

**ПРОТОКОЛ**  
**Общего собрания ТСЖ «Центральный»**  
**ул. Первомайская, дом 12**

от «11» июля 2013 года

**Председатель:** Осинкина Е.В. – председатель Правления  
ТСЖ «Центральный»

**Присутствуют:**

Садыкова Гульфира Мударрисовна – член Правления ТСЖ «Центральный»;  
Некрасова Ольга Анатольевна – член Правления ТСЖ «Центральный»;  
Малькова Любовь Викторовна – член Правления ТСЖ «Центральный»;  
Жильцы дома в количестве 29 человек.

**Приглашены:**

Ельцова Наталия Леонидовна – бухгалтер ТСЖ «Центральный»;  
Пачколин Александр Андреевич – слесарь ТСЖ «Центральный».

**Повестка дня:**

1. Согласование с жильцами работ по электрике.
2. Согласование с жильцами вопроса по горячей воде.
3. Финансовое состояние ТСЖ.
4. Рассмотрение обращения Городских Т.А. к ТСЖ по вопросу ремонта вентиляции в ее квартире за счет средств ТСЖ.
5. Прочие.

**1. Осинкина Е.В.:** «Уважаемые жильцы! Мы с Вами живем в доме, в котором все приборы работают от электричества: электроплиты, водонагреватели, холодильники, у кого-то кондиционеры и т.д. проводка в щитках регулярно горит, что вызывает опасение возникновения пожара. На текущий год на общем собрании решили провести работы по замене электропроводки и установке новой системы освещения мест общего пользования. Электромонтеры предлагают нам заменить пучок мелких проводов в щитках, которые регулярно горят, искрят на новый, толстый кабель и завести его в квартиру. Предлагают продолбить в стене рядом с дверью дыру и через нее завести в квартиру кабель. Если кто-то не согласен портить евроремонт можно попробовать завести кабель через дверной косяк. Если вообще не хотят чтобы у них что-то трогали, пусть напишут официальный отказ от проведения замены электропроводки в щитке по их квартире. Ответственность будет на них. Когда будет заменена проводка в коридоре, т.е. она будет выдерживать нагрузки, в квартирах желательно будет также заменить проводку на новую, либо хотя бы пригласить электрика для осмотра проводки в соединительных коробках. Работы дорогостоящие: замена всей проводки плюс освещение - на материалы и стоимость работ будет стоить в пределах 600 тысяч рублей. При заключении договора мы должны оплатить сразу 50% и 50% при окончании работ. На данный момент ТСЖ не располагает такими средствами, поэтому придется проводить работы поэтапно в течении двух-трех лет, например нынче освещение мест общего пользования плюс замена проводки на первом этаже, в 2014 году замена проводки на втором и третьем этажах, в 2015 году замена проводки на четвертом и пятом этажах. Ваше мнение?»

**Жильцы** – может быть не требуются такие глобальные работы, предлагаем пригласить комиссию с Электросетей, для того чтобы определить точно какие работы нужно провести.



**РЕШИЛИ:** Пригласить комиссию с Электросетей, получить предписание на проведение работ по электрике.

**2. Осинкина Е.В.:** по второму вопросу в связи с переходом на новое законодательство в начале текущего года в нашем доме создалась конфликтная ситуация, связанная с тем, что теперь общедомовые нужды, а по старому называлась корректировка, т.е. разница по воде между общедомовым счетчиком и счетчиками по квартирам делится пропорционально жилой площади. В интернете по этому поводу пишут:

При содержании ОДН расходуются, в том числе, и горячая вода. **Нормами СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий» предусмотрен расход горячей воды:**

- на влажную уборку помещений ОДИ;

- на обмывку мусоропроводов.

Кроме этого, в величину фактического расхода горячей воды на ОДН, учтенного общедомовым счетчиком, входят:

- потери воды в общедомовом оборудовании;

- потери воды в сан.тех.приборах квартир;

- вода, потребляемая зарегистрированными жителями сверх норматива в квартирах без приборов учета;

- вода, потребляемая лицами, проживающими без регистрации в квартирах без приборов учета;

- вода сворованная (как сказано в «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утв. Пост. Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г.) – «... **путем несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета или несанкционированного подключения к трубопроводу воды...**»).

Все эти потери приходится оплачивать каждому собственнику дома, независимо от того, потребляет ли он горячую воду, или вообще не живет в квартире. Некоторые выдержки из Жилищного Кодекса РФ: **Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения ... 3. Собственник жилого помещения НЕ СЕТ БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ** данного помещения и ... **ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА** собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме... **Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. 1. Собственникам помещений в многоквартирном доме ПРИНАДЛЕЖИТ на праве общей долевой собственности ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО** в многоквартирном доме, **Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме 1. Собственники помещений в многоквартирном доме НЕ СУТ БРЕМЯ РАСХОДОВ** на содержание общего имущества в многоквартирном доме.» **Положения Жилищного Кодекса, установившие обязанность собственников квартир в многоквартирном доме оплачивать коммунальные ресурсы, потребленные на общедомовые нужды (ОДН) независимо от того, пользуются ли они коммунальными ресурсами в квартире или нет, закреплены в «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Утв. Пост. Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354), в том числе в порядке расчета платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме.**

Так же я консультировалась в Прокуратуре по данному вопросу, доводы, которые привела выше, в Прокуратуре полностью поддерживают. Поэтому если много противников оплачивать горячую воду по новому законодательству, предлагаю заполнить бланки заочного голосования по вопросу расторжения договора со швейной фабрикой снабжения горячей водой. Если более 50% проголосуют ЗА горячую воду, остальным



придется смириться и оплачивать ОНД по горячей воде согласно нового законодательства. Если более 50% жильцов дома проголосуют ПРОТИВ горячей воды, встанет вопрос отопления в ванной. А это дополнительные большие расходы для ТСЖ, придется «полотенцесушители» переводить на центральную систему отопления. Работы сложные, наш слесарь с этим не справится, возможно надо будет нанимать организацию и оплатить дорогостоящие работы.

**2. РЕШИЛИ:** Провести заочное голосование по вопросу расторжения договора со швейной фабрикой по поводу снабжения горячей водой.

**3. Осинкина Е.В.:** Далее слово для отчета предоставляется бухгалтеру ТСЖ «Центральный» Ельцовой Н.Л. по финансовому состоянию ТСЖ. (выступление Ельцовой Н.Л., к протоколу прилагается).

**4. Осинкина Е.В.:** 7 июля 2013 года от Городских Татьяны Александровны жильца квартиры № 15 поступило письмо с просьбой оплатить работы по вентиляции в ее квартире, также приложен акт ВДПО о том, что данная вентиляция не может быть допущена к эксплуатации по причине обратного задува. По данному вопросу 8 июля 2013 года я обратилась за консультацией к специалистам ВДПО, они мне дали разъяснения, что вентиляция спроектирована неправильно, и не подходит в связи с ландшафтом расположения дома. Данный вид вентиляции работает в домах мкр. Электонд. Наш дом расположен в «низинке», в месте ветрового завихрения. Посоветовали написать письмо в организацию, строившую наш дом – ОКС, с просьбой разобраться по данному вопросу. А именно необходимо 1) провести экспертизу с целью определения подходящего вида вентиляции; 2) заказать проект новой вентиляции; 3) получить разрешение в Управлении Архитектуры на проведение данного вида работ. Без всех этих документов ВДПО не имеют право вмешиваться в систему вентиляции нашего дома. Если проводить все это силами ТСЖ, то необходимо увеличивать тариф на содержание и ремонт до 20 руб. за один квадратный метр и все равно за один год не решим, т.к. кроме этих работ возникают еще и другие проблемные вопросы.

Также согласно нового законодательства необходимо запланировать как минимум на следующий год работы по покраске стен внутри дома противопожарной краской, об этом было объявлено на совещании председателей ТСЖ в мае этого года. В этом году надо провести работы по проверке вентиляции у жильцов всего дома, по проверке противопожарных кранов. Чтобы обо всем у нас были акты. Пожарные придут с проверкой.

**РЕШИЛИ:** Подготовить письмо в ОКС Администрации с просьбой оказания содействия в решении вопроса по вентиляции квартир жильцов всего дома.

**5. Осинкина Е.В.:** Если у кого-то есть вопросы можете задать.

**Жильцы:** у нас есть претензии по поводу уборки коридоров и лестничного марша внутри дома, мы считаем, что уборщица прибирает не как положено раз в неделю, а реже и моет некачественно.

**Осинкина Е.В.** – а я считаю, что она моет как положено раз в неделю и подоконники протирает влажной тряпкой, как положено по договору. Хорошо с сегодняшнего буду вести график помывки подъезда, чтобы данных претензий не возникало.

**Ельцова Н.Л.** – согласно площади коридоров и лестничного марша, по техпаспорту она составляет 1170,50 кв.м., норма 500 кв.м. – 1 ставка, а это минимальная



зарплата – 6 тыс.руб., т.е. при площади коридоров и лестничного марша 1170.50 кв.м. мы должны оплачивать две ставки уборщицы - 12 тыс.руб., сюда входит уборка различных видов служебных и культурно-бытовых помещений. Так, в частности, удаление пыли пылесосом или подметание влажным веником полов должно производиться ежедневно, влажная протирка - 1 раз в неделю, мытье - 1 раз в месяц. Влажная протирка стен, отопительных приборов (радиаторов) должна осуществляться 4 раза в год, оконных блоков с подоконниками - 1 раз в неделю. Подметание пыли с потолков - 2 раза в год. С такой же периодичностью должны мыться и окна (*Выписка из должностных обязанностей, утвержденных Постановлением Минтруда РФ от 10.11.1992 N 31\*(4), которым утверждена характеристика работ для должности "уборщик"*).

Мы оплачиваем 2 тыс. 644 руб. в месяц (до вычета налогов). Поэтому предъявлять претензии при такой оплате несправедливо с учетом того с какой гадостью ей приходится иметь дело: человеческая моча, блевотина, харчки, кошачьи фекалии и т.д. Кто за такие деньги согласится убирать такие площади и с такой спецификой, подумайте сами.

**Горькова Жанна** (проживает в квартире № 57) – мне незаконно предъявили взнос за неучастие в субботнике в размере 300 рублей. Я обратилась с жалобой в Прокуратуру, в прокуратуре мои требования удовлетворили – обязали ТСЖ снять данный взнос.

**Осинкина Е.В.** – установить данный взнос и именно в таком размере - было желание жильцов дома, утверждено решением общего собрания от 11 декабря 2012 года, целью данного решения было побудить как можно больше жильцов участвовать в субботнике. Я искренне считала данное решение законным, т.к. согласно Устава ТСЖ высший орган управления в ТСЖ – общее собрание. В Прокуратуре дала объяснение и согласилась оформить возврат по квартире 57. В связи с этим, сделаю возврат взноса по всем квартирам, которым был начислен взнос. В будущем будем искать другие методы побуждения жильцов к участию в субботнике.

**РЕШИЛИ:** За неучастие в субботнике начисленный взнос в размере 300 рублей вернуть всем, кому начислили.

**РЕШИЛИ:**

1. Пригласить комиссию с Электросетей, получить предписание на проведение работ по электрике.
2. Провести заочное голосование по вопросу расторжения договора со швейной фабрикой по поводу снабжения горячей водой.
3. Подготовить письмо в ОКС Администрации с просьбой оказания содействия в решении вопроса по вентиляции квартир жильцов всего дома.
4. За неучастие в субботнике начисленный взнос в размере 300 рублей вернуть всем, кому начислили.

Члены Правления ТСЖ «Центральный»:

1. Садыкова Гульфира Мударрисовна
2. Некрасова Ольга Анатольевна
3. Малькова Любовь Викторовна

Председатель Правления  
ТСЖ «Центральный»



Е.В. Осинкина