

Протокол № 2/2017
расширенного заседания правления ТСЖ «Факел»

Место проведения: г.-к. Анапа, ул. Ленина, д. 217, офис ТСЖ «Факел».

Время проведения: 28 апреля 2017 г. с 17 час. 00 мин. до 18 час. 30 мин.

Присутствовали:

1. Андреев Леонид Васильевич – член правления;
2. Бережной Василий Васильевич – член правления;
3. Гуржиев Андрей Михайлович – член правления;
4. Кинцлер Лидия Ивановна – член правления;
5. Купрацевич Надежда Алексеевна – член правления, председатель;
6. Манжос Алефтина Николаевна – член правления;
7. Смирнов Владимир Борисович – член правления;
8. Смирнова Елена Павловна – член правления;
9. Черников Юрий Викторович – член правления;
10. Черница Надежда Ефимовна – член правления, секретарь;

В заседании правления из 17 членов правления принимают участие 10 членов правления, то есть более 50% от общего количества членов правления, кворум имеется, Правление правомочно рассматривать и принимать решения по всем вопросам, включенным в повестку заседания.

Кроме членов правления в заседании принимали участие: член ревизионной комиссии Верютина С.В. юрисконсульт Максимюк С.Н., жители МКД, входящих в состав ТСЖ «Факел» Кожемякина Е., Закирова Е.

Повестка заседания правления

1. О проведении общего собрания членов ТСЖ в 2017 г.
2. Отчет юрисконсульта ТСЖ «Факел» Максимюка С.Н. о проделанной в 2016 – 2017 г.г. работе.
3. Разное.

Купрацевич Н.А.: Уважаемые члены Правления! До начала рассмотрения вопросов повестки заседания хочу проинформировать вас, что в соответствии с п. 11.4.2. Положения о Правлении ТСЖ «Факел» повестка заседания Правления формируется по инициативе Председателя, а также на основании требований членов Правления.

Членом правления Кинцлер Л.И. 31 марта 2017 г. в Правление было направлено Требование о включении в повестку заседания следующих вопросов:

1. Рассмотрение, обсуждение и утверждение штатного расписания ТСЖ «Факел» на 2017 год.
2. Обсуждение Положения об оплате труда.
3. Отчет юриста ТСЖ о работе за 2016 – 2017 г.г.

Данное требование подано с нарушением Положения о Правлении ТСЖ «Факел», поэтому это требование не может быть удовлетворено.

Так, в соответствии с п. 11.5.5. Положения о Правлении Требование члена Правления о включении вопросов в повестку дня заседания Правления составляется по форме, указанной в Приложении 2. К требованию должен быть приложен проект решения Правления по данному вопросу и иные материалы, в том числе обоснование вынесения вопросов на рассмотрение Правления.

К требованию **не приложено** обоснование вынесения данных вопросов на рассмотрение Правления и **не представлены проекты решения** по этим вопросам.

Прошу членов правления при подаче требований о включении различных вопросов в повестку заседания правления впредь строго руководствоваться действующим Положением о Правлении, которое мы сами разработали и одобрили, после чего оно было утверждено Общим собранием членов ТСЖ.

Юрисконсульт Максимюк С.Н. подготовил отчет о своей работе и готов выступить с ним, однако его выступление будет носить информационный характер и никакого решения по его отчету мы принять не можем, так как членом Правления Кинцлер Л.И. проект решения по этом вопросу также не представлен.

Если Кинцлер Л.И. готова к следующему заседанию оформить свое требование о включении этих вопросов в повестку заседания Правления в соответствии с Положением о Правлении, мы можем включить все предложенные ею вопросы в повестку, а сегодня снять с повестки отчет юрисконсульта Максимюка С.Н.

В обсуждении данной информации принимали участие члены правления Гуржиев А.М., Кинцлер Л.И., Купрацевич Н.А., член ревизионной комиссии Верютина С.В. По результатам обсуждения предложенная председателем Правления Купрацевич Н.А. повестка заседания осталась без изменений.

По первому вопросу повестки выступила председатель правления **Купрацевич Н.А.**, которая сообщила, что на предстоящем собрании будет необходимо рассмотреть ряд обязательных вопросов, в том числе об избрании правления, так как полномочия нынешнего состава правления истекают в ноябре 2017 г. Для предметного обсуждения повестки Общего собрания членов ТСЖ «Факел» в 2017 г. было предложено получить проекты бюллетеней № 1 и 2, а также проект сметы доходов и расходов на 2018 год, отчет об исполнении сметы за 2016 г., проект плана мероприятий по текущему ремонту. Предложено представить в письменном виде за три дня до следующего заседания предложения по включению других вопросов в повестку и проекты решений правления по данным вопросам. Дата следующего заседания будет определена после окончания ревизии финансово-хозяйственной деятельности, результаты которой будут представлены всем членам правления не позднее, чем за семь дней до следующего заседания правления.

По второму вопросу повестки выступил юрисконсульт **Максимюк С.Н.**, который сообщил, что членом правления Кинцлер Л.И. заявлено требование об отчете юрисконсульта перед правлением по пяти пунктам и все вопросы, включенные Кинцлер Л.И. всё требование касается только работы с должниками, хотя это незначительная часть обязанностей юрисконсульта, указанных в его должностной инструкции.

По вопросам, указанным в требовании Кинцлер Л.И. сообщаю следующее:

По п. 1. Требования:

В 2016 г. и 1 квартале 2017 г. ТСЖ «Факел» ни разу не привлекалось к административной ответственности. Председатель правления ТСЖ «Факел» Купрацевич Н.А. была привлечена к административной ответственности и была подвергнута штрафу в сумме 4000 рублей по результатам проверки, проведенной органом Госжилинспекции и инициированной одним из наших жильцов.

В результате этой проверки были выявлены многочисленные неисправности кровли дома № 209 по ул. Ленина и нам было выдано предписание о проведении ремонта этой кровли. ТСЖ «Факел» для исполнения этого предписания было вынуждено перераспределить средства на текущий ремонт в 2016 г.

По п. 2 Требования:

За испрашиваемый период взыскание по судебному решению через службу судебных приставов производилось по одному исполнительному листу и никаких результатов не принесло, задолженность не взыскана.

По п. 3 Требования:

На данный момент судебные процедуры взыскания осуществляются в отношении пяти собственников жилых помещений.

По п. 4 Требования:

Никому из должников претензии и требования по выплате долга за указанный период по почте не направлялись. Действующим законодательством (Постановление Правительства РФ № 354) предусмотрена возможность направлять претензии должникам не только по почте, но и с помощью электронной почты, СМС сообщений, телефонного звонка с записью разговора и любым другим способом, позволяющим идентифицировать должника.

Наименее затратным и очень эффективным способом направления претензии является направление СМС сообщений о размере задолженности и предстоящем направлении в суд заявления о выдаче судебного приказа. Таким способом обеспечивается ускорение поступления платежей до 300000 рублей ежемесячно. Требование Кинцлер Л.И. о предоставлении сведений о фамилиях должников мною исполнено быть не может, так как это требование противоречит закону о защите персональных данных.

По п. 5 Требования:

В среднем сумма начислений в месяц составляет 2,5 миллионов рублей. Так как срок платежа за прошедший месяц установлен до 15 числа следующего месяца, начисления за декабрь не подлежат отражению как долги собственников.

На 31 декабря 2016 г. задолженность Собственников, которая могла бы быть взыскана в судебном порядке составила 8000000 руб., или 2,5% от суммы платежей за 2016 г. по нашему ТСЖ. Таким образом, задолженность наших Собственников за 2016 год значительно ниже среднего российского уровня, что говорит о достаточно высокой гражданской ответственности наших собственников.

Наилучшие результаты по оплате имеют дома № 146/1, 146/2 и 146/3 по ул. Владимирской, хуже всех показатели дома 143/1 по ул. Владимирской. Самым крупным должником по оплате за потребленные коммунальные услуги и содержание для нашего ТСЖ является ООО «Газпром добыча Уренгой». В настоящее время задолженность этого Собственника составляет за пять месяцев почти 1,5 миллионов рублей. В целом они рассчитываются, но с задержкой на 2-3 месяца из-за ведомственных особенностей прохождения платежей.

По данным Центра изучения региональных проблем долги по ЖКХ в России постоянно растут и в 2016 г. перешли отметку в триллион рублей. Из них пятая часть приходится на физических лиц. Уровень жизни населения падает, что отражается и на снижении финансовых возможностей по оплате коммунальных услуг и других обязательных платежей. Собираемость коммунальных платежей с населения по регионам России различна и колеблется от 95% до 60%, а в среднем составляет 70%.

Собираемость платежей в нашем ТСЖ в среднем по году составляет 97,5%, а средняя задержка по срокам платежей не превышает 1,5 месяцев.

Улучшить эти показатели не позволяет наличие у нас 12 собственников, имеющих просрочку платежей более шести месяцев и размер задолженности более 50000 рублей. Со всеми этими должниками ведется постоянная работа, они периодически вносят платежи в погашение долга, однако существенного снижения их долга не происходит.

Методы работы для увеличения собираемости платежей, применяемые в ТСЖ «Факел»:

1. Напоминание о просрочке платежа

Чтобы уменьшить количество людей, которые не платят по причине своей забывчивости, мы постоянно информируем собственников о наступлении срока оплаты с помощью телефонных звонков, смс сообщений, приложений на мобильных устройства (ватцап, вайбер), размещение списков должников на информационных стендах домов, организация рассылки квитанций на электронную почту;

2. Ужесточение мер и информирование об этом.

Повышение пени за неуплату – строгая, но действенная мера. Правительством увеличены ставки пени за неуплату, но установлено, что они могут начинаться только со второго месяца просрочки платежа, что поощряет добросовестных плательщиков, допускающих незначительную просрочку платежей.

Сложная процедура приостановления и прекращения пользования коммунальными ресурсами делает мало эффективным этот способ борьбы с неплательщиками.

Так, в 2014 году одному из должников, чей долг был установлен решением Анапского городского суда, было отключено электроснабжение, однако суд признал это отключение незаконным. В 2016 году этот собственник предъявил к ТСЖ иск о возмещении морального вреда и суд взыскал с нас 50000 руб. из заявленных по иску более 500 тысяч. Таким образом, судебная практика не способствует применению такого способа борьбы с неплательщиками, как отключение электроэнергии.

3. Судебное разбирательство

Информирование должника о том, что Товарищество собирается подать в суд, а также о судебных издержках, которые лягут на плечи должника, – самая лучшая мера повышения собираемости платежей.

Само по себе судебное разбирательство не является эффективной мерой борьбы с неплательщиками по следующим причинам:

- длительный срок до наступления права подачи заявления в суд (не менее трех месяцев);
- длительный срок (более 2-х месяцев) с момента обращения в суд и до вступления в силу судебного решения;
- невозможность осуществления действенного контроля за службой судебных приставов, осуществляющей взыскание долга по исполнительному листу;

- заявительный порядок отмены судебного приказа на взыскание долга по коммунальным платежам.

Поэтому взыскание долга в судебном порядке используется нами только в отношении тех лиц, которые не реагируют на наши напоминания и требования об оплате и другие внесудебные способы понуждения к своевременному исполнению обязанностей по оплате.

В обсуждении отчета юрисконсульта Максимюка С.Н. принимали участие и задавали ему вопросы Кожемякина Е., Закирова Е. и Верютина С.В.

По третьему вопросу повестки председатель Правления **Купрацевич Н.А.** сообщила о том, что в адрес Правления поступило требование собственников об исключении из обязательных платежей начислений на Общедолевые расходы по 1,2 руб. с квадратного метра, которые направляются на проведение работ по устранению аварийных ситуаций при эксплуатации общего имущества МКД. Жилой фонд стареет и требует увеличения расходов на его содержание в нормальном состоянии. Тарифы на ремонт и содержание общего имущества не повышались с 2012 года. За это время значительно выросла стоимость расходных материалов, запчастей используемых для ремонта коммуникаций. Вырос уровень минимального размера оплаты труда (МРОТ), ниже которого мы не имеем права платить нашим работникам. В случае отмены начислений на Общедолевые расходы, общий размер сборов сократится на 750 тысяч в год, непредвиденные расходы на выполнение аварийных работ лягут на и без того низкий тариф на ремонт и содержание и мы не сможем проводить даже тот небольшой объем работ по текущему ремонту, который проводим сейчас. Призываю всех собственников не принимать такое вредное для их общего имущества решение.

Купрацевич Н.А. в рамках третьего вопроса повестки заседания также проинформировала членов Правления о том, что от отдела муниципального контроля администрации г. Анапа, проводившего обследование территории ТСЖ «Факел», поступило устное требование не устанавливать заградительный барьер на въезде на территорию товарищества между домом 215 по ул. Ленина и домом 143/4 по ул. Владимирской, так как это единственный проезд, который ведет к земельным участкам и сооружениям, находящимся в муниципальной собственности г. Анапа. В связи с этим членам правления, входящим в группы строительно-технического контроля и организации благоустройства территории Товарищества необходимо проработать такие схемы ограждения наших территорий, которые бы не входили в противоречие с законными интересами муниципального образования, на территории которого мы расположены.

В обсуждении информации, представленной по третьему вопросу заседания приняли участие все изъявившие на это желание члены Правления и другие лица, присутствовавшие на заседании.

Председатель Правления

Секретарь Правления



Купрацевич Н.А.

Черница Н.Е.