

ПРОТОКОЛ № 41

встречи собственников помещений и жителей в многоквартирном жилом комплексе «ДУБКИ» - здания по адресу: Московская область, г. Химки, ул.Лавочкина, д.13.

«15» мая 2019 г.

В многоквартирном жилом комплексе «ДУБКИ» - здание по адресу: Московская область, г. Химки, ул.Лавочкина, д.13 появилась инициативная группа собственников помещений и не собственников, которые усомнились в правильности ведения дел ТСЖ «ДУБКИ» и занимаются распространением недостоверной информацией среди членов ТСЖ «ДУБКИ».

Для дачи разъяснений правление ТСЖ «ДУБКИ» провело встречу с собственниками помещений и всеми заинтересованными лицами для разъяснения поставленных перед правлением вопросов, которая прошла в холле корпуса 1 с 20.00 по 23.45 часов.

1. Расчет платы за отопление и горячее водоснабжение на примерах:

- А) судебного решения от 2016 года – ТСЖ оспаривало предписание Госжилинспекции;
- Б) судебное разбирательство, идущее сегодня по иску ТСЖ к собственнику квартиры №48 корп.2 Васильевой Н.Е. (представитель Васильев А.И.) за долг по услуге отопление – рассмотрение основных требований должника и их опровержение.

Ответ:

В нашем доме отсутствует централизованная система отопления и горячего водоснабжения. В составе общего имущества всех собственников помещений нашего дома имеется индивидуальный тепловой пункт, в котором размещено оборудование с помощью которого осуществляется производство коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение. При производстве коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение используются два коммунальных ресурса – тепловая энергия (теплоноситель) и электрическая энергия. В тепловом пункте установлены общие приборы учета, фиксирующие объем потребленного коммунального ресурса оборудованием теплового пункта.

Вопрос как платить за отопление в нашем ТСЖ обсуждался на общем собрании 10 марта 2011 года и была принята схема расчетов платы за отопление и горячее водоснабжение (Протокол №18) - Расчет платы за отопление производить по прибору учета тепловой энергии, установленным в индивидуальном тепловом пункте (ИТП) и являющемся расчетным прибором с ресурсоснабжающей организацией (РСО). Сегодня это ООО «ТСК Мосэнерго».

07 июня 2013 года расчеты платежей платы за отопление и горячее водоснабжение снова обсуждались на общем собрании и было повторно принято решение о том, что расчеты платы за отопление и горячее водоснабжение проводятся на основании показаний одного прибора учета теплоснабжения, который установлен в ИТП – Протокол №26.

В 2016 году представитель собственника кв.48 корп.2 Васильев А.И. написал жалобу в Госжилинспекцию МО о том, что ТСЖ неправильно рассчитывает плату за отопление и горячую воду.

Главные аргументы Васильева А.И.:

1. Стоимость горячей воды рассчитывается только по нормативному расходу тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения.

2. Расчет платы за отопление должен производиться не по прибору учета, установленному на вводе в здание, в ИТП, а по прибору учета, установленному на трубопроводах корпуса 2. При этом электрическая энергия, использованная оборудованием ИТП, не должна включаться в плату за отопление. Данная электрическая энергия подлежит оплате в составе коммунальной услуги электроснабжение, использованное на общедомовые нужды.

Развивая данный подход, Васильев А.И. в рамках судебного разбирательства 2016 года добился решения Суда о том, что «корпуса 3, 4, 5 и 6 дома 13 по улице Лавочкина, являющегося нежилыми зданиями, не имеют единого с жилыми корпусами 1 и 2 назначения. Названные объекты физически и технологически не связаны, так как являются отдельно стоящими зданиями. Все объекты в ЕГРП зарегистрированы отдельно друг от друга.».

Таким образом, ТСЖ «ДУБКИ» имея договор поставки теплоносителя в ИТП, расчеты за поставленный ресурс тепловую энергию производило по общедомовому прибору учета установленного на вводном трубопроводе в ИТП, а расчеты в данном случае с Васильевым А.И. должно производить по прибору учета тепловой энергии, который стоит после оборудования ИТП, на трубопроводах корпуса 2. Возникла разница между полученными денежными средствами за услугу отопление от собственника помещения и денежными средствами, которые надлежало уплачивать в РСО, так как прибор учета тепловой энергии установленный на трубопроводе корпуса 2 не учитывал потери тепловой энергии на оборудовании ИТП.

С 01 января 2017 года нормативы по размеру платы коммунальной услуги электроснабжение, использованное на общедомовые нужды, не включают в себя объем электрической энергии, использованной оборудованием ИТП. Таким образом, также при таком расчете образуется не добор денежных средств получаемых от Васильева А.И. для расчетов за потребленную электрическую энергию оборудованием ИТП с РСО.

При расчете платы за горячее водоснабжение, используя только нормативный расход тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения ТСЖ «ДУБКИ» снова оказывалось при таком расчете с недобором денежных средств от собственника помещения Васильевой Н.Е., так как фактические расходы тепловой и электрической энергии при самостоятельном производстве коммунальной услуги горячее водоснабжение у нас выше нормативных более чем 1,5 раза.

Правление ТСЖ «ДУБКИ», в связи с этим проводило работу по собиранию доказательств того, что мы живем в одном доме, что у нас все корпуса не являются отдельно стоящими, а связаны между собой как конструктивно (под всеми корпусами находится корпус 3 - гаражи), так и инженерными системами. Проведена работа по разъяснению позиции ТСЖ в Администрации города, Прокуратуре и Госжилинспекции.

В результате 25 мая 2018 года получен новый технический паспорт на наше здание. Паспорт подготовлен ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Московский областной филиал с адресом объекта: город Химки, ул. Лавочкина, дом 13. Здание состоит из всех семи корпусов.



Новый технический паспорт на наш дом №13 по улице Лавочкина упорядочивает все расчеты за коммунальную услугу отопление и горячее водоснабжение и снова нас возвращает к решению общего собрания в 2011 году.

Кроме того, Васильев А.И. добился в апреле 2018 года выдачи предписания Госжилинспекции МО на проведение мероприятий ТСЖ «ДУБКИ» по передаче ресурсоснабжающей организации ИТП, как центрального теплового пункта (ЦТП). По мнению правления ТСЖ «ДУБКИ» выдача данного предписания сопровождалась давлением на рядовых сотрудников Госжилинспекции МО Васильевым А.И., так как он занимал в то время высокий пост в СК РФ, а именно был заместителем руководителя ГСУ СК РФ.

Выполняя предписание Госжилинспекции ТСЖ «ДУБКИ» провело мероприятия по передаче ИТП в ресурсоснабжающую организацию – направило обращения в Администрацию го Химки, ООО «ТСК Мосэнерго» с просьбой принять ИТП, как ЦТП, но ответов на обращение не получило, о чем было сообщено в Госжилинспекцию МО.

Считаем, что данное предписание не может быть исполнено, так как тепловой пункт является именно индивидуальным по проектной документации, так и фактически для одного здания по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, является его частью и только для него предназначен.

Данное предписание в Госжилинспекции МО было закрыто как исполненное.

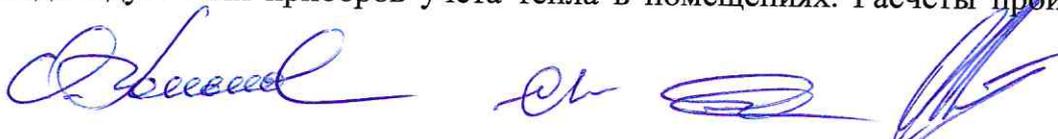
При **расчете платы** за отопление ТСЖ «ДУБКИ» должно применять формулу 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ «354 от 06 мая 2011 года. При расчете платы на 1 кв.м. площади, находящейся в собственности, согласно данной формулы, ТСЖ «ДУБКИ» в отопительный период складывает объем использованной тепловой и электрической энергии, умноженных на соответствующие тарифы, и полученная сумма (за исключением нормативного расхода тепловой энергии при подогреве холодной воды для нужд горячего водоснабжения и использованных коммунальных ресурсов на вентиляцию гаража) делит на общую площадь всех помещений дома находящихся в собственности.

Электрическая энергия, потребленная оборудованием теплового пункта, не относится к электроснабжению в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. Постановлением Правительства РФ №306 от 23 мая 2006 г. пунктом 37 определен состав расходов электрической энергии по группам оборудования, включаемые в расчет норматива потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. В данном пункте отвечает оборудование, с помощью которого осуществляется производство коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение.

Расчет платы за горячую воду производится на основании формул 20 и 20(1) Приложения №2 Постановления Правительства РФ «354 от 06 мая 2011 года в следующем порядке исходя из суммарного потребления горячей воды по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из количества проживающих в помещении:

- отопительный период: по нормативному расходу тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд ГВС и стоимости холодной воды;
- не отопительный период по фактическому расходу тепловой и электрической энергии использованной при подогреве холодной воды для нужд горячего водоснабжения и стоимости холодной воды.

Также сообщаем, что с 01 января 2019 года возможна установка индивидуальных приборов учета тепла в помещениях. Расчеты производится как по



показаниям данного прибора учета, так и по показаниям общедомового прибора учета, установленного в тепловом пункте.

Все расчеты плат за отопление и горячее водоснабжение ТСЖ «ДУБКИ» размещает на нашем сайте www.tsj-dubki.ru в разделе ПОКАЗАНИЯ ОПУ.

2. Принятие редакции №3 Устава ТСЖ «ДУБКИ» - разъяснение зачем это нужно, позиция ТСЖ в этом вопросе.

Ответ:

Данный Устав был принят на общем собрании от 10 июня 2014 года Протокол №28.

Данный Устав был принят в связи с изменениями законодательства и закреплял предыдущие решения собственников о том, что у нас один дом – многоквартирный жилой комплекс «ДУБКИ».

В нем были такие положения - Многоквартирный жилой комплекс «Дубки» (Дом) представляет собой единый объект недвижимости по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, корпуса 1-6, состоящий из двух многоквартирных жилых домов, гаража на 2-х уровнях и трех нежилых корпусов, связанных между собой строительными конструкциями и инженерными коммуникациями, и который расположен на земельном участке огороженным общим забором.

Васильев А.И., жилец квартиры 48 корп.2 проголосовав в свое время за этот Устав в редакции №2, в марте 2018 года подал иск к ТСЖ «ДУБКИ» о признании положений Устава не соответствующим нормам законодательства, а именно:

основываясь на решении Арбитражного суда Московской области от **15 сентября 2016 года №А41-36651/16** о том, что «корпуса 3, 4, 5 и 6 дома 13 по улице Лавочкина, являющегося нежилыми зданиями, не имеют единого с жилыми корпусами 1 и 2 назначения. Названные объекты физически и технологически не связаны, так как являются отдельно стоящими зданиями. Все объекты в ЕГРП зарегистрированы отдельно друг от друга.» потребовал в суде чтобы ТСЖ «ДУБКИ» исключило из устава членство в ТСЖ «ДУБКИ» собственников помещений корпусов 3, 4, 5 и 6. Кроме того, ТСЖ «ДУБКИ» не имеет право заниматься обслуживанием и управлением корпусов 3, 4, 5 и 6, так как они являются отдельно стоящими нежилыми зданиями, не имеющими отношение к жилому фонду.

Суд признал законными требования Васильева А.И. и правление вынуждено было подготовить редакцию №3 Устава ТСЖ «ДУБКИ».

Данная редакция основывается на следующем – членами ТСЖ «ДУБКИ» могут быть все собственники помещений многоквартирного дома по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13

Основание - новый технический паспорт на наше здание от 25 мая 2018 года. Паспорт подготовлен ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Московский областной филиал с адресом объекта: город Химки, ул. Лавочкина, дом 13. Здание состоит из всех семи корпусов. Здание является одним многоквартирным домом.

Новая редакция Устава принята на общем собрании от 26 сентября 2018 года Протокол №39.

3. Перепланировка и переустройство автостоянок корп.6

Ответ:

Автостоянки корпуса 6 по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 в количестве 9 шт., являются нежилыми помещениями. Автостоянки построены по проекту объекта строительства - комплекс жилых домов с офисными и торговыми помещениями,

подземными гаражами-стоянками, согласно которому построены все семь корпусов по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13.

Автостоянки представляют собою лоджию, открытую только с одной стороны с улицы Лавочкина, под автостоянками находятся гаражи корпуса 3, боковые и задние стены – это примыкающие помещения корпуса 3, 5 и 6, сверху расположены помещения корпуса 6 и благоустроенный двор на уровне 2 этажа.

Автостоянки приобретались собственниками у застройщика объекта строительства ЗАО «Химкинское СМУ МОИС-1».

Собственниками автостоянок было принято решение провести перепланировку и переустройство своих нежилых помещений.

Вопрос о переустройстве данных нежилых помещений обсуждался 25 октября 2016 года на собрании собственников помещений по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, корпус 6 и было принято решение разрешить проведение переустройства автостоянок и разрешить собственникам автостоянок присоединение к инженерным коммуникациям здания (Протокол №37).

Данное собрание было проведено в связи с решением Арбитражного суда Московской области от 15 сентября 2016 года №А41-36651/16 - «корпус 6 дома 13 по улице Лавочкина, являющегося нежилым зданием, не имеет единого с жилыми корпусами 1 и 2 назначения. Названные объекты физически и технологически не связаны, так как являются отдельно стоящими зданиями. Все объекты в ЕГРП зарегистрированы отдельно друг от друга.»

Решение собственников корпуса 6 о разрешении перепланировке и переустройства автостоянок было принято Администрацией города Химки при принятии своего решения о согласовании переустройства и перепланировки нежилых помещений.

Для информации всех собственников помещений сообщаем, что данный вопрос обсуждался на общем собрании собственников всех корпусов дома №13 по улице Лавочкина 30 августа 2016 года. В голосовании приняло участие 60,24% собственников помещений, при этом за положительное решение проголосовало более 71,22% из числа принявших участие в голосовании, против 14,7%, воздержались 14,08%. Решение на данном собрании не было принято из-за отсутствия кворума.

В связи с решением Суда собственниками помещений корпуса 6 было принято решение не проводить снова общее собрание по данному вопросу с собственниками всех корпусов дома №13 по улице Лавочкина и Администрация города Химки этого также не требовала.

4. Доклад по структуре пропускного контроля в комплексе на сегодняшний день, обсуждение вопроса о необходимости поста охраны на придомовой территории.

Ответ:

В 2018 году, согласно решению собственников жилого комплекса, была произведена установка нового оборудования на систему въезд-выезд автотранспорта на придомовую территорию – новые видеокамеры, диспетчеризация домофонов, новое программное обеспечение. В феврале 2019 года был ликвидирован пост внешнего пропускного контроля ТСЖ и заключен договор на диспетчеризацию въезда-выезда автотранспорта с ООО «АМ видео». Договор с данной организацией размещен на сайте ТСЖ «ДУБКИ».

Данная система позволяет въезд автотранспорта следующими путями:

1. Посредством считывания видеокамерой номера автомашины, при нахождении ее в базе данных;
2. Согласно поданной заявке, через диспетчера ТСЖ «ДУБКИ»;
3. Въезд автомашин доставки грузов и такси беспрепятственно;
4. Через личный кабинет приложения АМ Видео;

5. Осуществления звонка с мобильного телефона, зарегистрированного в базе данных.

Обслуживание данной системы производится по двум договорам – на диспетчеризацию въезда-выезда автотранспорта, стоимость 16 000 рублей в месяц, и непосредственное техническое обслуживание (стоимость обслуживания не изменилась с 2018 года).

Также ТСЖ «ДУБКИ» ввело дополнительную ставку для техника по контролю за состоянием инженерных систем гаража, въездных ворот и калиток 20 000 рублей. С налогами заработной платы общая сумма затрат в месяц на сегодняшний день составляет **42 040 рублей**.

Служба внешнего пропускного контроля (СПК) была сокращена в ТСЖ «ДУБКИ» в феврале 2019 года. Расходы на данную службу в ТСЖ «ДУБКИ» составляли следующие цифры:

А) заработная плата двух сотрудников (2300 и 2100 рублей за смену) составляла в месяц 136 400 рублей.

Б) налоги с заработной платы в размере 30,2% - 41 193 рублей

Всего **177 593 рубля**.

Калитки закрываются на электромагнитные замки с 21 часа до 8 часов. Калитка с улицы Лавочкина (рядом церковь) оборудована системой возможного открытия через личный кабинет приложения АМ видео.

Диспетчер ТСЖ «ДУБКИ» принимает заявки на имеющиеся неисправности и передает их в компанию АМ видео на исправление.

В подъездах находятся консьержи, которые осуществляют контроль за входящими людьми с 6 утра до 24 часов ночи, взаимодействуют с жителями и поддерживают уборку помещений 1 этажа.

5. Планы на 2019-2020 годы по ремонтным работам и благоустройству.

Ответ:

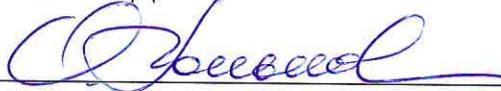
Были рассмотрены планы ремонтных работ и благоустройству на 2019-2020 годы. Правление ТСЖ «ДУБКИ» ждет замечаний заинтересованных лиц по планам на внесение или изменение работ до 30 мая 2019 года. В этот день состоится собрание правления ТСЖ «ДУБКИ» со всеми заинтересованными лицами.

6. Рассмотрение сметы расходов на следующий год

Ответ: Были рассмотрены сметы доходов и расходов на следующий календарный год. Правление ТСЖ «ДУБКИ» ждет замечаний заинтересованных лиц по планам на внесение или изменение работ до 30 мая 2019 года. В этот день состоится собрание правления ТСЖ «ДУБКИ» со всеми заинтересованными лицами.

Члены Правления ТСЖ «ДУБКИ»

Хольнов А.И.



Сабина Д.В.



Свахина Н.Н.



Никуленко О.О.

