

**Протокол
заседания правления ТСЖ «Юрловский»**

г. Москва, Юрловский проезд, д. 21

20 марта 2023г.

Присутствовали: Председатель правления Костомаров А.Г., член правления Александрова З.О., член правления Булусова Н.Е., член правления Иванько А.Г., член правления Прохоров А.П., член правления Савин А.Л., член ревизионной комиссии Кузнецова Н.В.

Отсутствовали: член правления Миргород Л.А., председатель ревизионной комиссии Васильева Е.В.

Всего членов правления - 7. Присутствовали членов правления – 6. **Кворум (85 %) имеется.**

Ревизионная комиссия имеет право совещательного голоса.

Повестка дня. Общая тема: подготовка к годовому Общему собранию (далее ОС) членов ТСЖ «Юрловский»

1. Обсуждение и одобрение документов для представления ОС членов ТСЖ для утверждения
2. Принятие решения о внесении в повестку дня годового ОС членов ТСЖ вопросов инициативной группы об изменениях в Устав ТСЖ
3. Утверждение повестки дня и дат годового Общего собрания членов ТСЖ «Юрловский»

1. По первому вопросу (п.1 Повестки дня):

Правлению были представлены: 1. Отчёт председателя с отчётом о выполнении сметы за 2022г., 2. Смета доходов и расходов на 2023г., 3. Тарифы Дом, Гараж на 2023г., 4. Отчет РК по результатам ревизии за 2022г. – отчёт РК предоставляется информативно, правлением не утверждается.

Постановили: 1. Одобрить Отчёт председателя с отчётом о выполнении сметы за 2022г., Смету доходов и расходов на 2023г., Тарифы Дом, Гараж на 2023г. для представления годовому Общему собранию членов ТСЖ для утверждения.

Голосовали: «за» - 6 членов правления, «против» - 0, «воздержались» - 0

По вопросу принято положительное решение.

2. По второму вопросу (п.2 Повестки дня):

Правлению было представлено: обращение инициативной группы о включении в повестку дня годового Общего собрания членов ТСЖ «Юрловский» 2-х вопросов, инициированных группой.

В 1-ом вопросе даны новые формулировки ряда статей Устава ТСЖ «Юрловский». Во 2-ом вопросе инициаторы предлагают поручить председателю правления организовать работу некоего «официального» сайта ТСЖ в сети интернет.

Слушали: председателя правления Костомарова А.Г. о порядке организации и проведения годового Общего собрания (ОС) членов ТСЖ в соответствии с ЖК РФ и Уставом ТСЖ.

Согласно п. 8 ст. 148 ЖК РФ и пп.8 п.14.6 Устава годовое ОС членов ТСЖ проводится правлением товарищества и по инициативе правления. Это означает, что правление формирует повестку дня собрания и выполняет иные обязанности инициатора ОС в соответствии с законом. Инициатор ОС указывается в Уведомлении о проведении ОС и в Протоколе ОС.

ЖК РФ не наделяет членов товарищества индивидуальным или групповым правом по формированию вопросов повестки дня годового ОС членов ТСЖ. Однако, согласно пп.3 п.10.4 Устава члены товарищества имеют право вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе его органов. Рассмотрение таких предложений, а также принятие решения о внесении вопросов в повестку дня ОС членов ТСЖ либо об отказе во включение их в указанную повестку, согласно пп.6 п.14.7 Устава находится в компетенции правления товарищества.

Предлагаю правлению рассмотреть обращение инициативной группы в свете выше изложенных норм ЖК РФ и Устава ТСЖ.

Отдельно замечу, что в п.6 ст. 45 ЖК РФ, на который ссылается инициативная группа, говорится не о годовом ОС членов ТСЖ, проводимом по инициативе правления, а о внеочередном (см. комментарии к п.6 ст. 45 ЖК РФ). Это иное отдельное собрание (п.2 ст. 45 ЖК РФ) с иными инициаторами, для его организации требуется иные обращения о проведении, правильно оформленные согласно ст. 48 ЖК РФ с долями и идентификаторами собственников, а также с подсчётом голосов членов ТСЖ – инициаторов собрания, чего нет в имеющемся обращении. Также среди подписавшихся много не собственников, не членов ТСЖ, есть даже квартиранты.

Ещё замечу по поводу предложенных формулировок: в 1-ом вопросе отсутствует должное юридическое обоснование вопросов, которое **необходимо**, когда речь идёт об Уставе ТСЖ и внесении изменений в учредительные документы товарищества с регистрацией их в государственных налоговых органах. Инициаторы заявляют цель «приведение Устава ТСЖ в соответствие с положениями ЖК РФ», однако простая сверка инициированных формулировок с ЖК РФ и другими статьями Устава, наоборот, выявила **противоречие** инициативы с законом. Например, формулировка инициативной группы пп. 9 п. 15.4 **противоречит** статьям 148, 149 и 150 ЖК РФ, в то время как действующий Устав соответствует. Формулировка п.10.3 – **противоречит** ст. 143.1 ЖК РФ и пп.8 п. 15.4 Устава, в то время как действующий Устав соответствует.

Тем не менее, Устав ТСЖ «Юрловский» был создан в 2013г. (в 2015г. вносились изменения). С тех пор некоторые статьи ЖК РФ изменились, появились новые нормы. Поэтому приведение Устава ТСЖ в соответствие с изменениями ЖК РФ мне видится правильным. Только сделать это нужно ответственно, с должной юридической проработкой, с указанием соответствия изменяемых норм Устава нормам действующего законодательства.

Постановили:

1. Отказать инициативной группе во внесении вопросов в повестку дня годового ОС членов ТСЖ на следующих основаниях:

- по 1-ому вопросу инициатор годового ОС членов ТСЖ - правление товарищества, которое формирует повестку дня, формулировки инициативной группы статей Устава не поддерживает, т.к. они противоречат ЖК РФ и другим статьям Устава ТСЖ,
- по 2-ому вопросу не понятно, что инициативная группа подразумевает под «официальным сайтом ТСЖ в интернет», где он должен размещаться, как оплачиваться, и на каком законном основании инициативная группа считает, что право членов ТСЖ знакомиться с финансовыми документами товарищества в помещении ТСЖ, где председатель обеспечивает их сохранность, должно распространяться на неограниченный круг лиц из интернета? * для справки: в настоящее время ТСЖ официально раскрывает информацию в сети интернет в ГИС ЖКХ на основании п.10.1 ст. 161 ЖК РФ и Приказа Минстроя №114/пр, кроме того действует бесплатный сайт <http://urlov21.mybb.ru>, где с 2016г. по настоящее время председатель размещает такие документы, как: годовые отчёты председателя и ревизионной комиссии, годовые сметы и планы работ, тарифы, протоколы общих собраний и многое другое;

2. Поддержать инициативу в части обновления Устава ТСЖ в соответствии с изменениями ЖК РФ. С этой целью в повестку дня годового ОС членов ТСЖ в марте-апреле 2023 включить следующий вопрос: «Поручить правлению и ревизионной комиссии провести правовую экспертизу Устава ТСЖ на соответствие действующему законодательству, для чего пригласить юридического специалиста по вопросам ЖКХ на договорной основе. О результатах отчитаться перед очередным Общим собранием членов ТСЖ. В случае несоответствия внести юридически обоснованные изменения и представить Общему собранию членов ТСЖ новую редакцию Устава для утверждения».

Голосовали: «за» - 6 членов правления, «против» - 0, «воздержались» - 0

По вопросу принято положительное решение.

3. По третьему вопросу (п.3 Повестки дня):

Правлению были представлены: 1. Уведомление ОС (макет), 2. Решение члена ТСЖ (макет).

Постановили:

1. Утвердить макеты Уведомления ОС и Решения члена ТСЖ. Провести годовое Общее собрание членов ТСЖ «Юрловский» в форме заочного голосования в период 2 апреля 2023г. (дата начала приёма решений членов ТСЖ) – 22 мая 2023г. (дата окончания приёма решений членов ТСЖ).

2. Утвердить следующую Повестку дня годового ОС членов ТСЖ:

1. Избрание рабочих органов ОС: секретарь - Миргород Л.А., председатель - Костомаров А.Г.
2. Избрание счётной комиссии: Булусова Н.Е., Васильева Е.В., Кузнецова Н.В.
3. Утверждение Отчёта председателя правления и Отчёта по Смете доходов и расходов 2022г.
4. Утверждение Отчёта Ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ за 2022г.
5. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023г. по Дому и подземному Гаражу.
6. Утверждение на 2023г. обязательных платежей и взносов на оплату расходов по управлению, санитарному, техническому, аварийному обслуживанию и содержанию общего имущества Дома.
7. Утверждение на 2023г. обязательных платежей и взносов на оплату расходов по управлению, санитарному, техническому, аварийному обслуживанию и содержанию общего имущества подземного Гаража.
8. Утвердить с 1 января 2023г. вознаграждение председателя правления - 65 тыс. руб. в месяц, оклад главного бухгалтера - 40 тыс. руб. в месяц. Кроме того НДС/Л, налоги.
9. Корректировку (доначисление) платы за Электричество на СОИ, недостаточно начисленной собственникам по фактическим расходам 2022г. в размере 88 091,89 руб., собственникам Дома не доначислять. Компенсировать данные расходы из средств «Фонда текущего ремонта Дома, аварии, штрафы».
10. Корректировку (возврат) платы за отопление, излишне начисленной собственникам в 2022г. после применения понижающего коэффициента 0,013 Гкал/м2, в размере 694 679,86 руб. в соответствии с площадью помещения собственника провести и отразить в квитанциях в мае 2023г.
11. Утвердить разовый взнос в Фонд содержания ИТП и ТВ (индивидуальный тепловой пункт и тепловой ввод), равный величине корректировки (возврата) платы за отопление в размере 694 679,86 руб. в соответствии с площадью помещения собственника. Взнос (начисление) провести одновременно с корректировкой (возвратом) и отразить в квитанциях в мае 2023г. Деньги использовать на замену автоматики ИТП.
12. Сумму доходов 2022г. от хозяйственной деятельности ТСЖ - сдачи в аренду помещений в Гараже (подвале) - в размере всего 245 555 руб. зачислить в Фонд текущего ремонта Гаража.
13. Поручить правлению и ревизионной комиссии провести правовую экспертизу Устава ТСЖ на соответствие действующему законодательству, для чего пригласить юридического специалиста по вопросам ЖКХ на договорной основе. О результатах отчитаться перед очередным Общим собранием членов ТСЖ. В случае несоответствия внести юридически обоснованные изменения и представить Общему собранию членов ТСЖ новую редакцию Устава для утверждения.

Голосовали: «за» - 7 членов правления, «против» - 0, «воздержались» - 0

По вопросу принято положительное решение.