

ОСОБОЕ МНЕНИЕ
Члена Правления ТСЖ «Комус-1»
Пичугиной Наили Шамильевны
к Заседанию Правления ТСЖ «Комус-1»,
прошедшему 13.03.2020 г. в 10.00

Прежде чем писать свое особое мнение по повестке Заседания Правления ТСЖ «Комус-1» хочу отметить в очередной раз, что член правления Караваев С.А. опять не присутствовал на заседании Правления ТСЖ, но Председатель правления опять вписывает его в Протокол заседания, тем самым, в который раз, нарушая п.6 статьи 147 ЖК РФ. Я указываю Председателю на это нарушение постоянно с октября 2019 года, т.е. с тех пор, как Караваев С.А. не находится в городе Волгоград.

Второе замечание. В объявлении, повешенном в фойе нашего дома накануне проведения заседания Правления, отсутствовал пункт 4 «Об отчете члена правления Пичугиной Н.Ш.», а в Протоколе заседания правления ТСЖ «Комус-1» №20 от 13.03.2020 года он есть. Опять нарушение!

Теперь по повестке. Первый вопрос. Я не подписываю никакие документы к собранию, т.к. у меня есть к ним много замечаний о которых я письменно сообщала в особом мнении к заседанию правления 28.02.2020 года и на которые я не получила никаких ответов и замечания мои не были учтены. Что касается Положения о председателе правления ТСЖ «Комус-1», то мое мнение такое, что председатель правления Курапова Т.Г., с помощью полностью ей подконтрольного правления и пункта 6.8. нового Положения о председателе правления ТСЖ «Комус-1», хочет получить бесконтрольную власть в ТСЖ, а по пункту 4.4. нового Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Комус-1», правление ТСЖ будет полностью контролировать и ревизионную комиссию. Я такие Положения никогда не согласую. Это противозаконно. У нас есть действующие Положения и о Председателе правления ТСЖ и о ревизионной комиссии. Они полностью соответствуют действующему законодательству. И менять их в настоящий момент нет никакой необходимости.

Утвердили бюллетень для голосования, но почему Председатель не раздает его собственникам? По состоянию на 13.00 17 марта 2020 года бюллетени для голосования собственники не получили. Они всегда их получали вместе с уведомлением через консьержей под роспись за 10 дней до собрания, которое должно состояться 26 марта 2020 года. Опять нарушение!

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Комус-1» поступило в ТСЖ 12 марта 2020 года. Есть отметка. Теперь про то, как правление выразило недоверие. Очень жаль, что правление не знает Жилищный кодекс РФ, а именно подпункт 9 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ. Но хоть Устав ТСЖ Правление могло бы прочитать (подпункт 12 пункта 11.4.), где написано, что «рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества» относится к «исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества». Но незнание законов не освобождает от ответственности за их нарушения!

По второму вопросу замечаний нет.

По третьему вопросу об обращении РОССЕТИ о продаже или сдаче в аренду принадлежащих нам электросетевых объектах, считаю что данное предложение необходимо отклонить.

По четвертому, не вошедшему в опубликованную накануне повестку дня вопросу, об отчете Пичугиной Н.Ш. считаю необходимым опубликовать полностью мой ответ Правлению, чтобы исключить манипулирование моим мнением.

«Внимательно изучив, по поручению Правления (№22 от 28.02.2020 г.), документацию, касающуюся капитального ремонта фасада МКД, у меня возникли вопросы:

ТСЖ «КОМУС - 1»
ВХОДЯЩИЙ № 42
ОТ 17 марта 2020 г.

1. Какая организация составляла предоставленный мне для анализа локальный сметный расчёт №002-002-001 на капитальный ремонт фасадов жилого дома по ул. Краснознаменская, 7. Приличные организации обязательно оставляют в левом верхнем углу свое название и пишут фамилию и телефон специалиста, составившего расчёт. Я хотела у них взять техническое задание и посмотреть, кто его подписал и как оно звучит.
2. В счёт каких средств, Правление планирует провести данный капитальный ремонт? Если планируется использовать средства фонда капитального ремонта, которые уже несколько лет накапливаются на специальном счете в ПАО Сбербанк, то, по моему мнению, нужно уделить внимание модернизации технического наполнения нашего дома (теплоснабжение, водоснабжение, насосное оборудование, водоочистка, теплообменники). А, возможно, и установить собственную котельную. Я много раз задавала вопрос про собственную котельную Председателю правления о проработке этого вопроса в УНО «Региональный фонд капремонта», но ни разу не видела ответа от УНО. И не видела локальных сметных расчетов на эту тему, кстати.
3. Почему в локальном сметном расчете фигурирует наименование работ – капитальный ремонт фасада, когда в перечне дефектов, подготовленных организаций, проводившей инспекцию фасада, рекомендуется провести только **текущий** ремонт фасада.
4. В 2011-2012 году был проведен капитальный ремонт (КР) фасада, стоимостью более 7 миллионов рублей. Акты выполненных работ подписаны Председателем правления Кураповой Т.Г. Если работы не проводились или были проведены ненадлежащим образом необходимо обратиться в правоохранительные органы, предварительно подняв всю документацию по проведенным работам. Лифт работает, а фасад опять нужно ремонтировать! Да еще за такие огромные деньги! С каждого собственника (жилые и нежилые помещения), за каждый квадратный метр собственности на капитальный ремонт фасада нужно будет заплатить 818 рублей! Например, с моей квартиры нужно будет заплатить более 114 тысяч рублей! Я думаю, собственники не поддержат такие затраты. Кстати, деньги, хранящиеся на специальном счете в ПАО Сбербанк, продолжают оставаться деньгами собственников, до тех пор, пока не будут истрачены по решению общего собрания собственников.

Таким образом, считаю, что проводить капитальный ремонт фасада нет необходимости. А для проведения текущего ремонта, если общее собрание собственников даст разрешение, взять в штат ТСЖ или заключить гражданско-правовой договор с верхолазом, имеющим опыт соответствующих работ (не так уж много там дефектов, в основном нарушения герметичности), на теплый период 2020 года. Это будет не менее эффективно, чем проведение капитального ремонта в 2011-2012 годах, с соответствующим контролем выполненных работ, естественно».

Вот такой отчет я предоставила правлению ТСЖ «Комуc-1» 10 марта 2020 года. И это моё окончательное мнение.

Член Правления ТСЖ «Комуc-1»
17.03.2020 г.

Пичугина Н.И.