

**ПРОТОКОЛ собрания Правления  
Товарищества собственников жилья «12 месяцев» (ИНН 5032176380)**

М.О., Одинцовский р-н  
ЖК «12 месяцев»

25 ноября 2019г.

Место проведения заседания – Московская область, Одинцовский район, рабочий поселок Заречье, ЖК «12 месяцев», дом 9, цокольный этаж, офис ТСЖ.

На собрании присутствуют члены Правления:

№	ФИО члена Правления	Присутствует/отсутствует
1	Беляков Алексей Игоревич	---
2	Кисленко Александр Валентинович	Присутствует
3	Кущев Алексей Вячеславович	Присутствует
4	Сафронов Михаил Валерьевич	Присутствует
5	Шевчук Олег Олегович	---

Кворум имеется.

Также на собрании присутствует управляющий ТСЖ «12 месяцев» Галкин Геннадий Геннадьевич.

Председатель собрания – Кисленко А.В., секретарь собрания – Галкин Г.Г.

**Повестка собрания Правления:**

1. Отчет управляющего о ходе выполнения работ в соответствии с планом, утвержденным общим собранием.
2. О земельных участках, предполагаемых к покупке ТСЖ «12 месяцев».
3. О специальном счете Фонда капитального ремонта (ФКР) и необходимости приведения в соответствие с действующим законодательством - открытие специальных счетов ФКР индивидуально для каждого жилого дома, а именно двенадцати специальных счетов.
4. О работе с должниками и регламенте по работе с должниками.
5. О премировании сотрудников службы эксплуатации по итогам 2019г.
6. Разное.

**1. По вопросу №1 повестки собрания** управляющий отчитался о ходе выполнения работ в соответствии с планом, утвержденным Общим собранием.

На голосование поставлен вопрос:

**«Принять к сведению отчет Управляющего ТСЖ «12 месяцев» Галкина Г.Г. о ходе выполнения работ в соответствии с планом, утвержденным общим собранием».**

Результаты голосования по данному вопросу:

№	ФИО	Проголосовали:		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Беляков Алексей Игоревич	---	---	---
2	Кисленко Александр Валентинович	За	---	---
3	Кущев Алексей Вячеславович	За	---	---
4	Сафронов Михаил Валерьевич	За	---	---
5	Шевчук Олег Олегович	---	---	---

**Решение принято**

**2. По вопросу №2 повестки собрания** выступил Кисленко А.В. и сообщил, что в рамках подготовки вопроса о покупке земельных участков, интересующих ТСЖ «12 месяцев», для вынесения на Общее собрание, для определения предмета возможной сделки необходимо провести межевание и постановку на кадастровый учет всех интересующих Товарищество земельных участков с присвоением кадастровых номеров. Однако два участка менее площадь менее 30 квадратных метров. Это не позволяет их размежевать в соответствии с действующими в Одинцовском районе М.О. нормами. По нормам можно межевать участки, которые в результате этого станут не менее 30 кв.м.

Также Кисленко А.В. проинформировал, что для уточнения стоимости услуг по межеванию земельных участков и постановке их на кадастровый учет направлены запросы в несколько организаций, оказывающих данные услуги.

Кисленко А.В. предложил провести переговоры с собственником интересующих ТСЖ «12 месяцев» земельных участков, обсудить с ним возможность заключения и условия предварительного договора, чтобы зафиксировать намерения сторон до принятия решения Общим собранием.

На голосование поставлен вопрос:

**«Провести переговоры с собственником интересующих ТСЖ «12 месяцев» земельных участков, обсудить с ним возможность заключения и условия предварительного договора, чтобы зафиксировать намерения сторон до принятия решения Общим собранием. Ответственный: Кисленко А.В.».**

Результаты голосования по данному вопросу:

№	ФИО	Проголосовали:		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Беляков Алексей Игоревич	---	---	---
2	Кисленко Александр Валентинович	За	---	---
3	Кущев Алексей Вячеславович	За	---	---
4	Сафронов Михаил Валерьевич	За	---	---
5	Шевчук Олег Олегович	---	---	---

**Решение принято**

**3. По вопросу №3 повестки собрания** выступил Галкин Г.Г. и сообщил, что по состоянию на 25.11.2019г. фонд капитального ремонта (ФКР) формируется на едином для всех 12-ти многоквартирных домов специальном счете. Такое решение было принято собственниками на Общем собрании, состоявшемся в декабре 2014г. В то же время в Государственную Думу РФ был внесен Проект федерального закона № 502279-6 "О внесении изменений в статьи 136 и 175 Жилищного кодекса Российской Федерации". Законопроект среди прочих предусматривал возможность открытия единого специального счета для аккумулирования средств ФКР для многоквартирных ТСЖ, к которым относится ЖК «12 месяцев».

Однако указанный законопроект был отклонен, изменения в ст. 175 ЖК РФ внесены не были.

ТСЖ «12 месяцев» со своей стороны уведомило Государственную Жилищную инспекцию и Фонд капитального ремонта об открытии единого специального счета для формирования фонда капитального ремонта. Государственная Жилищная инспекция посчитала не внесла ТСЖ «12 месяцев» в реестр владельцев специальных счетов.

Учитывая, что ТСЖ «12 месяцев» не внесено в реестр владельцев специальных счетов, дома ЖК «12 месяцев» без уведомления Товарищества были внесены в реестр домов, которые формируют ФКР на счете регионального оператора.

Выступил Кисленко А.В. и предложил привести ситуацию к соответствию с нормами ст. ст. 173, 175 ЖК РФ. Для этого необходимо в кратчайшие сроки провести Общее собрание собственников по данному вопросу в каждом доме индивидуально. Результатом данных собраний будет открытие специальных счетов для формирования средств ФКР для каждого дома в отдельности.

На голосование поставлен вопрос:

**«Поручить управляющему совместно с юристами в срок до 02 декабря 2019г. подготовить проект Сообщения о проведении Общего собрания Собственников по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете для каждого дома отдельно, а также проект бюллетеня для голосования по вопросам повестки Общих собраний по двенадцати жилым домам. Подготовленные проекты документов направить на e-mail членам Правления для оперативного согласования даты и сроков проведения Общих собраний многоквартирных домов ЖК «12 месяцев»».**

Результаты голосования по данному вопросу:

№	ФИО	Проголосовали:		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Беляков Алексей Игоревич	---	---	---
2	Кисленко Александр Валентинович	За	---	---
3	Куцев Алексей Вячеславович	За	---	---
4	Сафронов Михаил Валерьевич	За	---	---
5	Шевчук Олег Олегович	---	---	---

#### Решение принято

**4. По вопросу №4 повестки собрания** управляющий сообщил о состоянии платежей за жилищно-коммунальные услуги и проинформировал о работе с собственниками, имеющими просроченную задолженность.

Так же управляющий проинформировал, что во исполнение решения от 14.11.2019г. подготовлен и направлен на e-mail членам Правления расчет за период с 01.11.2018г. по 31.10.2019г., в котором отражен размер постоянных и переменных ежемесячных начислений, а также спрогнозирован срок полного погашения собственником квартиры №5 в доме №9 задолженности. Исходя из расчета видно, что вариант погашения задолженности, предложенный представителем собственника Григорян М.Д. на предыдущем заседании Правления, невыгоден для Товарищества - при ежемесячной оплате 50 000 рублей срок погашения задолженности растянется на период от полутора до двух лет.

Выступил Кисленко А.В. и высказал мнение, что для погашения задолженности собственником квартиры №5 в доме №9 в течении года минимальный ежемесячный платеж должен составлять не менее 60 000 – 70 000 рублей, что позволит погасить существующую задолженность в срок немногим более года.

Куцев А.В. предложил оставить без изменений ранее принятое Правлением решение о ежемесячной оплате в размере 100 000 рублей на три месяца. Исходя из динамики погашения задолженности, в дальнейшем рассмотреть возможность понижения ежемесячного платежа до 70 000 рублей.

Кисленко А.В. проинформировал собравшихся, что он общался с собственником квартиры №2 в доме №9 по вопросам погашения задолженности. Собственнику было предложено написать в ТСЖ «12 месяцев» заявление с указанием графика и размера платежей. На сегодняшний день заявления от собственника квартиры №2 в доме №9 не поступило. Исходя из этого предложил подготовить пакет документов для подачи иска к собственнику квартиры №2 в доме №9 о взыскании задолженности.

Выступил Галкин Г.Г. и проинформировал собравшихся о том, что Регламент по работе с должниками согласован с юристами и направлен на e-mail всем членам Правления ТСЖ «12 месяцев» для рассмотрения. Галкин Г.Г. предложил утвердить Регламент по работе с должниками.

На голосование вынесен вопрос:

**«Принять к сведению информацию управляющего о состоянии платежей за жилищно-коммунальные услуги. Оставить без изменения ранее принятое Правлением решение о размере ежемесячного платежа в счет погашения задолженности собственником квартиры № 5 в доме № 9.**

**Подготовить пакет документов для подачи иска к собственнику квартиры №2 в доме №9 о взыскании задолженности.**

**Утвердить Регламент по работе с должниками (Регламент по работе с должниками является Приложением №1 к Протоколу Правления от 25.11.2019г.)».**

Результаты голосования по данному вопросу:

№	ФИО	Проголосовали:		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Беляков Алексей Игоревич	---	---	---
2	Кисленко Александр Валентинович	За	---	---
3	Куцев Алексей Вячеславович	За	---	---
4	Сафронов Михаил Валерьевич	За	---	---
5	Шевчук Олег Олегович	---	---	---

## Решение принято

**5. По вопросу №5 повестки собрания** выступил управляющий и предложил по итогам 2019 года премировать сотрудников службы эксплуатации ТСЖ «12 месяцев» в размере:

- Гл. Инженера Логиновских В.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Гл. бухгалтера Назарова Е.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Администратора Пасмурнову А.Е. в размере 100% от должностного оклада;
- Коменданта Кудасову О.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Дежурного техника Савиных И.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Дежурного техника Савосина Д.Д. в размере 15% от должностного оклада;
- Дежурного техника Карпова С.А. в размере 15% от должностного оклада;
- Дежурного техника Корябина Ю.Ю. в размере 30% от должностного оклада.

Выступил Кисленко А.В. и предложил премировать управляющего ТСЖ «12 месяцев» Галкина Г.Г. по итогам 2019г. в размере 100% от должностного оклада.

На голосование поставлен вопрос:

**«Премиировать сотрудников службы эксплуатации ТСЖ «12 месяцев» по итогам 2019г. Выплатить премию каждому сотруднику в размере:**

- **Управляющего Галкина Г.Г. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Гл. Инженера Логиновских В.В. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Гл. бухгалтера Назарова Е.В. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Администратора Пасмурнову А.Е. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Коменданта Кудасову О.В. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Дежурного техника Савиных И.В. в размере 100% от должностного оклада;**
- **Дежурного техника Савосина Д.Д. в размере 15% от должностного оклада;**
- **Дежурного техника Карпова С.А. в размере 15% от должностного оклада;**
- **Дежурного техника Корябина Ю.Ю. в размере 30% от должностного оклада».**

Результаты голосования по данному вопросу:

№	ФИО	Проголосовали:		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Беляков Алексей Игоревич	---	---	---
2	Кисленко Александр Валентинович	За	---	---
3	Кущев Алексей Вячеславович	За	---	---
4	Сафронов Михаил Валерьевич	За	---	---
5	Шевчук Олег Олегович	---	---	---

## Решение принято

### **Принятые решения по итогам собрания Правления ТСЖ «12 месяцев»:**

1. Принять к сведению отчет Управляющего ТСЖ «12 месяцев» Галкина Г.Г. о ходе выполнения работ в соответствии с планом, утвержденным общим собранием.
2. Провести переговоры с собственником интересующих ТСЖ «12 месяцев» земельных участков, обсудить с ним возможность заключения и условия предварительного договора, чтобы зафиксировать намерения сторон до принятия решения Общим собранием. Ответственный: Кисленко А.В.».
3. Поручить управляющему совместно с юристами в срок до 02 декабря 2019г. подготовить проект Сообщения о проведении Общего собрания Собственников по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете для каждого дома отдельно, а также проект бюллетеня для голосования по вопросам повестки Общих собраний по двенадцати жилым домам. Подготовленные проекты документов направить на e-mail членам Правления для оперативного согласования даты и сроков проведения Общих собраний многоквартирных домов ЖК «12 месяцев.
4. Принять к сведению информацию управляющего о состоянии платежей за жилищно-коммунальные услуги. Оставить без изменения ранее принятое Правлением решение о

размере ежемесячного платежа в счет погашения задолженности собственником квартиры № 5 в доме № 9.

Подготовить пакет документов для подачи иска к собственнику квартиры №2 в доме №9 о взыскании задолженности.

Утвердить Регламент по работе с должниками (Регламент по работе с должниками является Приложением №1 к Протоколу Правления от 25.11.2019г.).

5. Премировать сотрудников службы эксплуатации ТСЖ «12 месяцев» по итогам 2019г.

Выплатить премию каждому сотруднику в размере:

- Управляющего Галкина Г.Г. в размере 100% от должностного оклада;
- Гл. Инженера Логиновских В.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Гл. бухгалтера Назарова Е.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Администратора Пасмурнову А.Е. в размере 100% от должностного оклада;
- Коменданта Кудасову О.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Дежурного техника Савиных И.В. в размере 100% от должностного оклада;
- Дежурного техника Савосина Д.Д. в размере 15% от должностного оклада;
- Дежурного техника Карпова С.А. в размере 15% от должностного оклада;
- Дежурного техника Корябина Ю.Ю. в размере 30% от должностного оклада.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Кисленко А.В.

Галкин Г.Г.

## РЕГЛАМЕНТ РАБОТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ, ИМЕЮЩИМИ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ, ЭКСПЛУАТАЦИОННО- КОММУНАЛЬНЫМ И ИНЫМ ПЛАТЕЖАМ

Настоящий регламент составлен для оптимизации и повышения эффективности работы с собственниками жилых/нежилых помещений, имеющими просроченную задолженность по жилищно-коммунальным услугам, эксплуатационно-коммунальным и иным платежам.

Регламент представляет собой пошаговый алгоритм действий административного персонала ТСЖ «12 месяцев» по работе, направленной на улучшение платежной дисциплины и взыскание задолженности с собственников жилых/нежилых помещений ЖК «12 месяцев».

*Договором на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса «12 месяцев» закреплена обязанность Собственника жилого/нежилого помещения вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Жилого комплекса, коммунальные и иные услуги ежемесячно, не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим (п. 3.4.).*

*Обязанность собственника вносить плату за потребляемые коммунальные услуги, содержание общего имущества и других эксплуатационных расходов предусмотрена ст.ст.. 30, 155 и другими нормами ЖК РФ.*

1. При наличии задолженности, не превышающей 30 календарных дней от даты, указанной в п. 3.4. Договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества ЖК «12 месяцев», Собственник жилого/нежилого помещения еженедельно уведомляется на e-mail и/или WhatsApp сообщением о наличии задолженности с указанием суммы и информацией о необходимости своевременного внесения оплаты за жилищно-коммунальные и иные услуги.

2. При наличии задолженности, превышающей 30 календарных дней от даты, указанной в п. 3.4. Договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества ЖК «12 месяцев», Собственник жилого/нежилого помещения уведомляется письменным уведомлением под роспись или посредством почтового отправления о наличии задолженности с указанием суммы и информацией о том, что в случае несоблюдения сроков оплаты более чем на 30 календарных дней от даты, указанной в п. 3.4. Договора в отношении такого Собственника возможно введение режима ограничения оказания услуг (п. 4.2.6.), включающего:

- приостановка действия пешеходных пропусков, за исключением пропусков Собственников жилого/нежилого помещения и членов их семей;
- приостановка действия транспортных пропусков, за исключением транспортных пропусков, выданных на автомашины Собственников жилого/нежилого помещения и членов их семей;
- заявки от Собственников жилого/нежилого помещения и членов их семей/доверенных лиц на проход/проезд не принимаются до полного погашения задолженности (посетители допускаются только при личном сопровождении Собственником жилого/нежилого помещения либо членов его семьи, автотранспорт посетителей на территорию не допускается);
- заявки от Собственников жилого/нежилого помещения и членов их семей на проведение ремонтных работ в помещениях должника не принимаются.

3. При наличии задолженности, превышающей 60 календарных дней от даты, указанной в п. 3.4. Договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества ЖК «12 месяцев», Собственник жилого/нежилого помещения уведомляется под роспись или посредством почтового отправления о наличии задолженности.

**Уведомление так же содержит информацию о том, что:**

- если сумма задолженности превысит сумму трехмесячных размеров платы за коммунальные услуги согласно п. 118 раздела XI «Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, подача одной или нескольких коммунальных услуг в жилое/нежилое помещение будет ограничена, а впоследствии приостановлена (с указанием даты возможного введения ограничения и приостановки предоставления услуги/услуг).

4. В случае если Собственник жилого/нежилого помещения добровольно не погасил задолженность, он уведомляется под роспись или посредством почтового отправления о намерении Товарищества обратиться в судебные инстанции для взыскания задолженности. При этом Собственнику, имеющему задолженность, предлагается предоставить в службу ТСЖ заявление с графиком погашения задолженности в рамках досудебного урегулирования.

В случае нарушения собственником графика погашения задолженности, ТСЖ обращается в судебные инстанции без какого – либо повторного уведомления собственника.

\* п. 3.4. Заказчик вносит плату за содержание и ремонт общего имущества Жилого комплекса, коммунальные и иные услуги ежемесячно, не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Исполнителя, указанный в квитанции, если иное не предусмотрено в соответствующих квитанциях Исполнителя.

\* 4.2.6. Приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в случае задолженности Заказчика по оплате вышеназванных услуг более чем на 30 календарных дней от даты, указанной в п. 3.4. настоящего Договора.