

ПРОТОКОЛ № 1 /2018
 очередного общего собрания ТСН «Садовая 28а28»
 расположенного по адресу МО, г. Одинцово, ул. Садовая д. 28 и д.28а

г. Одинцово

«24 » апреля 2018 года

Форма проведения: Очная

Дата и время проведения: 24 апреля 2018г. в 20.00

Адрес проведения: Московская обл., г. Одинцово, ул.Садовая, д.28, д.28А (фойе второго подъезда д.28а)

Инициатор собрания: Правление ТСН «Садовая 28А28»

Присутствовало на собрании: 24

Повестка общего собрания:

1. Годовой отчет Председателя правления Товарищества о проведенных работах за 2017 год
2. Заключение ревизионной комиссии Товарищества о результатах проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

По повестке собрания Председатель Правления Стёпкин Владимир Петрович предоставил слово главному инженеру ТСН Блинову Р.М. и представил следующую информацию по произведенным техническим работам в ТСН:

В индивидуальном тепловом пункте д. 28 и д.28А

- Произведен ремонт и частичная замена запорной и регулирующей арматуры (*кран шаровой со штуцером -60 шт.; обратный клапан – 22 шт.; Затвор дисковый -10 шт.; манометр – 50 шт.; КЗР – 4 шт; (кран запорный регулирующий, отвечает за температуру теплоносителя)*)
- Частично заменены и отремонтированы циркуляционные насосы (*заменено насосов – 2 шт.; отремонтировано насосов – 6 шт.*)
- Произведена полная очистка и ТО системы отопления (*сборка – разборка теплообменников – 2 шт.*)
- Замены участки трубопроводов (53 м.п.)
- Заменены вибровставки циркуляционных насосов системы отопления (*вибровставка диаметром 150 мм. – 2 шт.*)
- Произведен ремонт станций поддержания давления в системе отопления
- Произведена очистка и ремонт пластинчатых теплообменников системы ГВС
- Теплообменник – 8 шт.
- Проведен комплекс работ по ремонту и обслуживанию КИПиА, ГВС и системы отопления
- Выполняются работы по ежедневному и ежемесячному техническому обслуживанию и проверки ИТП

Система ГВС, ХВС:

Дом 28

Дом 28А

Заменено 7 аварийных участков труб. 2 участка трубы диаметром 89 мм. в подвале, 4 участка трубы диаметром 89 мм. на чердаке, 1 участок в насосной	Заменено 6 аварийных участков труб. 2 участка трубы диаметром 89 мм. в подвале, 4 участка трубы диаметром 89 мм. на чердаке
Заменено 2 гидро аккумулятора на 200 л. в насосной	Заменено 2 гидро аккумулятора на 200 л. в насосной
Устранено 35 аварий в квартирах	Устранено 23 аварии в квартирах
Заменено 146 шаровых кранов	Заменено 127 шаровых кранов
Заменено 8 обратных клапанов в насосной,	Заменено 8 обратных клапанов в насосной,

установленных на повысительных насосах	установленных на повысительных насосах
Произведен ремонт 4 повышающих насосов	Произведен ремонт 5 повышающих насосов
Отремонтирована автоматика повысительной насосной станции	Отремонтирована автоматика насосной станции
Заменен участок чугунной канализационной трубы диаметром 150 мм. длиной 40 м. на пластиковый.	
Заменено 85 индивидуальных приборов учета воды	Заменено в 85 индивидуальных приборов учета воды
На общедомовых стояках в квартирах отремонтировано 13 отводов (произведены сварочные работы)	На общедомовых стояках в квартирах отремонтировано 17 отводов (произведены сварочные работы)
Полностью промыты лежаки общедомовой канализация. Промывка проводилась специальным оборудованием	Полностью промыты лежаки общедомовой канализация. Промывка проводилась специальным оборудованием
Заменено 8 затворов поворотных дисковых диаметром 100 мм.	Заменено 15 затворов поворотных дисковых диаметром 100 мм.
Заменены общедомовые приборы учета воды. ХВС -1 шт., ГВС – 2 шт	Заменены общедомовые приборы учета воды. ХВС -1 шт., ГВС – 2 шт.

Система электроснабжения и освещения по д. 28 и д. 28А:

- Отремонтировано 715 светильников находящихся в местах общего пользования, что составляет 50% от общего количества;
- Заменено 1400 люминесцентных ламп на светодиодные для экономии электрической энергии;
- Собрано для утилизации более 4000 люминесцентных ламп;
- Отремонтирована система автоматического включения уличного дворового освещения;
- Обеспечено электрической энергией уличной дворовое освещение с потреблением 7 кВт в час;
- В доме 28А в 1-ом и 2-ом подъезде перенесены электрические щиты из холла в комнату консьержа для предотвращения несчастных случаев.
- Проведены ремонты и плановые обслуживания ВРУ (вводное распределительное устройство) дома 28 и 28А;
- Все ВРУ укомплектованы средствами индивидуальной защиты (диэлектрические перчатки, боты, поверенный испытанный инструмент)

Автоматическая пожарная сигнализация (АПС) и система пожаротушения д. 28 и д. 28А:

- Произведено обследование систем АПС;
- Заменено 108 пожарных извещателей;
- Восстановлено 35 неисправных линий;
- Отремонтировано 15 РИП (резервный источник питания), заменено 30 АКБ (аккумуляторная батарея);
- Произведен ремонт автоматики станций пожаротушения;
- Произведено обслуживание и пробные пуски станций пожаротушения;
- Отремонтированы системы дымоудаления;
- Произведена проверка работоспособности всех систем АПС (Система оповещения, дымоудаления, пожаротушения).

Наружное и внутренне оборудование МКД д.28 и д. 28А:

- Произведено обследование фасадов зданий;
- Произведен ремонт 1138 м. п. монолитных поясов;
- Демонтировано 120 м.п. разрушенного монолитного пояса и кирпича.

Лифтовое оборудование д. 28 и д. 28А:

- Произведено обследование лифтов;
- Произведен ремонт и кабин всех лифтов;
- В доме 28 второй подъезд грузопассажирский лифт. Заменены канаты, канатоведущий шкиф, отводные блоки;
- В доме 28А второй подъезд. В кабине лифта заменены каретки дверей и произведен ремонт створок;
- Ведется ежемесячное плановое и аварийное обслуживание лифтов и диспетчерской сигнализации.

Благоустройство территории д. 28 и д. 28А:

- Произведено обустройство площадки для сбора мусора;
- На придомовой территории установлены дополнительные полусферы.

Далее, по повестке собрания Председатель Правления Стёпкин В.П. представил отчет:

По квартирам должникам за коммунальные услуги - суммам, проделанной работе по сокращению задолженности и результатам:

- Размер общей задолженности за коммунальные услуги по квартирам на начало марта 2017 года: 10 897 068,67 руб.
- Размер задолженности по должникам более чем за 3 месяца просрочки платежей за коммунальные услуги по квартирам на март 2017 года составлял 4 507 661,95 рублей.
- На сегодняшний день: размер общей задолженности за коммунальные услуги по квартирам с учетом текущих начислений составляет 7 765 305,29 руб.
- На сегодняшний день: размер задолженности по должникам более чем за 3 месяца просрочки платежей за коммунальные услуги по квартирам составляет: 1 083 384,93 руб. По всем должникам поданы заявления в суд.
- Вынесено 24 судебных приказа на общую сумму 1 909 550,90 рублей, из которых погашено в рамках исполнительного производства 1 507 880,96 руб.
- На сегодняшний день в рамках претензионной работы и работы по взысканию задолженности погашена задолженность более чем на 3 млн рублей.

По должникам среди юридических лиц – суммам, проделанной работе по сокращению задолженности и результатам:

- Должниками в рамках претензионной (досудебной) работы оплачено свыше 2 млн рублей, в том числе застройщиком Рантект-МФД (*задолженность за помещения с момента сдачи дома*) погашена сумма в размере 1,2 млн рублей. На сегодняшний день: задолженность отсутствует.
- Должнику, собственнику помещения в котором расположен магазин «Мир продуктов», по задолженности в размере 157 153 руб. вынесено судебное решение по взысканию.

Дал пояснение по некоторым штрафам наложенным на ТСН – их суммам, каким органом наложенным и за что именно:

- Штраф в размере 30 400 руб. от трудовой инспекции в августе 2017 в связи с жалобой на ТСН бывшего инженера Ушакова В. на задержку единовременной выплаты заработной платы, отпускных и больничных при его увольнении. Сложность заключалась не только в сумме единовременной выплаты, но и в отсутствии необходимых для этого документов, доказывающих трудовые отношения ТСН с Ушаковым В. т.к. предыдущий председатель Петрова Ю.К. не передала кадровые документы сотрудников ТСН и уволить Ушакова В.

с выплатой без наличия трудовой книжки, трудового договора было не меньшим нарушением.

- Штраф от ГЖИ в размере 4 000 руб. в марте 2017 по жалобе жителя на работу лифта.

Представил информацию по судебным процессам с Одинцовская Теплосеть:

ТСН в двух судебных инстанциях доказало неправильность начислений и отстояло в суде 2,8 млн рублей, решение вступило в законную силу. Однако АО «Одинцовская Теплосеть» подала кассационную жалобу на это решение и 15.05.2018 года состоится рассмотрение этой кассационной жалобы. О результате рассмотрения будет опубликовано сообщение жителям ТСН.

По второму вопросу повестки Общего собрания, Председатель ревизионной комиссии Андриянова Алёна Львовна представила заключение ревизионной комиссии Товарищества о результатах проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и дала пояснение:

- О том, что формат отчета представленного ревизионной комиссией и периоды проверки, члены ревизионной комиссии выбирают самостоятельно, при этом не только для контроля финансовой деятельности ТСН, но и для выявления динамики деятельности.
- Что ни один из членов ТСН за год работы комиссии не обратился к ним для получения иного возможного отчета. Также, за год, ни кто не обращался к ним и с предложениями по иному формату или периоду проверки. Такое предложение поступило лишь на кануне данного собрания от члена ТСН Бобковой В.А.
- В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы сотрудникам ТСН нарушений выявлено не было, однако сумма общих выплат превышает на 15% плановый ФОТ согласно смете от 01.10.2017 г. В связи с чем, Правлению надлежит обратить на это внимание и в ближайшие дни дать разъяснения ревизионной комиссии.
- Заработная плата сотрудникам ТСН начислена и выплачена в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается. Председатель правления получает вознаграждение в размере 60 900 руб. в месяц на основании решения Общего собрания членов ТСН (Протокол №1 от 05.03.2017г.) и Решения Правления ТСН №3П/2017 04.07.2017 г., другие члены правления, члены тендерной и ревизионной комиссии вознаграждений не получают.
- Представила суммарные данные о штрафах наложенных на ТСН, и сделала акцент о том, что основная часть из них наложена именно налоговым органом за не своевременные и не верно представленные отчеты в период до марта 2017г.:

	Март 17- Май 17	Июнь 17 - Август 17	Сентябрь 17 - Ноябрь 17	Декабрь 17 - Февраль 18	Итого за 12 мес.
Штрафы	167 629	30 400	2 468	1 793	202 290

- Представлена информация по расчётам с основными контрагентами:

Контрагент	Задолженность на 01.03.2017	Оплачено за 12 месяцев	Задолженность на 28.02.2018
Теплосеть **	5 138 106	10 438 983	4 215 811
Водоканал	464 879	4 942 287	
Мосэнерго	228 012	5 404 393	
Лифтек	630 626	1 866 971	
КХиБ (тбо)	84 546	1 063 633	

** В настоящее время, ТСН оспаривает сумму 2 818 569 руб. в кассационной инстанции суда. Годовой Акт сверки с АО «Одинцовская теплосеть» не подписан по причине отсутствия согласования из-за судебного оспаривания суммы долга.

По итогу своего выступления, Председатель ревизионной комиссии считает что необходимо:

1. утвердить смету на обслуживание подземного паркинга, производить расчет платежей за паркинг-места и отражать поступления по ним в качестве прочих доходов ТСН.
2. подписание Актов сверки с основными поставщиками проводить на ежеквартальной основе.
3. вынести на очередное Общее собрание членов ТСН вопрос о целесообразности аренды офиса.

Далее, Председатель Правления ТСН Стёпкин В.П. дал информацию относительно ремонта подъездов о том что, что ремонтные работы будут завершены в мае, и что кроме замены дверей, будет проведен полный комплекс ремонтных работ (полы, стены, потолок).

Дал пояснения жителям относительно замены дверей в подъезде- о том что ТСН не стал тратить время и пытаться менять двери по программе 50% бюджетирования Администраций г. Одинцово в связи с длительностью принятия решений Администрацией и последующей задержкой оплаты, так как ремонт у нас проходит именно сейчас, а также, в связи с особой «простотой» возможных вариантов дверей, которые не только не станут украшением фасада и холла наших домов, но и значительно уступают по теплопотерям и износостойкости, при этом финансовая экономия будет незначительной.

Во время собрания жители высказали свои предложения к вынесению на решение следующего очередного общего собрания членов ТСН:

Отказаться от услуг ООО «ТГВ Инженерный сервис» и производить работы по обслуживанию ИТП силами штатных сотрудников ТСН

Отказаться от услуг ООО «Индекс Плюс» и проводить весь бухгалтерский учет и отчетность силами штатного бухгалтера по квартплате.

По итогу собрания, жители просили Председателя Правления Степкина В.П.

- * составить план по организации взаимодействия с Администрацией города по благоустройству детской площадки и устранения ям в асфальтовом покрытии на внутри дворовом проезде;
- * составить план мероприятий силами ТСН направленных на: отчистку водопровода от ржавчины, исправления вывода вентиляционных шахт на тех.этажах и ремонтных работ по гидроизоляции крыши.

Председатель Правления ТСН «Садовая 28А28»



В.П. Стёпкин

Секретарь собрания



М.А. Щетинская