Ответы Правления ТСЖ «Удальцова 73» на вопросы, поставленные инициативной группой собственников помещений многоквартирного дома № 73 по ул.Удальцова, г.Москва

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вопрос | Ответ |
| 1. | Предоставить реестр членов ТСЖ по состоянию на 15.01.2020. | Предоставление (ознакомление) с реестром членов ТСЖ осуществляется по письменному обращению в заранее согласованное время. В силу п. 2 ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют **право ознакомиться** с документами, в том числе, с реестром членов товарищества. |
| 2. | Указать общее количество собственников недвижимости в нашем доме (квартир, машиномест, нежилых помещений) по состоянию на 15.01.2020. | Согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ правление ТСЖ в течение пяти дней с момента получения обращения в письменной форме от собственника, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязано предоставить собственнику реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Ведение реестра осуществляется правлением ТСЖ с ежеквартальной актуализацией со сведениями в реестре прав на недвижимое имущество, а также актуализируется по мере поступления информации о переходе права собственности на помещения. |
| 3. | Указать каким образом производился подсчет голосов в период с 2016 по 2020 год и каким образом будет проводиться подсчет сейчас на Общем собрании членов ТСЖ: учитывались только голоса членов ТСЖ или учитывались голоса всех собственников? | Необходимо разделять два способа принятия решения в собственниками в многоквартирном доме. Есть общее собрание членов ТСЖ, а есть общее собрание собственников. Так, по вопросам капитального ремонта общего имущества, только общее собрание собственников правомочно принимать решение о ремонте и напротив избрание в состав правления ТСЖ, ревизионную комиссию, утверждение сметы и т.п. правомочия у членов ТСЖ. Подсчет голосов и общий порядок проведения голосования на общем собрании членов ТСЖ определен положениями устава, а также согласно п.1.1 статьи 146 Жилищного кодекса РФ на порядок проведения общего собрания членов товарищества распространяются положения статей 45-48 Кодекса. Таким образом, на общем собрании членов ТСЖ будут учитываться только голоса членов ТСЖ, а не любых лиц изъявивших желание заполнить бюллетень. |
| 4. | Дата назначения и дата окончания срока полономочий текущего Правления, избранного на 2 года. | Общий срок полномочий 2 года (п.10.2.3. Устава).Членами Правления являются (срок полномочий истекает): Мацепуро А.Г. 2022Метлова И.В. 2021Шмельков А.Ю. 2022Ионица С.Г. 2022Сурменко Е.В. 2021Сарычев А.Н. 2021 (вышел из членов правления по собственному желанию)Нигметзанов Н.И. 2022 |
| 5. | Состав текущего Правления, избранного на 2 года. |
| 6. | Дата назначения и дата окончания срока полномочий текущего Председателя Правления. |
| 7. | Дата назначения и дата окончания срока полномочий текущей Ревизионной комиссии, избранной на 2 года. | До 2022 года |
| 8. | Состав текущей Ревизионной комиссии, избранной на 2 года. | Пахомов Алексей |
| 9. | Краткая информация о текущих членах Правления и Ревизионной комиссии, их контактные данные, сроки нахождения в Правлении. | ? |
| 10. | Резюме Главного бухгалтера, Управляющего, Инженера, заработная плата и прочие вознаграждения за 2018-2020гг. | См. информация на сайте ТСЖ в финансовом плане |
| 11. | Предоставить информацию в каком виде и куда желающие стать членами ТСЖ должны отправлять заявления, приложить образец.  | Для того, чтобы стать членом ТСЖ, достаточно написать заявление о принятии в члены на имя Правления ТСЖ, после получения данного заявления, кандидат в члены ТСЖ сверяется с реестром собственников помещений в доме и вносится в реестр членов ТСЖ. |
| 12. | Информировать всех членов ТСЖ посредством объявления в лифтовых холлах о планируемом собрании членов Правления, чтобы член ТСЖ мог внести в повестку свои вопросы и присутствовать на заседании. | Для этого не требуется никаких дополнительных решений со стороны собственников. Сведения о предстоящих заседаниях Правления ТСЖ будут размещаться на стендах. |
| 13. | Предоставить информацию в каком виде и куда желающие члены ТСЖ должны подавать заявления, чтобы выдвинуть свою кандидатуру в члены Правления или Ревизионную комиссию, приложить образец.  | Также, как и в случае с членством в ТСЖ по данному вопросу необходимо обращаться с письменным заявлением в Правление ТСЖ, но заблаговременно, т.е. до начала формирования и утверждении на правлении повестки дня общего собрания членов ТСЖ.  |
| 14. | Предоставить информацию и зафиксировать в Уставе в каком виде и где члены ТСЖ желающие выдвинуть свою кандидатуру в Правление или Ревизионную комиссию могут/должны размещать агитационные материалы (информацию о себе, свою программу). | Вопрос требует проработки, рассмотрения предложений и решения Правлением. Внесение данных в устав не требуется. |
| 15. | Актуализация устава в соответствии с ЖК РФ и увеличение количество Членов Правления до 10-15. | Устав соответствует требованиям действующего законодательства, если не соответствует, то необходимо указание на положения устава противоречащие закону. Увеличение количества правления до 10-15 членов необходимо обсуждать и выносить на решение общего собрания членов ТСЖ. С обоснованием увеличения количественного состава.  |
| **II Вопросы, касающиеся бюллетеня Общего собрания членов ТСЖ январь 2021:** |
|  | До начала заочного голосования в ТСЖ были переданы два заявления по Макаровой В.М.: 1) на включение в ТСЖ; 2) выдвижение в члены Правления. Данный кандидат в бюллетене отсутствует. Просим пояснить причины. | Заявление от Макаровой В.М., поступившее от Макарова А.Г. рассмотрено Правлением ТСЖ и на него дан ответ. Макарова В.М. не является членом ТСЖ, заявление от ее имени было передано лицом, не имеющим полномочий на обращение в Правление (отсутствует доверенность), заявление передано после утверждения на заседании Правления ТСЖ повестки дня.Более того, со слов Макарова А.Г. участие в заседаниях Правления ТСЖ планировалось им по доверенности, что противоречит положениям кодекса (п.3.1. ст.147 ЖК РФ)Общее собрание членов ТСЖ не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. В противном случае итоги данного собрания будут ничтожными. (п.2 ст. 46 ЖК РФ) |
|  | Пояснить, как были определены лица, выдвигаемые в качестве членов счетной комиссии. | В члены счетной комиссии были включены собственники, которые готовы заниматься подсчетом голосов и в последующем готовы подписать итоговый протокол. Заявлений об участии в составе счетной комиссии от иных лиц не поступало. |
|  | В бюллетене неверно указаны ссылки на Приложения в п.7 и 8. Согласно информации на сайте Приложение №1 - это доходная часть 2020, а не "смета выполнения доходов и расходов 2020", Приложение №2 - это расходная часть 2021 и тарифы 2021, называемая "Финансовые план 2021". На исполнение сметы 2020 как приложения в бюллетене ссылки нет. Плановой доходной части 2021 в файлах нет. | ? |
|  | Просим пояснить, почему на 2021 год согласно "Финансового плана" планируется потратить 20 571 033,16р. В то время как исполнение сметы 2020 дает информацию о затратах 2020 года в размере только 3 808 174,10 р. Информация о фактических суммах затрат на оплату труда персонала и доп работников в 2020г. не представлена. |  |
|  | Просим дать аналитическую записку, разъясняющую исполнение сметы 2020. |  Размещено на сайте ТСЖ в разделе Отчетность-Общее собрание членов ТСЖ Январь 2021.  |
|  | Просим дать аналитическую записку, разъясняющую обоснование повышения тарифов 2021. |  Рост тарифов находится в диапазоне 0,65%-4.95% и сопоставим с уровнем инфляции за 2020 год и связан с индексаций заработной платы персонала. Детальные фин.планы 2020 и 2021 доступны для анализа на сайте ТСЖ в разделе Отчетность.  Распоряжение Правительства РФ от 30.10.2020 № 2827-рОб утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги на 2021 год, Москва – 4,6 Банк России ожидает пиковых значений годовой инфляции в РФ в феврале - марте 2021 годаВ феврале - марте должно быть [ускорение инфляции]. В текущем году инфляция будет постепенно ускоряться, и на конец года инфляция будет 3,7-4,2%, сейчас она 3,4% |
|  | В п. 10 бюллетеня предлагается сформировать из полученных доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ «Удальцова 73» в 2020 г. фонд текущего ремонта и содержания. Просим дать информацию о сумме данного полученного дохода и предоставить годовой план работ по содержанию и ремонту на утверждение на Общем собрании собственников (п. 9.2. Устава). | Ответ будет дан после формирования отчетности 2020 года, в сроки предусмотренные законодательством |
|  | В п. 11 бюллетеня предлагается сформировать из полученных доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ «Удальцова 73» в 2020 г. премиальный фонд для сотрудников ТСЖ. Просим дать расшифроку планируемых премий к выплате по должностям. | См Протокол Правления N3 за 2020 год. |
|  | Не представлен на утверждение отчет ревизионной комиссии и как следствие нужно создать новую комиссию, устранив не осуществляющих свои обязанности членов комиссии. | Необходимо формирование ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов ТСЖ сроком на 2 года и состоит из 3 человек. Предполагается провести внеочередное собрание членов ТСЖ с вынесением в повестку дня данного вопроса. Так же планируется провести аудиторскую проверку. Инициативной группе просьба предоставить вопросы к аудиторам, которые хотели бы проверить. На проведение аудиторской проверки будет объявлен тендер.  |
|  | Ни один выдвигаемый на голосование документ не подписан должностными лицами, просим представить подписанные. |  |
|  | Собственникам не озвучен механизм внесения своих вопросов на повестку Общего собрания ТСЖ. Общей информации в Уставе недостаточно, сообщите куда именно подавать заявки в условиях COVID-19, предоставьте образцы заявок, поясните должен ли собственник быть членом ТСЖ для вынесения вопроса. | Общее собрание членов ТСЖ может быть очередным и внеочередным. Очередное созывается Правлением ТСЖ не позднее 30 дней после окончания финансового года (п.9.4.1. Устава). Учитывая изложенное, предложения о внесении в повестку дня очередного собрания необходимо подавать в Правление ТСЖ заблаговременно, т.к. за 10 дней до начала голосования уведомление должно быть размещено на информационных стендах (п. 9.4.6. Устава)Внеочередное собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе любого члена ТСЖ и в любое время. (п. 9.4.3. Устава) и поставить для голосования можно любые вопросы, которые только могут прийти в голову, но с соблюдением процедур предусмотренных уставом и ЖК РФ. |
| **III Вопросы, касающиеся отчетности перед собственниками:** |
|  | Отчет о проведенных тендерах в т.ч. по капитальному ремонту с развернутой детальной информацией за 2018-2020 гг. | Вся информация имеется на интернет-сайте ТСЖ |
|  | Отчет о проведенных работах по капитальному ремонту за 2018-2020 гг., произведенных на него затратах, остатке средств данного фонда и планируемых затратах из него на 2021-2023 гг. | Вся информация имеется на интернет-сайте ТСЖ |
|  | Отчет Управляющего 2020г. | Размещен на сайте ТСЖ |
|  | Отчет Инженера 2020 г. и оценка инженером текущего технического состояния дома и его систем, отчет по качеству горячей воды. | Системы холодного, горячего водоснабжения и центрального отопления напрямую зависят от работы автоматики, насосов, теплообменников и т.д., расположенных в ИТП нашего дома. Система ХВС на данный момент не вызывает никаких нареканий. Что касается системы ГВС, есть несколько вопросов, но все они не могут решаться силами инженерной службы ТСЖ без привлечения сотрудников ПАО «МОЭК», это касается и занижения температуры и падения давления и появления мутности, в виду плохого качества подаваемой нам воды из ИТП быстрее ржавеют трубы на отводах от стояка. По системе центрального отопления есть проблемы с завышением температуры подаваемого теплоносителя, в следствии и повышение расходов на отопление (неправильно или не работают вообще КЗР в ИТП). Отчет о проделанной работе инженерной службой подается управляющему ТСЖ, после чего формируется общий отчет под названием «отчет управляющего», так всегда было и есть сейчас. |
|  | Отчет юриста 2020 г. включающий Реестр судебных дел, в которых участвует ТСЖ по состоянию на 31.12.20. с указанием текущего статуса и действий осущестленных по ним в 2020 году, а также планируемыми датами заседаний 2021 года. Прочие задачи, которые решал юрист в 2020 году и система оплаты его работ согласно условий договора. | Юрист оказывает услуги для ТСЖ с 2013 года, на основании договора на оказание юридических услуг, т.е. с юристом не заключен трудовой договор и нет необходимости в оплате дополнительных расходов в виде налоговых платежей. Ежемесячная плата за оказываемые услуги 35 000 рублей.Отчет о проведенной судебной работе в 2020 г. представлен в отдельном файле. Также отдельно представлен файл по спорам с МОЭК в то время, когда была большая задолженность перед МОЭКом (2013-2015 гг). После переговоров с МОЭКом и начале добровольного погашения задолженности все дополнительные требования были сняты и погашение производилось только за потребляемые ресурсы. Споры с 2016 года прекратились.  |
|  | Список общего имущества собственников по состоянию на 31.12.2020. | Вся информация имеется на интернет-сайте ТСЖ. Состав общего имущества утвержден общим собранием собственников в 2019 г. и является приложением к итоговому протоколу.  |
|  | Список ТВ и инернет вышек, установленных в доме сторонними организациями и условия договоров по их установке. | ? |
|  | Отчет по коммерческой деятельности за 2018-2020гг. С приложением ОСВ 62 счета по контрагентам и договорам. Реестр договоров по коммерческой деятельности с основными параметрами, включая дату последнего изменения цен. Тарифы, по которым сдаются места в паркинге и осуществляются агентские услуги для ССК по сдаче мест в паркинге. | Предоставлено Новоселовой Елене. См. раздел II п.9 |
|  | Объяснение причин падения сбора членских взносов с 18 391 547,89 (2019) до 15 060 119,41 (2020) и дополнительных доходов с 4 198 220 (2019) до 3 569 388,71 (2020) с детальной разбивкой по суммам. | В расчеты членских взносов в 2019 году вошли расходы на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание машиномест, на консьержей и на охрану. В 2020 году в эту графу вошли расходы на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание машиномест. на момент формирования отчетов к собранию, отчетный год еще не был закончен. Указанные цифры рассчитаны на начала декабря отчетного года. На данный момент доходы за 2019г. - 4 562 175,82, за 2020г - 4 077 394,79.  |
|  | Реестр должников по состоянию на 31.12.2020 с выделением задолженности за воду, кап ремонт, договора с поставщиками в отдельные категории. | Что имеется ввиду про выделение задолженности за воду, кап ремонт, договора с поставщиками в отдельные категории? Если речь о задолженности собственников квартир и машиномест, то, в связи с тем, что собственники при оплате услуг, не выделяют какую конкретно услугу они оплачивают, сумма задолженности выводится без разделения по услугам, за исключением взноса на капитальный ремонт. Если речь идет про задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями, то на 31,12,20 задолженность равна сумме задолженности на декабрь 2020, счета по которым были выставлены в январе 2021. В январе 2021 они были погашены. Акты сверки с ресурсоснабжающими организациями (МОЭК Мосводонанал на 30,09,2020 (акты сверки на 31,12,20 запрошены у поставщиков услуг. При получении они также будут предоставлены) и Мосэнергосбыт на 31,12,2020) приложены. Реестр должников на 31,12,20 прилагается (Приложение 2, Приложение 3) |
|  | Указать, каким образом (с какой частотой производится, где хранится, кто имеет доступ) производится резервное копирование бухгалтерской базы ТСЖ. | Архивирование базы производится каждый раз при ее закрытии, хранится на жестком диске, доступ к которому предоставлен уполномоченным лицам. |
|  | Предоставить ответ на запрос собственника Гусева М.В. От 30.12.2020. | Ответ собственнику Гусеву М.В. предоставлен. |
|  | Отчет о проведенных тендерах в т.ч. по капитальному ремонту с развернутой детальной информацией за 2018-2020 гг. | Вся информация имеется на интернет-сайте ТСЖ |
|  | Отчет о проведенных работах по капитальному ремонту за 2018-2020 гг., произведенных на него затратах, остатке средств данного фонда и планируемых затратах из него на 2021-2023 гг. | Работы по капитальному ремонту проведены в соответствии с решением общего собрания собственников в 2019 году и вся информация по ним имеется на интернет-сайте ТСЖ |
| **IV Вопросы, касающиеся территории дома и коммуникаций:** |
|  | Юридическая консультация касательно оформления в собственность земли. | Согласно пункту 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", если такой земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.На основании пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.На территории города Москвы указанные полномочия отнесены к компетенции Департамента городского имущества города Москвы. |
|  | Аналитическая записка, отражающая возможность/невозможность оборудования детской спортивной площадки ( мини футбол, баскетбол, хоккейная коробка- теннисный корт). | В связи с тем, что земельный участок на придомовой территории МКД находится в собственности города Москвы, руководством ТСЖ был направлен запрос о возможности установки спортивной площадке в Управу района Проспект Вернадского. В соответствии с ответом Управы от 26 августа 2019 года на указанный запрос мест для обустройства спортивной площадки нет. Ответ Управы размещен на сайте ТСЖ. |
|  | Аналитическая записка касательнл возможности косметического ремонта "парадной группы" в 2020 году. |  Косметический ремонт не может быть финансирован из фонда Кап. Ремонта, а соответственно потребуется доп. сбор с жильцов или использование бюджета доходов. Мнения жильцов о необходимости такого ремонта и по объему работ значительно расходятся. В связи с этим предлагаем заинтересованным лицам сделать предварительную проработку вопроса (примерный объем работ и стоимость, оценить уровень поддержки другими жильцами) и вынести на Правление. |
|  | Требуем срочно произвести ремонт кромок балконов во избежание травмирования людей. | См Протокол N2 за 2020. Вопрос на проработке по вынесению на общее собрание собственников МКД в 2021 году.  |
|  | Выделение охране сотового телефона для прямой связи с жильцами. | Вопрос будет проработан в течении 2 месяцев |
|  | Аналитическая записка, отражающая возможность установки счетчиков на отопление и ситуация с общедомовыми потерями отопления. | Во исполнении п. 3 приложения № 1 к приказу Минстроя РФ от 28.08.2020 № 485/ПР, техническая возможность установки индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом помещении отсутствует, если многоквартирный дом имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления. Завышения температуры на системе отопления могут возникать в виду неправильной работы системы регулирования и подачи теплоносителя в ИТП нашего дома. На участке теплопровода проходящего через технические помещения дома нет никакой автоматики, которая способна регулировать температуру или давление в системе центрального отопления, все происходит в ИТП. Движение по судам касающимся судьбы ИТП описано в другом вопросе. |
|  | Аналитическая записка, отражающая ситуацию с детским садом на территории ТСЖ: собственник/арендатор, условия договора, плюсы и минусы его наличия. | ? |
|  | Аналитическая записка, отражающая возможность установки телеметрии для автоматического снятия показаний учета воды и улучшения ситуации с оплатой воды. | Вопрос о системе автоматизированного сбора показаний по ГВС и ХВС уже проработан, есть коммерческие предложения, разработана схема установки, проработаны все нюансы сбора, хранения, передачи показаний без участия жильцов. Предложение по установке системы будет внесено в голосование по статье капитального ремонта. |
|  | Аналитическая записка, отражающая возможность ликвидации мусоропроводов (плюсы/минусы), а также правила использования раздельного сбора мусора на нашей территории, с которым должны ознакомиться собственники. | Собственники должны договариваться через принятие решений на общем собрании собственников помещений дома. В ч. 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрен перечень вопросов, по которым общее собрание вправе принимать решения.В совокупности с ч. 2 ст. 36 ЖК РФ установлено, что вопросы владения и пользования общим имуществом собственники также решают на своем общем собрании, поскольку иной формы для этого закон не предусматривает.Собственники вправе решить на общем собрании вопросы пользования мусоропроводом (закрыть или ограничить). |
|  | Аналитическая записка отражающая возможность усиления сотовой связи в паркинге. | Усиление сотовой связи в паркинге возможно и нужно, тема уже проработана, Правлению ТСЖ будут предоставлены коммерческие предложения от организаций специализирующихся в данной области.  |
|  | Предложения по оптимизации персонала (консьержки, диспетчер, администраторы, охран) за счёт установки современных систем контроля доступа, сигнализации и автоматизации - оборудование, стоимость , доп доход за счёт высвобождаемых помещений консьержа ( иное их использование на пользу ТСЖ). |  Текущий подход поддерживается большинством членов ТСЖ. Данный вопрос не является приоритетным для проработки Правлением или Управляющим. Просьба заинтересованным лицам сделать предварительную оценку, в том числе капитальные и операционные финансовые вложения и уровень поддержки предложения жильцами, и вынести на Правление.  |
|  | Разрешение жалоб по качеству уборки этажей и паркинга, дверей, стен, окон. | Жалобы, поступающие диспетчеру или через консьержей, решаются своевременно. |
|  | Устранение протечек дренажных труб паркинга, проблема с полом в паркинге и образованием там плесени. | О проблеме с протечкой дренажной трубы в паркинге известно, в ближайшее время отрезок трубы 8 м. будет заменен (м/м 221и 222). Вопрос о ремонте полов в паркинге будет вынесен на голосование в рамках капитального ремонта, данная тема проработана, коммерческие предложения от специализированных организаций есть. |
|  | Современный круговой автоматизированный сварной инструмент для варки труб в стояках, проработка вопросов по замене труб водоснабжения в стояках. | На сегодняшний день выявить места возможной протечки достаточно сложно, но благодаря поквартирным обходам и бдительности собственников, удается выявлять большое количество таких мест.Перетягивать стояки полностью, сейчас нет никакой необходимости, протечки появляются в 95% случаев на местах сварки и отводах (разбор воды), на самих стояках, на сегодня выявлено только 2 случая, где необходимо заменить часть стояка. Круговой сварно инструмент используется на крупных производствах и выглядит да и стоит достаточно внушительно, для работы в жилых помещениях такая установка не подходит. |
|  | Акцент на исключительно правовых способов решения вопросов - самовольное изъятие детских ворот, блокирование пропусков на въезд , запрет пользование лифтом во время ремонта и пр ; | ? |
|  | Озеленение придомовой территории. Создание согласованных с ОСС правил по использованию детской площадки в соответствии с законодательством и информирование об этом Детского сада. | Решением общего собрания нельзя лишить кого-то права пользования общим имуществом многоквартирного дома. Детская площадка построена на городском (муниципальном) земельном участке и воспользоваться ей могут любые граждане, кто на законных основаниях находится на территории двора дома. Принять правила пользования можно, но такое решение будет оспоримым или ничтожным.  |
|  |  |  |
| 1. **V. Прочие вопросы**
 |
|  | Необходимо проинформировать всех жильцов о порядке действий после поверки счетчиков и предоставить формулу, по которой производится последующий перерасчет до фактических значений.  | Поверка счетчиков производится организациями имеющими специальные разрешения и вносится в электронный реестр. В ТСЖ необходимо предоставить сведения о поверке приборов учета, также в ТСЖ необходимо сообщать о всех случаях выхода из строя или замены прибора учета. В соответствии с разделом VII. (Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354) установлен порядок действий ТСЖ и потребителей. Необходимо неукоснительное соблюдение всех указанных в данном разделе положений.  |
|  | Проработка вопросов по оплате платежей без комиссии и по QR коду, отправка квитанций по электронной почте без дубликата на бумаге всем желающим. | Вопрос будет решен в ближайшее время |
|  | Модернизация и администрирование сайта, личный кабинет на сайте, мобильное приложение ТСЖ на телефон, своевременное размещение всех отчетных документов на сайте ТСЖ и наличие документов за прошлые периоды. | Отчетные документы за 2020 год размещены на сайте ТСЖ.Мобильное приложение и модернизация личного кабинета потребует доп. расходов на внедрение и администрирование. Данный вопрос не представляется приоритетным для включения в план 2021.  |
|  | Информирование о смене персонала при увольнении и найме ( управляющий, главный инженер, консьержки, администраторы и др) на сайте ТСЖ. Смена консьержей с учетом мнения боольшинства жильцов подъезда. | Информация об управляющем была своевременно размещена на стендах ТСЖ в подъездах. Информация о консьержах размещена на стекле помещения консьержа. Консьержи находятся в штате ТСЖ и защищены Трудовым законодательством. |
|  | Подробное регулярное информирование ситуации с судебными делами, в частности ИТП ( ЦТП). | По ИТП информация будет выкладываться на интернет-сайте. В настоящее время положение такое: В настоящее время дело по ИТП находится на стадии истребования ключей.Дело инициировано Правлением ТСЖ с заключением отдельного договора с юристами, которых посоветовал управляющий (Виноградов И.Ю.) Первая инстанция ими проиграна и от их услуг по сопровождению дела в дальнейшем отказались. Делом занялся юрист Кузьмин Д.Н., который сопровождает деятельность ТСЖ, вторая инстанция также проиграна, но в кассации дело выиграно и отправлено на пересмотр в первую инстанцию.Документы о приемке ИТП и его вводе в эксплуатацию содержат неясные данные: где-то это ЦТП, а где-то это ИТП.Спорного в деле с ИТП очень много. Фактически так: планировалось строить как ЦТП на несколько домов, строили и вводили в эксплуатацию как ЦТП (где-то указано ИТП) с расчетом и мощностью на подключение возможных абонентов. Фактически сейчас это уже ИТП, т.к. питает только один дом.У ТСЖ позиция такая: ТСЖ, действуя в интересах собственников, не имеет оснований считать ИТП чужим имуществом, а с учетом акта реализации (по нему ИТП передается в общую собственность) и прошедших споров по делам № А40-220409/2016 и № А40- 15255/2016 дает все основания полагать, что в доме ИТП, а не ЦТП и это общее имущество.Последнее заседание состоялось февраля 2021 года. |
|  | Некачественная работа бухгалтера в части помощи жильцам по сверке взаиморасчетов, недостаточное время на "работу с населением". Много жалоб на грубое отношение. Поставить вопрос Правлению о замене бухгалтера. |  Бухгалтер своевременно выставляет счета и подает отчетность. Ни Председатель, ни Управляющий не получали жалоб на работу бухгалтера. |
|  | Вид бюллетеня для голосования - неудобная форма если есть Квартира и нежилое помещение. Необходимо разнести каждый бюллетень на каждый объект. | Необходима проработка вопроса. Вносите предложения.  |
|  | Необходимость наличия вознаграждения Председателя Правления ТСЖ, чтобы он полноценно выполнял свою работу (мнение текущего Правления). | Вознаграждение Председателя Правления приведет к росту тарифа на содержание и ремонт общего имущества и Техническое обслуживание машиномест. |