

Товарищество собственников недвижимости «Золотьково»
143330 Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение
Верея, у деревни «Золотьково»
ИНН 5030027827 КПП 503001001 ОГРН 1025003757591
т. (925) 840-48-43

ПРОТОКОЛ № 25
Заседания членов Правления

Товарищество собственников недвижимости «ЗОЛОТЬКОВО»

Полное фирменное наименование и место нахождения:	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЗОЛОТЬКОВО» (далее ТСН) 143330, Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Верея, у деревни Золотьково
Дата проведения заседания	11 марта 2017 года
Время начала заседания	12 часов 00 минут
Время окончания заседания	14 часов 00 минут
Место проведения заседания	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Верея, у деревни Золотьково
Дата составления протокола:	11 марта 2017 года

Присутствовали:

Председатель Правления: Смирнов И.В.

Члены правления:

Бачурин Е. В.

Косарева Л.П.

Левченко И.И.

Трофименко С.И.

Субботин В.Е.

Цуркан В.В.

Присутствуют: 7

Отсутствуют: 0

Кворум имеется. Заседание правомочно принимать решения по вопросам, поставленным на голосование.

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

1. Выборы секретаря заседания
2. Электросеть ТСН «Золотьково»
 - 2.1. Потери электроэнергии
 - 2.2. Утверждение сметы закупок матриц для последующей установки собственникам
 - 2.3. Реконструкция сетей ТСН «Золотьково»
3. Организация работы въездов ТСН «Золотьково»
 - 3.1. Организация нижнего въезда на ул. Победа
 - 3.2. Вопрос о вариантах создания дороги для проезда к Тупиковой улице с учетом необходимости ликвидации неконтролируемого въезда
 - 3.3. Распутица
4. Ревизионная комиссия, вопросы по созданию регламента работы комиссии и методика проведения проверок
5. Дата и вопросы для обсуждения на следующем очередном заседании Правления

Выступил: Смирнов И.В.

Объявил заседание открытым. Предложил приступить к рассмотрению вопросов повестки дня.

1. Выборы секретаря заседания.

Выступил: Смирнов И.В.

Предложил: избрать секретарем заседания Косареву Л.П.

Решение: избрать секретарем заседания Косареву Л.П.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2. Электросеть ТСН «Золотьково»

2.1. Потери электроэнергии

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: ТСН «Золотьково» несет большие убытки из-за потерь по электроэнергии, которые мы вынуждены оплачивать, чтобы избежать штрафных санкций. По договору ПАО «Мосэнерго» поставляет электроэнергию для ТСН, которую Товарищество оплачивает по общему счетчику. В свою очередь каждый садовод платит по своему прибору учета. В сумме показания счетчиков должны сходиться с показаниями ПАО «Мосэнерго», погрешность потерь электропроводов может при этом составлять не более 2% (при правильной топологии сети).

Ниже приведена сводная таблица за период сентябрь – февраль 2017 года:

	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль
Данные показаний ПАО «МОСЭНЕРГО» ¹ , руб.	262 945	247 717	233 756	258 565	317 068	249 269
Данные показаний ПАО «МОЭСК» ² , руб.	213 971	181 635	193 625	239 826	221 056	167 628
Уличное освещение, руб.	7 561	7 561	7 561	7 561	7 561	7 561
Отопление и содержание верхнего поста, руб	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Итого:	37 413	54 521	28 570	7 178	8 4451	7 0080
Процентное соотношение %	14	22	12	3	27	28

Итоговая сумма по потерям за 6 месяцев

282 213 р.

¹Счетчик ПАО «Мосэнерго», который расположен на территории ТСН «Золотьково», опломбирован; поверка данного счетчика производится сотрудниками организации один раз в год. По данным этого счетчика производится оплата электроэнергии ПАО «Мосэнерго».

²ПАО «МОЭСК» предоставляет показания отдельно по каждому прибору учета «Матрица», который зарегистрирован в реестре ТСН «Золотьково».

Выступил: Бачурин Е.В.

Предложил: Установить дублирующий счетчик к счетчику ПАО «Мосэнерго», чтобы сравнивать значения для достоверности данных

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: что лично осмотрел подключение каждого участка к линии электропередач ТСН «Золотьково». В ходе этой проверки были получены следующие результаты:

На территории ТСН «Золотьково»

1. 280 установленных приборов учета «Матрица», зарегистрированных в реестре ТСН «Золотьково»
2. 97 неосвоенных участков
3. 121 участок без приборов учета «Матрица» (включая неосвоенные)
4. 1 матрица замкнута – происходит хищение электроэнергии

5. 6 заброшенных участков с прямым вводом.

По п.1 – созданный реестр установленных матриц был актуализирован в ходе проверки.

По п.2 – один из неосвоенных участков имеет трехфазный счетчик на столбе, который не был ранее зарегистрирован в реестре.

По п.3:

121 участок без прибора учета «Матрица» – 97 неосвоенных участков – 6 заброшенных участков + 1 установленное хищение электроэнергии = 19 собственников, которые безучетно потребляют электроэнергию.

К безучетному потреблению электроэнергии, согласно Закону, относятся следующие случаи:

1. Поломка и выход из строя счетчиков учета энергии.
2. Закончился срок поверки прибора учета.
3. Хищение и утрата электрического счетчика.
4. Отсутствие счетчика учета ввиду его замены, поверки или ремонта.

Недобросовестные собственники не сообщают своевременно о выходе прибора учета из строя. Поэтому в ближайшее время совместно с ПАО «МОЭСК» мы создадим единую актуальную базу, по которой можно будет оперативно отследить, какой прибор перестал подавать показания.

Следующая категория: садоводы, которые используют внутридомовые счетчики электроэнергии. Проверить такие счетчики, которые находятся на территории собственника, не всегда представляется возможным. Не все собственники добросовестно и своевременно передают показания. Ни один владелец внутридомового счетчика не провел своевременную поверку своего прибора учета, о чем должны свидетельствовать подтверждающие документы.

Замену и поверку счетчиков «Матрица» проводит компания «МОЭСК» по договору, заключенному на 2017 год. Ремонт осуществляет компания «Матрица» в г. Железнодорожный. Доставку и прием до завода-изготовителя осуществляет председатель ТСН «Золотково».

Предложил: Произвести с привлечением специалиста подробную инспекцию сети с проверкой каждого прибора учета «Матрица». В случае если при рассмотрении подключения возникают сомнения в его правильности, произвести осмотр с подъемом на столб. Стоимость данной инспекции электрика составляет 25 000 (осмотр каждого подключения и подъем на столб не более 50 раз).

Выступил: Трофименко С.И.

Предложил: Создать проект решения по инспекции подключений приборов учета.

Решение: установить дублирующий счетчик к счетчику ПАО «Мосэнерго». Создать проект решения по инспекции подключений приборов учета. Утвердить инспекцию подключений приборов учета на предмет законности в размере 25 000р.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.**2.2. Утверждение сметы закупок матриц для последующей установки собственникам****Выступил:** Смирнов И.В.

Доложил: Как было утверждено ранее, в кратчайшие сроки будут установлены приборы учета «Матрица» на уличное освещение, на верхний пост охраны, на здание Правления, на магазин.

Предложил, согласно принятому на Общем собрании 05.11.2016 решению об обязательном использовании приборов учета «Матрица» для подключения к электросетям ТСН «Золотьково», смету закупок на 10 матриц.

Наименование	Количество	Стоимость	Общая стоимость
Прибор учета «Матрица»	10	6 000	60 000
Работа по установке	10	4 000	40 000

Итого: 100 000 р.

При условии установки всем собственникам приборов учета «Матрица», ТСН «Золотьково» сможет уйти от безучетного потребления электроэнергии и минимизировать потери.

Решение: Утвердить смету закупок 10 приборов учета «Матрица» и их дальнейшую установку лицам, использующим электроэнергию безучетно.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.**2.4. Реконструкция сетей ТСН «Золотьково».****2.4.1 Выбор компании-аудитора****Выступил:** Смирнов И.В.

Доложил: В феврале этого года был произведен визуальный осмотр электросетей ТСН «Золотьково» представителями компании ПАО «МОЭК». На основе чего специалисты компании подготовят коммерческое предложение на оказание услуг по ревизии электросетей для минимизации потерь и увеличения мощности электроэнергии. Предложение должно включать в себя замеры на всех точках соединений, отметку о проседании проводов, рекомендации по замене определенных участков проводов на другое сечение провода и т.п.

Дальнейший поиск фирм-аудиторов электросетей и сравнение их предложений будет предоставлено членам Правления на очередном собрании Правления.

Выступил: Цуркан В.В.

Доложил: Как куратор данного вопроса, при консультации со специалистами, которые ознакомились с топологией сети ТСН «Золотьково», также получил рекомендации на проведение аудита и реконструкции сети с целью увеличения качества ее работы, так как сеть собрана неверно. К следующему заседанию Правления готов предоставить данные по коммерческим предложениям для проведения сравнительного анализа при выборе фирмы-аудитора.

Выступил: Бачурин Е.В.

Предложил: К очередному Общему собранию вынести смету на реконструкцию сети ТСН «Золотьково» на основе проведенного аудита.

Решение: Провести тендер по выполнению аудита электросетей ТСН «Золотьково». К очередному Общему собранию вынести смету на реконструкцию сети ТСН «Золотьково» на основе проведенного аудита.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.**2.4.2. Установка нового трансформатора****Выступил:** Смирнов И.В.

Доложил: Трансформатор на ул. Речная вышел из строя в 2015 году, о чем получен акт. Разрешенная мощность на установку нового трансформатора – 100 кВт.

Представители компании ПАО «МОЭК» и ПАО «МОЭСК» предоставили коммерческое предложение на установку аналогичного трансформатора.

	Установка нового трансформатора
ПАО «МОЭК»	300 000 р.
ПАО «МОЭСК»	380 000 р.

Также необходимо дополнительно произвести осмотр фундамента трансформатора, так как во всех имеющихся актах проверки указано, что фундамент находится в неудовлетворительном состоянии.

Предложил: К очередному заседанию Правления подготовить сравнительный анализ коммерческих предложений на монтаж нового трансформатора. Выбрать фирму для выполнения электро-монтажных работ.

Выступил: Трофименко С.И.

Предложил: до мая 2017 г., когда происходит пик нагрузки на электросеть ТСН «Золотьково», смонтировать трансформатор при условии наличия денежных средств.

Решение: К очередному заседанию Правления подготовить сравнительный анализ коммерческих предложений на монтаж нового трансформатора. На заседании Правления выбрать фирму для выполнения электро-монтажных работ, после чего произвести установку.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

3. Организация работы въездов ТСН «Золотьково»

3.1. Организация нижнего поста охраны у ул. Победа

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: В феврале этого года вышел из строя контролер на верхнем посту охраны. Для обеспечения бесперебойного доступа в ТСН «Золотьково» контролер был снят с нижнего въезда и смонтирован на верхнем посту охраны. Поврежденный контролер был передан в сервис завода-изготовителя; получен акт о его неправильном использовании. При поступлении денежных средств будет приобретен новый контролер и установлен на нижнем въезде ул. Победы.

В связи с приближением дачного сезона необходимо открывать нижний въезд. Статистика сбора денежных средств за въезд грузового автотранспорта:

Год	Верхний въезд	Нижний въезд
2016	82 000 р	22 000 р
Итого		104 000 р

Оплата нижнего поста охраны с учетом налогов составляет **143 664 р.** за сезон.

Предложил: осуществлять проезд тяжелой техники, а также гостей ТСН «Золотьково», только через верхний пост охраны, организовать видеонаблюдение за нижним въездом на верхнем посту охраны, смонтировать рамку, ограничивающую высоту въезда транспорта на нижнем посту.

Решение: осуществлять проезд тяжелой техники, а также гостей ТСН «Золотьково», только через верхний пост охраны, организовать видеонаблюдение за нижним въездом на верхнем посту охраны, смонтировать рамку, ограничивающую высоту въезда транспорта на нижнем посту.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

3.2. Вопрос о вариантах создания дороги для проезда к Тупиковой улице с учетом необходимости ликвидации неконтролируемого въезда

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: Въезд на улицу Тупиковая является неконтролируемым: ворота постоянно открыты. С ул. Тупиковая на ул. Сосновая организованы два незаконных проезда: через 135 и 134 участки, и через участок № 148, которые являются неосвоенными. Приобретение вышеназванных участков в собственность ТСН «Золотьково» является на данный момент весьма затруднительным.

Между участками № 149 и 151 расположена земля общего пользования, где возможно организовать проезд с ул. Сосновая на ул. Тупиковая, после чего закрыть неконтролируемый проезд. Въезд на ул. Тупиковая возможно осуществлять через новый (третий) въезд у магазина, где также необходимо смонтировать шлагбаум, ограничительную рамку и камеру видеонаблюдения.

Решение: Организовать видеонаблюдение на верхнем посту охраны за всеми въездами в ТСН, смонтировать ограничительную рамку у въезда на ул. Сосновая (у магазина). Установить у въезда на ул. Сосновая и Тупиковая (у магазина) шлагбаум, организовать проезд с ул. Сосновая на ул. Тупиковая. Закрыть неконтролируемый въезд. Новую схему въезда и контроля утвердить на очередном общем собрании.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	6
«ПРОТИВ»	1
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

3.3. Распутица

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: Во время весеннего периода снижается несущая способность автомобильных дорог и увеличивается вероятность разрушения дорожного полотна из-за переувлажнения грунта. Федеральное дорожное агентство РОСАВТОДОР вводит весеннюю просушку дорог в зависимости от природно-климатических условий местности.

Предложил: с 11 марта по 1 мая 2017 года, в связи с ранним таянием снега, ограничить въезд для транспорта, грузоподъемностью более 500 кг, включая прицепы.

Выступил: Трофименко С.И.

Предложил: В случае если грунт просохнет в более ранние сроки, снять ограничения после рассмотрения вопроса Правлением

Решение: ограничить въезд транспорта, грузоподъемностью более 500 кг, включая прицепы, на территорию ТСН «Золотьково» с 11 марта по 1 мая 2017 года.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

4. Ревизионная комиссия, вопросы по созданию регламента работы комиссии и методика проведения проверок

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: В адрес председателя Правления поступил письменный запрос от председателя ревизионной комиссии ТСН «Золотьково» Дворцовой Т.А. о проведении повторной проверки периода с 01.01.2015 по 31.12.2015, в соответствии с решением Общего собрания от 05.11.2016 г, силами вновь избранной Ревизионной комиссии с привлечением внешних экспертов. Ревизионная комиссия просит профинансировать работу экспертов в размере 10 000 (десять тысяч рублей). Проверка периода с 01.01.2016 по 31.12.2016 будет производиться Ревизионной комиссией самостоятельно (без привлечения сторонних экспертов).

Дворцова Т.А. объясняет это трудностью выбранного Общим собранием периода деятельности ТСН «Золотьково», а также отсутствием опыта всех членов ревизионной комиссии по данному вопросу. Своей целью вновь избранная ревизионная комиссия ставит на основании проведенного аудита разработать методику и регламент для проведения дальнейших детальных проверок и предотвращения возможных махинаций.

Выступил: Цуркан В.В.

Доложил: Ревизионная комиссия должна работать по тому периоду, на который она избрана вместе с вновь избранным составом Правления. Если требуется произвести проверку других периодов, необходимо привлечь сторонних экспертов.

Выступил: Трофименко С.И.

Доложил: Необходимо договориться, что при условии финансирования работы экспертов-аудиторов за предыдущий период, в их работу будет также включена разработка методики для дальнейшего проведения проверок силами членов ревизионной комиссии, детальная проработка регламента комиссии.

При разработке методики проверок рекомендовать учесть порядок оприходования денег контролера на посту, списывание нематериальных активов, каким образом комиссия запрашивает документы, вправе ли она забирать оригиналы для ознакомления за пределы ТСН и т.п. На основании этой методики члены ревизионной комиссии смогут в дальнейшем своими силами детально проработать любой период.

В противном случае, данную трату считаю нецелесообразной, так как она не принесет пользы для дальнейшего развития ТСН «Золотьково».

Также для соблюдения Устава, где прописано, что ревизором (в ревизионную комиссию) не могут быть избраны Председатель и члены Правления, а также их супруги, родители и другие родственники, членам Правления необходимо ознакомиться с кандидатурой, которая будет осуществлять аудит.

Выступил: Бачурин Е.В.

Доложил: Ревизионная комиссия не подчиняется Правлению ТСН «Золотьково». Ограничивать действия ревизионной комиссии – незаконно. В случае если проверка будет проведена некачественно, Общее собрание вправе не утверждать Акт проверки, переизбрать ревизионную комиссию.

Регламент и методика - внутренние документы комиссии, которые они обязаны разработать и вынести на утверждение Общему собранию. Правление же должно сделать свое заключение акта, регламента и методики проверки ревизионной комиссии, и донести его до сведения членов ТСН «Золотьково» на очередном Общем собрании. Запрос Дворцовой Т.А. мы обязаны рассмотреть и проголосовать.

Решение: Запросить резюме аудитора, а также коммерческое предложение аудитора на разработку регламента и методики проверки. Проинформировать членов ТСН. На следующем очередном собрании членов Правления принять решение по вопросу финансирования аудитора с учетом всех данных.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	3
«ПРОТИВ»	4
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ НЕ ПРИНЯТО.

5. Дата и вопросы для обсуждения на следующем очередном заседании Правления

Выступил: Смирнов И.В.

Предложил: провести очередное заседание членов Правления 29 апреля 2017 года в 12:00

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
----------------------	---------------

«ЗА»	7
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

Смирнов И.В. объявил заседание членов правления ТСН «Золотково» закрытым.

Председатель Правления
ТСН «Золотково»



Смирнов И.В.

Секретарь заседания

Косарева Л.П.

