ПРОТОКОЛ № 45/ 2025

заседания Правления Товарищества собственников жилья «Прогресс»

Г. Екатеринбург «27» февраля 2025 г.

Общее количество членов правления - 7 человек.
Присутствовали члены Правления: С.В. Таран, Г.Н. Юрьев, А.В. Захарцева (ранее Мирошникова), Н.Л. Тугбаева, Л.Н. Захарова, Т.А. Задорина – всего 6 человек. Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Планирование работ и задач на 2025 год;
2. Утверждение повесток общих собраний (ОСС, ОСЧл) на 2025 год.

По первому вопросу повестки дня выступила управляющий Курбатова О.А, которая рассказала об основных проблемах и задачах, которые необходимо решить в доме в 2025 году:

1.1. Сделать косметический (текущий) ремонт в подъездах №№ 2, 7. В 2024г уже сделана часть работ, оплачиваемая по статье «Взнос на капремонт», а в 2025 году необходимо побелить подъезды, покрасить металлические двери, заменить пластик на поручнях перил и т.д;

1.2. В 1 квартале провести ОСС по расходованию денежных средств по статье «Взнос на капремонт» и, в случае принятия собственниками положительного решения, продолжить проводить работы по капитальному ремонту общего имущества дома: замена электроснабжения в п.№№ 3, 4, 6, 8, замена систем водоснабжения и водоотведения, ремонт фасада и кровли и т.д.

1.3. Завершить в 2025 году разгораживание мест общего пользования всего дома. В срок до сентября 2025 года собственники, незаконно использующие общие площади дома должны демонтировать не запланированные проектом двери и перегородки в п.№№ 3, 4, 6, 8, а так же вынести вещи.

1.4. В декабре 2024г. наш двор лишился корта, а вместе с ним и «стены», отгораживающей нас от дороги. В связи с этим необходимо установить более 33 пог.метров металлического забора. Т.к данные затраты (изготовление секций забора аналогичных ранее установленных и их монтаж) не входят в состав платы, собираемой по статье «Содержание жилья» для производства работ **необходимо** вынести на ОСС вопрос о сборе ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВЗНОСА («Целевой взнос (забор)») и определить способ его начисления (с квартиры).

1.5. Смонтировать собственную систему видеонаблюдения дома (т.к собственниками дома передано в дар ТСЖ различное видеооборудование (камеры, регистраторы, монитор и т.д) остается только докупить необходимое и найти исполнителя работ. При этом, расторгнув договор на аренду видеокамер с ООО «Петруня» в дальнейшем наш дом сможет на этом экономить более 85 000 р в год!

1.6. Проработать вопрос проведения общего собрания собственников в электронном виде через ГИС ЖКХ.

1.7. Исключить в статье «Содержание жилья» затраты на оплату комиссии за перевод денежных средств собственников на р/сч ТСЖ

Вопрос о планировании видов работ по ремонтам, благоустройству, а так же решению проблем и выполнению поставленных задач на 2025 год вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 6 голосов, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов. Решение ПРИНЯТО.

По второму вопросу повестки дня выступила управляющий Курбатова О.А, которая сообщила, что в виду разнообразия вопросов, которые планируется утвердить в 2025 году необходимо будет провести 3 собрания: 2-а собрания собственников помещений, 1 собрание членов ТСЖ.

При этом Курбатова О.А акцентировала внимание членов правления ТСЖ на том, что у правления ТСЖ НЕТ обязанности инициировать и проводить ОСС. Обязанность Правления – ежегодно (до конца 2-ого квартала) проводить общие собрания ЧЛЕНОВ ТСЖ и отчитываться перед ними о проделанной работе, утверждать сметы на текущий год и т.д.

Просто в нашем доме «так исторически сложилось», что Председатель, Правление, сотрудники ТСЖ «все тащат на себе» и из года в год проявляют инициативу и проводят ОСС «от начала и до конца»: прорабатывают вопросы, формируют повестку, выкладывают информацию в ГИС, размещают объявления, комплектуют, распечатывают и раздают бланки, собирают заполненные решения, постоянно напоминают собственникам о необходимости принять участие в голосовании, считают кворум, подводят итоги по всем вопросам, оформляют протокол и уведомляют о принятых на собрании решениях собственников и надзорные органы.

Курбатова О.А предложила планомерно, регулярно и разными способами доносить до собственников помещений информацию о том, что все это делать сотрудники ТСЖ точно не должны! ОСС должны проводится по инициативе собственников и их силами - поэтому необходимо вести разъяснительные беседы и информировать их о том, что ИНИЦИАТОРОМ по проведению любого общего собрания собственников должен быть кто-то из них.

При этом, учитывая, что для того, чтобы в дальнейшем проводить собрания (как ОСС, так и ОСЧл) в электронном виде с использованием системы ГИС ЖКХ - необходимо в 2025 году провести первое «установочное» собрание. Цель которого - закрепить на будущее роль «АДМИНИСТРАТОРА ОСС» за ТСЖ «Прогресс».

АДМИНИСТРАТОР общего собрания – это лицо, ответственное за его технически правильное проведение – своевременное размещение информации в ГИС, организация сбора, сканирования и внесения данных (с бюллетеней переданных в бумажном виде) в программу ГИС ЖКХ.

В 2025 году предложено провести собрания со следующими повестками:

- Повестка дня Общего собрания СОБСТВЕННИКОВ (март 2025г):

1. *Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.*
2. *Избрание членов счетной комиссии.*
3. *Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.*
4. *Утверждение предельно допустимой стоимости работ и срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.*
5. *Определение источника финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.*
6. *Избрание лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в МКД заключать договора строительного подряда, предусмотренные ч.7 ст.166 ЖК РФ, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.*
7. *Принятие решения об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в МКД по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37 уполномоченным органом.*
8. *Принятие решения об осуществлении строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в МКД по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37 лицом, ответственным за эксплуатацию здания (ТСЖ «Прогресс») либо привлекаемым им на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.*
9. *Избрание лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ, подписывать соответствующие акты по капитальному ремонту общего имущества в доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.*
10. *Принятие решения о возмещении расходов за прием платежей.*
11. *Принятие решения о сборе денежных средств на установку забора*
12. *Опрос мнения собственников по вопросу возможного перевода жилых квартир дома в нежилые помещения.*

- Повестка дня Общего собрания ЧЛЕНОВ ТСЖ (май 2025г):

1. *Утверждение отчета о проделанной работе в 2024 году.*
2. *Утверждение сметы доходов и расходов, видов работ на 2025 год.*
3. *Утверждение размера тарифа по статье «Содержание жилья+».*

- Повестка дня Общего собрания СОБСТВЕННИКОВ (май 2025г):

1. *Утвердить АДМИНИСТРАТОРОМ общего собрания собственников (АОСС) - ТСЖ "Прогресс" (ИНН 6672323772).*
2. *Утвердить порядок приема администратором общего собрания (АОСС) СООБЩЕНИЙ о проведении общих собраний собственников (ОСС).*
3. *Утвердить порядок приема администратором общего собрания (АОСС) РЕШЕНИЙ собственников по вопросам, поставленным на голосование.*

Так же на очных частях собраний предложено обсуждать с собственниками все нововведения и текущие вопросы, давать пояснения по интересующим их вопросам.

Вопрос об утверждении повесток общих собраний (ОСС, ОСЧл) на 2025 год вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 6 голосов, ««ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов. Решение принято.

Председатель правления _____ Н.Л. Тугбаева

Члены правления:

1. _____ С.В. Таран
2. _____ Г.Н. Юрьев
3. _____ А.В. Захарцева (Мирошникова)
4. _____ Л.Н. Захарова
5. _____ Т.А. Задорина