нормальный договор на ОДН пока не можем. Новый договор с РСО разработан.

Лев

	<p>заключить договор на наших условиях.</p> <p>Результат – сможем работать на нормальных условиях и предъявлять им свои законные требования, где то сможем сэкономить, где то установить нужные периоды для прозрачности и ясности</p>
6. Суд на Кульс. и Гордиенко по з/п отдельно два процесса.	<p>Инициировать два отдельных судебных процесса, подготовить все документы, первичку. Вести процессы в нужном русле.</p> <p>Результат – сможем отыграть некоторую сумму (тыс 50-80) может больше + моральное удовлетворение.</p>
7. Подавать иск по ЗБ кв. в 69?	<p>Большая работа в плане какой иск подавать и в чью собственность просить. Готовить много документов. Есть риск что муниципалитет «вспомнит», что эта квартира муниципальная</p> <p>Результат – если муниципалы не испортят, есть вероятность оформить эту квартиру на ТСЖ</p>
8. Оспаривать действия ЕРКЦ после перехода на свой расчеты?	<p>Очень объемная работа с первичкой в плане какой ущерб предъявлять, его еще сначала нужно выявить и документально доказать Это совместная большая работа рев комиссии, экономиста, бухгалтера и юриста.</p> <p>Результат – можно по суду взыскать какую то сумму, возможно причинную</p>
9. Менять устав на ТСН и параллельно менять противоречивые положения устава	<p>Разработать устав, исправить все противоречия, разработать весь пакет необходимых документов, утвердить собранием, зарегистрировать. Объемная в оформлении работы.</p> <p>Результат – хороший рабочий документ с четкими указаниями кто и как должен действовать.</p>
10. Переделывать договора наши на управление и обслуживание.	<p>Разработать хороший новый договор и учесть в нем все нюансы, поскольку сейчас все договоры разные у нас – 3-4 вида и условия разные.</p> <p>Результат – хороший рабочий документ, где прописаны все нюансы взаимоотношений. Меньше споров и разногласий</p>



O.B. Maiorova