



Товарищество Собственников Жилья

"Наш дом - Алтуфьево, 89"

Управляющая Организация ТСЖ «НДА, 89»
свидетельство № 3-08-08-07-1-197

127576, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89, телефон/факс: +7(499)-209.0411; E-mail: tsj89@mail.ru

Протокол № 06 внеочередного заседания правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево, 89»

г. Москва

« 30 » июня 2025 года

Время проведения: 19:00-22:00.

Место проведения: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.89, помещение правления ТСЖ. Внеочередное заседание правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево, 89» созвано по инициативе Председателя Правления.

Присутствовали члены Правления: Меркулов А.В., Кузнецов А.С., Фокина Е.А., Чижов Д.А., Игнатъев А.В.

Отсутствовали члены Правления: нет

В заседании участвуют пять членов Правления из 10 избранных заседание Правления признается правомочным на основании п. 15.9 Устава ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево, 89».

Кворум для проведения заседания членов Правления и принятия решений по Повестке дня имеется.

Повестка дня.

1. Об определении порядка проведения очередного собрания членов товарищества ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево, 89».
2. О рассмотрении заявлений кандидатов в члены правления. Об утверждении кандидатов в члены правления.
3. О рассмотрении заявлений кандидатов в ревизоры. Об утверждении списка кандидатов в ревизоры.
4. О досрочном прекращении полномочий ревизора Павлова Г.А
5. О внесении изменений в проект сметы и Утверждение сметы на 2025 год. Утверждение штатного расписания на 2025 г. (приложение к смете 2025).
6. Обсуждение отчета ревизора Павлова. Г.А
7. Обсуждение отчета ревизора Карасёвой Е.В
8. О согласовании отчета об исполнении сметы за 2024 год.
9. О согласовании отчета правления за 2024 год.
10. Утверждение вопросов для повестки ОСЧ ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево, 89»
Рассмотрение предложений собственников по включению вопросов в повестку . Формирование сообщения-уведомления о проведении собрания членов ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево, 89» Размещение на информационных стендах и в системе ГИС ЖКХ
11. Начисление за СПТ за июнь-июль 2025 г.

1. По первому вопросу слушали Кузнецова А.С.

Предложено определить, что очередное общее собрание членов ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево, 89» будет проводиться в очно-заочной форме с голосованием письменными решениями в соответствии со ст.ст. 144-146 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Очная часть общего собрания членов ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево, 89» состоится 16 июля 2025 года в 19 час 00 мин в помещении правления ТСЖ по адресу: город Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89.

Заочная часть собрания проводится с 20 часов 00 минут 16 июля 2025 года по 04 августа 2025 года до 19 часов 00 минут.

Письменное решение члена ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево, 89» (бюллетень) может быть получено лично или Вашим представителем по доверенности с «16» июля 2025 года в помещении Правления ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево, 89».

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

2. По второму вопросу слушали Кузнецова А.С.

В ТСЖ поступили заявления о включении кандидатур для участия в довыборах в члены правления на 2025-2026 года от следующих собственников:

1. Коновалова Т.В. кв. 60
2. Казакова Е.А. кв. 116
3. Тусюк Ж.В. кв. 145
4. Гребенник П.Ю. кв. 168
5. Рябский М.Г. кв. 267
6. Ечин С.Е. кв. 285
7. Устинова Л.В. кв. 323
8. ООО «Т.Д. Айсберг- Парадайз», в лице генерального директора Балалаева Е.В

Предложено утвердить 7 вышеуказанных кандидатов и внести их в бюллетени для голосования.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

3. По третьему вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

В ТСЖ поступили заявления о включении кандидатур для участия в ревизоры сроком на 2 года от следующих жителей:

1. Тусюк Ж.В. кв. 145
2. Соловьёва Е.А. кв. 259
3. Голубкова Ю.А. кв. 270
4. Ечин С.Е. кв. 285
5. Устинова Л.В. кв. 323

Предложено утвердить 5 вышеуказанных кандидатов и внести их в бюллетени для голосования. При этом следует учесть следующие обстоятельства:

- Устинова Л.В. (кв. 323) достигла возраста 65 лет, что может являться основанием для досрочного освобождения ее от должности на основании п.г ст. 23 гл.4 «Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,8», утвержденном на ОСЧ Протоколом № 4 от 17.05.2001 года).

- Ечин С.Е. (кв.285), Устинова Л.В. (кв.323), Тусюк Ж.В. (кв. 145) подали заявления одновременно о внесении их кандидатур в члены правления и в ревизоры.

По итогам голосования, при достаточном количестве голосов для избрания их членами правления и ревизорами, им необходимо определить свой статус, выбрав только один, члена правления или ревизора.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

4. По четвертому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

В связи с достижением Павловым Г.А. возраста 65 лет предложено досрочно освободить его от полномочий на основании ст. 23 гл. 4 Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89», утвержденном на ОСЧ Протоколом № 4 от 17.05.2001 года.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

5. По пятому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

Предложено юридические услуги, оказываемые ТСЖ по договору, перенести из раздела «Хозяйственная деятельность» в раздел «Содержание и ремонт». Это связано с необходимостью юридического сопровождения ТСЖ не зависимо от возможности получения дохода от хозяйственной деятельности.

Предложенную, так называемую, альтернативную смету собственником Ечиным С.Е нет возможности вынести на голосование, т.к. не понятно каким образом определялись суммы расходов в данной смете, урезан зарплатный фонд, который и так не менялся на протяжении многих лет. В смете отсутствуют обязательные расходы ТСЖ, в том числе на выполнение противопожарных мероприятий, которые должны выполняться специализированными организациями, отсутствует штатное расписание, на основании которого рассчитывался ФОТ, налоговые отчисления и т.п..

В альтернативную смету Ечиным С.Е включён текущий ремонт МКД на сумму 2 184 338,00 без предоставления расчётов, сметы, дефектных ведомостей и коммерческого предложения от подрядчика на указанную сумму. Отсутствуют контактные данные других членов инициативной группы, к которым можно было бы обратиться за разъяснением порядка образования тарифов по альтернативной смете.

В ответном письме на предложение по альтернативной смете были направлены вопросы по ценообразованию и расчету тарифов, указанных в альтернативной смете, ответа не последовало.

Выносить альтернативную смету в полученной редакции при указанных обстоятельствах считаем нецелесообразно.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

6. По шестому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

От ревизора Павлова Г. А. получено по электронной почте 24.06.2025г. заключение об исполнении бюджета с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.

У правления имеются пояснения и возражения относительно части замечаний ревизора Павлова Г. А., а именно:

Действительно о некоторых заседаниях правления не было уведомлений. Однако это связано с тем, что в большинстве случаев правления проводились по внеочередным созывам с учетом занятости членов правления на местах работы и наличия свободного времени после нее. Об очередных заседаниях правления уведомления были размещены.

- Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2024 года. Штатное расписание, как правило, является приложением к смете в качестве обоснования, указанного в ней размера фонда оплаты труда. При начислении и оплате услуг ТСЖ не превысило суммы, заложенной в смете.

- Что касается изменений в положение о ревизионной комиссии, то правление согласно с этим, также как и с необходимостью внесения изменений в другие внутренние локальные документы ТСЖ. Для этого будут разработаны поправки и новые локальные документы, которые правление представит для ознакомления и голосования собственникам МКД и членам ТСЖ.

- Что касается расходов ревизора для исполнения возложенных на него обязанностей, то в 2024 году данные расходы не были внесены на ОСЧ, заложены в смету, т.к. отсутствовала информация о размере и необходимости таких расходов со стороны ревизоров.

В бюджет 2025 года данные расходы также не заложены не включены в повестку ОСЧ, т.к. отсутствуют сведения о их размере и характере.

Ревизор Павлов Г.А с 18.04.2024 года не появлялся на заседаниях правления, не предоставил план работы и расходы, связанные с его выполнением, не давал своих рекомендаций по выполнению сметы. В связи с чем, полагаем включение вопроса о возможных расходах в повестку ОСЧ нецелесообразным.

- В отчете ревизора за 2023 год слово «фирмы» является технической ошибкой (опечаткой).

- Замечания ревизора по поводу отплаты штрафа 300 000 рублей и оплаты юридических услуг по статье «Содержание и ремонт» содержат указания на то, что такие расходы нужно производить из резервного фонда. Однако в настоящее время резервный фонд, также как и другие фонды в ТСЖ не создавались. Расходы на юридические услуги изначально были включены в смету в статью «Содержание и ремонт», штраф был отнесен в статью «Содержание и ремонт» т.к. был связан с оборудованием МКД по требованиями противопожарной безопасности. Следовательно, расходы на юридические услуги изначально включены в тариф «Содержание и ремонт» и не могли уменьшить использование денежных средств по данной статье, штраф является обязательным платежом и выставлен ТСЖ в связи с нарушениями, связанными содержанием и ремонтом.

- Работа по вывескам и возможному получения дохода от аренды места на местах общего пользования для их размещения ведется правлением. При наличии возможности заключения таких договоров, они будут подписаны. Но есть ситуации, когда взимание за размещение вывески не является рекламой и взимание арендной платы запрещено.

- Что касается захвата приквартирных холлов, как пишет ревизор их около 50, то данные холлы были присоединены собственниками в начале 2000 годов. При этом на тот момент сам Павлов Г. А. был председателем правления, были ревизоры, но никто данный вопрос не поднимал, на собрание не выносил. Почему такая активность и озабоченность по данному вопросу возникла только сейчас действующему правлению не понятно.

В архиве ТСЖ имеется протокол правления 2000 года о вынесении вопроса присоединения собственниками части приквартирных холлов ,где собственникам необходимо было получить лишь согласие соседей по этажу. . Ни о каких договорах аренды речи не велось. На собрание этот вопрос не выносился.

Действующее правление проверит точное количество таких квартир, направит соответствующие уведомления собственниками, проработает этот вопрос с вариантами его решения и доведет информацию до собственников МКД.

- Что касается исполнения решения ОСС от 04.07.2016 г., то работы по определению, согласованию границ земельного участка, а также выполнению действий для оформления земельного участка в собственность были начаты и велись до 2024 года.

Однако следует учесть, что на собрание был вынесен некорректный вопрос повестки. В вопросе повестке не указано в чью именно собственность должен быть оформлен участок. Таким образом, если бы на сегодня данный вопрос не был бы урегулирован нормами ЖК РФ, то его пришлось бы переголосовывать для проведения государственной регистрации.

Более того ДГИ г. Москвы регулярно выставляли счета по аренде земельного, которые ТСЖ оплачивало в рамках договора и не сообщали о необходимости расторжения договора аренды. Ни у правления, ни у управляющего, ни у бухгалтера вопросов и сомнений по правомерности выставления данных счетов не возникало.

Своими действиями ДГИ г. Москвы вводили в заблуждение ТСЖ.

На сегодня подан иск к ДГИ г. Москвы, по результатам его рассмотрения будут предприниматься последующие действия.

- Проект положения о Резервном фонде, предложенный Павловы Г.А. Будет рассмотрен, доработан правлением и вынесен на голосование на следующем ОСС.

Предложено вынести на голосование и утверждение заключение Ревизора Павлова Г.А, учесть замечания правления.

Направить Павлову Г.А. данные замечания и пояснения по его заключению.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

7. По седьмому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

Решением ОСЧ ТСЖ (Протокол № 1 от 27.04.2023г.) была избрана ревизор Карасёва Е.В со сроком полномочий 2 года., до 27.04.2025 года. От ревизора Карасёвой Е.В . получено заключение об исполнении бюджета с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.).

Предложено вынести на голосование и утверждение заключение Ревизора Карасёвой Е.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

8. По восьмому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

Предложено согласовать отчет об исполнении сметы за 2024 год, предоставленный бухгалтером Масловой М.Ю.

Отчет об исполнении сметы за 2024, выносимый на голосование, является приложением к настоящему протоколу.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

9. По девятому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

Предложено согласовать отчет правления за 2024 год.

Отчет правления за 2024, выносимый на голосование, является приложением к настоящему протоколу.

Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

10. По десятому вопросу повестки слушали Кузнецова А.С.

Предложено утвердить следующие вопросы для повестки ОСЧ:

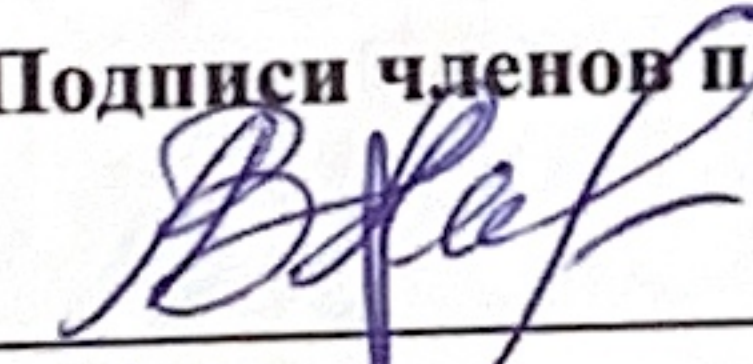
- Избрание председателя очередного общего собрания членов ТСЖ (Председатель Кузнецов А. С.).
- Избрание секретаря очередного общего собрания членов ТСЖ (секретарь Игнатьев А. В.).
- Избрание лиц для подсчёта голосов на общем собрании ТСЖ (членов счётной комиссии) с правом подписания ими протокола собрания.
4. Утверждение Отчёта об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 год.
 5. Утверждение акта/заключения ревизора ТСЖ Павлова Г.А по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год.
 6. Утверждение акта/заключения ревизора ТСЖ Карасёвой Е.В по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год.
 7. Утверждение отчёта о деятельности правления ТСЖ за 2024 г.
 8. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2025 год, установление размеров обязательных платежей членов ТСЖ, а также собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.
 9. Утверждение штатного расписания на 2025 год, являющегося приложением к смете доходов и расходов ТСЖ на 2025 год (п. 10 ч. 2 ст. 145, ч. 2 ст. 149 ЖК РФ).
 10. Утверждение плана работ на 2025 год.
 11. Осуществление перерасчёта собственникам помещений начислений за период с 01.06.2023 г. по 31.12.2024 г. в связи с расторжением договора аренды земельного участка.
 12. Довыборы членов правления ТСЖ «Наш дом -Алтуфьево ,89» на 2025-2026 г.г. (в соответствии с п.15.1 Устава ТСЖ).
 13. Досрочное прекращение полномочий ревизора Павлова Г. А. на основании ст. 23 Положения «О ревизионной комиссии» по достижении 65 лет.
 14. Избрание ревизоров ТСЖ сроком на 2 года.
 15. Подтверждение решений, принятых на общем собрании членов ТСЖ, оформленных Протоколом № 1 от 18.04.2024 г.
- Включение вопросов, предложенных ООО Т.Д. «Айзберг Парадайз», Ечина С.Е., Павлова Г.А., в повестку на голосование на ближайшем ОСЧ, считаем преждевременным, т.к. затронутые вопросы требуют анализа и более детальной проработки. Ответы на предложения были направлены заявителям.

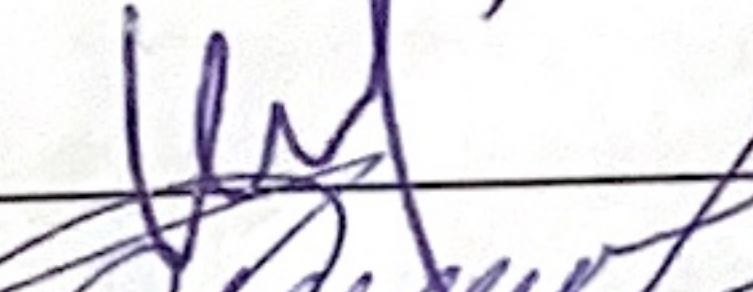
Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

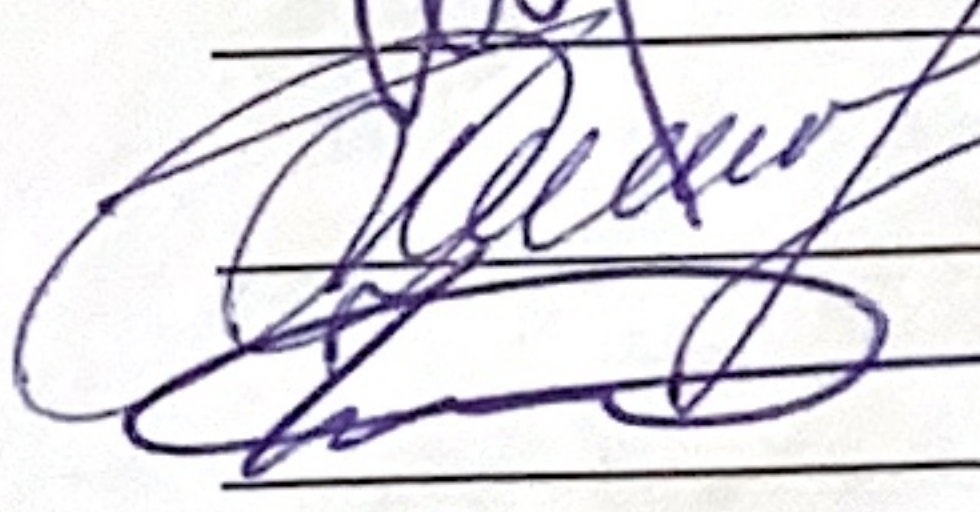
11. По одиннадцатому вопросу повестки слушали Чижова Д.А.
В связи с решением собрания собственников (Протокол №1 от 04.06.2025г) об изменении порядка расчета за содержание придомовой территории (СПТ), начисления с июня 2025 года произвести после утверждения тарифа на ближайшем собрании членов ТСЖ .

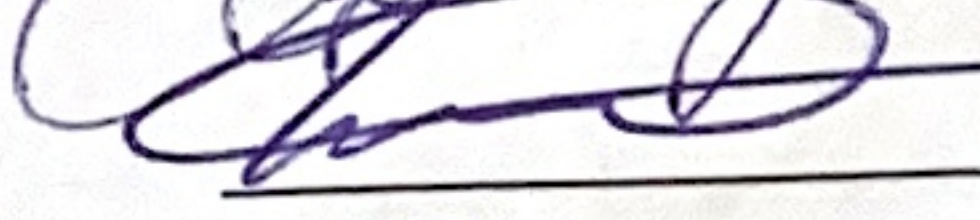
Проголосовали: «за» - 5 «против»- 0 «воздержался»-0.

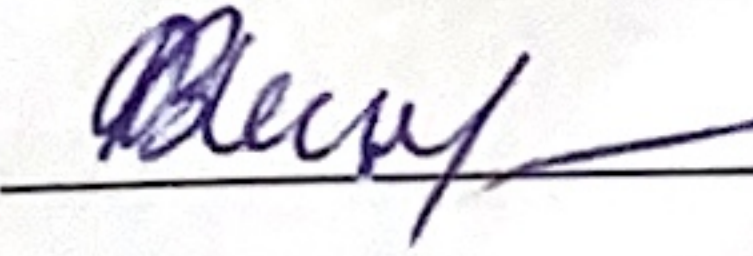
Подписи членов правления:

 Меркулов А.В.

 Кузнецов А.С.

 Фокина Е.А.

 Чижев Д.А.

 Игнатьев А.В.