

ПРОТОКОЛ № 05

заседания правления ТСН (ТСЖ) «Современник» по адресу Зорге 11

18 июня 2019 года в 19-00

г. Ростов-на-Дону

Присутствовали члены правления ТСН (ТСЖ) «Современник»:

1. Воронина Екатерина Владимировна, собственник кв 156;
2. Ростовщиков Евгений Викторович, собственник кв 16;
3. Кузнецов Владимир Иванович, собственник кв 107;
4. Власенко Виктория Анатольевна, собственник кв 26,27;
5. Шевцов Алексей Владимирович собственник кв 191

Присутствовало 5 членов правления из 9, приглашенные - инженер ТСН (ТСЖ) «Современник» Самотеев Сергей Алексеевич, по доверенности кв 148 Радченко Андрей Федорович.

Отсутствует М.Н. Бачевская, т.к. на основании п.8 п.п.8.3 Устава ТСН (ТСЖ) «Современник» она не является членом в Товариществе, в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном дом ; Захарова Ольга Алексеевна, собственник кв 164, Анастасян Эмиль Валерьевич, собственник кв 70; Тернавский Евгений Олегович, собственник кв 82 о дне заседания извещены, явиться не смогли.

Кворум имеется, заседание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Отчет председателя и инженера Правлению о проделанной работе за 9 месяцев с 01.09.2018г. по настоящее время.
Докладчик председатель Воронина Е.В.
2. Расходование денежных средств ТСН (ТСЖ) «Современник» свыше 30 000 рублей.
Докладчик председатель Воронина Е.В.
3. Организация и проведение ремонтных работ торцевых граней междуэтажных перекрытий общего имущества многоквартирного дома по адресу 344090, г. Ростов-на-Дону ул. Зорге 11.
Докладчик инженер Самотеев С.А. и член правления Шевцов А.В.
4. Применение в отопительный сезон 2019-2020г квартирных теплосчетчиков.
Докладчик инженер Самотеев С.А.
5. Установка спортивного комплекса. Докладчик инженер Самотеев С.А.

6. Организация и проведение работ об установке приборов учета по электричеству в рамках управления.
Докладчик председатель Воронина Е.В.
7. Приобретение насоса.
Докладчик инженер Самотеев С.А.
8. Установка шлагбаумов.
Докладчик председатель Воронина Е.В.
9. Заключение договора на проверку вентканалов.
Докладчик председатель Воронина Е.В.
10. Утверждение стоимости работ сантехника и электрика предоставляемые собственникам жилых и не жилых помещений МКД Зорге 11.
Докладчик инженер Самотеев С.А.
11. Проведение КРК.
Докладчик председатель Воронина Е.В.

Переходим к рассмотрению вопросов по повестке дня.

1. По первому вопросу слушали председателя правления Е.В. Воронину, которая доложила, что за период с 01.09.2018г. было сделано:
 - уличное освещение придомовой территории;
 - освещение первых этажей светодиодными лампами;
 - установлены камеры видеонаблюдения;
 - вынесены лавочки во двор;
 - благоустройство лифтов;
 - полностью переделаны вентканалы на техэтаже;
 - нанесена дорожная разметка во дворе дома;
 - замена дверей на техэтаже и металлических решёток;
 - замена канатов и ШКИВа грузового лифта 1 подъезда;
 - приобретены 2 насоса (на запас).
 - частичная замена труб системы отопления и горячего водоснабжения в рамках управления.
 - подготовка к отопительному сезону (промывка и опресовка системы отопления).
 - благоустройство прилегающей территории;
 - заключено мировое соглашение с ФГБОУ ВПО «ДГТУ» по Постановлению Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда по делу № 15АП-12360/2017 от 3 декабря 2017г.,
 - прошли проверку прокуратурой Советского района на предмет не работы модуля для слабовидящих. Работы по созданию версии сайта ТСЖ для слабовидящих выполнены в соответствие с предписанием. Для создания шаблонов версии сайта для слабовидящих использован модуль "Мибок".
 - проведена работа с арендаторами рекламных вывесок (заключены договора и погашены долги).

- проведена работа с должниками по коммунальным услугам.
- окрашены перила на уличных балконах всех этажей, и двери.
- отремонтированы спутени;
- вводится в работу программа 1С: Предприятие 8.3
- сделан косметический ремонт мусорной площадке после пожара
- провели сварочные работы в рамке управления первого подъезда по ремонту системы отопления для подготовки к отопительному сезону 2019-2020г
- занимались озеленением придомовой территории

2. По второму вопросу слушали председателя правления Воронину Е.В. которая предложила, что все расходы денежных средств ТСН (ТСЖ) «Современник», кроме ежемесячных платежей в ресурсоснабжающие организации свыше 30 000 рублей утверждать только на заседании правления.

Член правления Власенко В.В.: Полностью поддерживаю мнение председателя правления.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0.
Постановили:

Все расходы денежных средств ТСН (ТСЖ) «Современник», кроме ежемесячных платежей в ресурсоснабжающие организации, свыше 30 000 рублей утверждать только на заседании правления.

3. По третьему вопросу слушали инженера Самотеева С.А. который доложил, что были приглашены несколько строительных фирм, которые провели осмотр торцевых граней междуэтажных перекрытий общего имущества многоквартирного дома по адресу 344090, г. Ростов-на-Дону ул. Зорге 11 и предоставили нам коммерческие предложения из расчета стоимости одного погонного метра.

Прошу Вас изучить коммерческие предложения всех фирм, которые нам предоставили, и передает членам правления для изучения.

1. ИП «Черненко Денис Александрович» 400 рублей погонный метр и список объектов на которых ими были выполнены работы.
2. ИП «Юфименко О.А.» 402 руб. погонный метр и список объектов на которых ими были выполнены работы.
3. ООО «Высотник» 350 руб. погонный метр и список объектов на которых ими были выполнены работы.
4. ИП «Усова Л.Б.» 715 руб. погонный метр
5. ООО «СВАРОЖИЧ и К» 1100 руб. погонный метр
6. ООО «Центр развития строительства» 800 руб. погонный метр и список объектов на которых ими были выполнены работы.

Председатель правления пояснила, что так как ООО «Высотник» предложил более приемлемые условия выполнения работ, их представитель был приглашен на заседание правления.

Слово предоставляется генеральному директору ООО «Высотник» Дяченко Александру Ивановичу.

Представитель ООО «Высотник» Дяченко А.И. пояснил, что строительные работы торцевых граней межэтажных перекрытий будут выполняться поэтапно, т.е. по одной стене. На каждую стену будет отдельно составляться акт выполненных работ. Работаем только в безналичном порядке, сначала перечисляется аванс в размере 35%, потом окончательный расчет 65% .

План работы такой: сбиваем кирками отваливающуюся штукатурку со швов, обеспыливаем, проходим бетоноконтактом, клеим армирующую сетку, проходим kleem ТИМ-35 и красим водоотталкивающей краской «Латек». От ТСЖ мы просим содействия в том, чтобы перегораживали проезд для автомобилей, для безопасности, т.к парусность очень большая, и при производстве работ могут падать куски штукатурки, раствора, и.т.д. Весь объем работ планируем сделать максимум за 2 месяца. Гарантийный срок даем 3 года.

Выслушиваются мнения членов правления и присутствующих:

Инженер Самотеев С.А.: учитываем, что цена приемлемая. Фирма ООО, более надежна чем ИП. Полагаю возможным заключить с ними договор, на выполнение работ.

Член правления Власенко В.В. задает вопрос: У нас на доме между кирпичами вывалилась штукатурка. Каким образом мы их будем заделывать.

Представитель ООО «Высотник» Дяченко А.И. пояснил, что при выполнении работ, мы все такие проблемные места будем фотографировать. Далее мы с представителями ТСЖ определим объем работ, стоимость, и заключим дополнительный договор, на то чтобы заделать эти швы.

Председатель правления Воронина Е.В. задала вопрос: При соприкосновении с межэтажными перекрытиями в некоторых местах стали обрушаться часть кирпичей. Каким образом мы их можем отремонтировать?

Представитель ООО «Высотник» Дяченко А.И. пояснил, что мы будем покупать облицовочный кирпич, отпиливать часть кирпича и клеить вместо обрушившегося.

Председатель правления Воронина Е.В. с просьбой обратилась к представителю ООО «Высотник»: при выполнении работ убрать все рекламные баннеры наклеенные на фасаде здания. И В БУДУЩЕМ, КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАТЬ наклеивать рекламные баннеры о продаже квартир или сдаче квартир на фасад здания.

Наш дом, это не рекламные щиты. Для целей рекламы пусть используют свои окна.

Представитель ООО «Высотник» Дяченко А.И. пояснил, что они уберут все рекламные баннеры о продаже квартир или сдаче квартир наклеенные на фасаде здания.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Заключить договор на ремонт межэтажных перекрытий с ООО «Высотник».

4. По четвертому вопросу слушали инженера Самотеева С.А. который пояснил, что с 1 января 2019 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 №1708, которое вносит изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

В нашем доме на каждом этаже имеются помещения, где установлены 7 квартирных теплосчетчиков предназначенных для каждой квартиры. С 2011г по настоящее время расчет за отопление по этим приборам не осуществлялся, но в связи с вступлением в силу закона нужно переходить на расчет по индивидуальным квартирным теплосчетчикам.

Дело в том, что все индивидуальные приборы учета были приобретены и установлены в период с 2013гг. по 2014гг. В настоящее время все квартирные теплосчетчики нужно поверять. Стоимость поверки одного теплосчетчика составляет 3600 руб. И необходимо еще их снять и установить. Наш сантехник сказал, что ориентировочно стоимость его работ будет стоить 400руб. Примерно общая стоимость работ по поверке, демонтажу и установке будет выходить 4000 руб.

На вопрос члена правления Кузнецова В.И. инженер пояснил: В настоящее время точную сумму сказать не могу, но я смогу запросить коммерческое предложение по стоимости поверки теплосчетчиков.

Член правления Власенко В.В. поясняет: Что 400 рублей для наших собственников существенная сумма, так как им придется еще со своих денежных средств платить за поверку счетчика, полагаю поговорить с сантехником и уменьшить сумму за его работу в пределах 250- 300р.

Член правления Шевцов А.В. пояснил: Я считаю, что поверка счетчиков нецелесообразна и можно столкнуться с рядом проблем, а именно:

- возможно теплосчетчик не пройдет поверку, тогда нужно будет платить стоимость поверки и приобретать новый теплосчетчик.
- срок службы элемента питания (батарейки) в счётчике по факту составляет 7-10 лет. Счётчики находятся в эксплуатации уже 6-й год. Замена элемента питания производится в сервисном центре.
- снятие показаний со счётчиков будут не синхронны. - для контроля показаний вашего счётчика Вам нужно будет ежемесячно брать ключи у консьержа и заходить в тепловой узел на Вашем этаже.

Предлагаю заменить квартирные теплосчетчики на новые марки: ПУЛЬС СТУ-15И + радиомодем «СТРИЖ» ДУ 15 мм.

Показывает на компьютере видеоролик членам правления о том, что в Ростове-на-Дону уже начали устанавливать такие устройства.

Преимущества новых теплосчетчиков:

Централизованный дистанционный беспроводной оперативный учёт показаний всех счётчиков в доме с возможностью ведения статистики потребления тепла в электронном личном кабинете. Частота автоматического съёма показаний – 3 раза в сутки.

Аппаратно-программная система учёта состоит из:

1. Базовой LPWAN-станции «СТРИЖ», подключаемой к сети Интернет. Ориентировочная стоимость - 70 000руб., предлагаю оплатить из средств ТСН (ТСЖ) «Современник» из статьи «Содержание и ремонт».
2. Теплосчётчиков ПУЛЬС СТУ-15И с радиомодемами дистанционного сбора показаний «СТРИЖ». Стоимость одного такого квартирного теплосчетчика составляет около 8 000 руб.
3. Облачного личного кабинета, доступного из любой точки подключения по сети Интернет, куда передаются и где хранятся данные всех счётчиков. Доступ к кабинету предоставляется бесплатно.

Ключевые преимущества системы онлайн-учета

Гибкость: возможность поэтапного масштабирования сети под потребности заказчика.

Например, в 2021г. нам необходимо будет делать замену счетчиков горячей воды, которые можно будет заменить централизованно и подключить к базовой станции системы учёта. Показания счетчиков горячей воды будут сниматься автоматически, сразу выявляться потери (воровство, магниты и т.д), будут минимизированы общедомовые расходы.

В дальнейшем можно будет подключить счётчики холодной воды и электричества.

Надежность: обеспечение зон гарантированного покрытия в местах установки приборов учета

Энергоэффективность: до 10 лет работы от встроенной батареи, внешнее питание не требуется

Дальность: до 10 км покрытия одной станцией, без промежуточного оборудования сквозь бетонные стены.

Стоимость: Существенно дешевле по сравнению с аналогичными системами ZigBee/M-Bus, GSM/GPRS

Интеграционные возможности: Выгружает данные для 1С, ГИС ЖКХ в Excel/CSV, API клиента.

Преимущества на будущее: К данной станции можно подключить 5000 приборов и датчиков.

Оплата: на оплату действует беспроцентная рассрочка на 6 месяцев.

На вопрос члена правления Кузнецова В.И. Шевцов А.В. пояснил: В настоящее время точную сумму сказать не могу, но я смогу запросить коммерческое предложение по стоимости счетчиков и базовой радиостанции.

Председатель правления Воронина Е.В. пояснила: т.к. квартирные теплосчетчики являются собственностью собственников квартиры, значит нужно будет в квитанции отдельной строкой выносить «оплата покупки или поверки теплосчетчиков» с указанием суммы оплаты.

Член правления Власенко В.В. пояснила: У нас в WhatsApp есть группа дома Зорге 11, где обсуждаются насущные вопросы. Давайте выложим туда опросный лист, и услышим мнение собственников, а тем временем запросим коммерческие предложения по поверке счетчиков и приобретению новых счетчиков.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Сделать опросный лист, и направить в группу в WhatsApp для обсуждения. Запросить коммерческие предложения по поверке теплосчетчиков и приобретению новых счетчиков.

5. По пятому вопросу слушали инженера Самотеева С.А.. который доложил, что один из собственников жилого помещения квартиры 85, изъявил желание помочь ТСН (ТСЖ) «Современник», а именно приобрел спортивную площадку и просит ее установить на придомовой территории.

Член правления Власенко В.А. пояснила: Данное предложение очень хорошее. Предлагаю нужно брать ее и устанавливать.

Член правления Кузнецов В.И. пояснил: изучив техническую документацию площадки, выяснилось, что габаритные размеры

составляют 2,930м на 1,890м. Я предлагаю ее установить на клумбе между двух домов, около подземной парковки.

Председатель правления Воронина Е.В. пояснила: что, ТСН (ТСЖ) «Современник» в свою очередь сможет взять на себя расходы по установке спортивной площадке и укладке либо тротуарной плитки, либо асфальтирование, либо резиновая/каучуковая крошка.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Установить спортивную площадку на придомовой территории дома, за счет средств ТСН (ТСЖ) «Современник».

6. По шестому вопросу слушали председателя правления Воронину Е.В., которая доложила, что 01.08.2012г между ОАО «Донэнергосбыт Ростовэнерго» и ТСЖ «Современник» был заключен договор энергоснабжения № 681.

В соответствии с пунктом 2.1.1 договора, граница балансовой принадлежности электросети и эксплуатационной ответственности сторон устанавливаются «Актом разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон».

Согласно данного Акта граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках рубильника РУ-04кВ жилого дома № 11 по ул. Зорге находятся на балансе владельца сети.

В п.3 акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности указано, что приборы учета установлены не на границе раздела в РУ-0,4КВ ТСН (ТСЖ) «Современник», а в ТП 2123.

Собственник ТП-2123 Бондаренко И.А., а не ТСН (ТСЖ) «Современник». На протяжении длительного времени с 2016г обслуживанием ТП 2123 ни кто не занимается, т.к. Бондаренко И.А. просто уклоняется от выполнения своих обязанностей как собственник ТП 2123.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь положениями Договора и действующим законодательством Российской Федерации, направить в АО «Донэнерго» досудебное уведомление, с просьбой выдать технические условия на установку приборов учета на границе раздела, а именно, в электрощитовых комнатах на первых этажах первого и второго подъезда многоквартирного дома Зорге 11 в соответствии с договором №681 от 01.08.2012г

В случае неисполнения нашего законного требования, мы будем вынуждены прибегнуть к услугам адвоката и обратиться в Арбитражный суд Ростовской области.

**Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .
Постановили:**

направить досудебное уведомление в АО «Донэнерго» с просьбой выдать технические условия на установку приборов учета на границе раздела, а именно, в электрощитовых комнатах на первых этажах первого и второго подъезда многоквартирного дома Зорге 11 в соответствии с договором №681 от 01.08.2012г.

7. По седьмому вопросу слушали инженера Самотеева С.А., который доложил, что у нас во второй рамке управления вышел из строя запасной циркуляционный насос. По проекту у нас должен стоять насос с автоматическим управлением. Но есть возможность приобрести насос с ручным управлением, который будет стоить гораздо дешевле чем автоматический. Примерная стоимость насоса составляет не более 60 000 рублей.

**Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .
Постановили:**

**Приобрести насос с ручным управлением. Запросить счет в ООО
“Армада” и оплатить его.**

8. По восьмому вопросу слушали председателя правления Воронину Е.В. которая пояснила, что шлагбаумы и часть пультов к ним были приобретены за счет собранных собственных средств собственников. Общим собранием было принято решение установить шлагбаумы. Стоимость работ по установке будет составлять более 65 000 рублей, т.к. один шлагбаум необходимо починить, купив на него недостающие запчасти, планируется установить столбы, провести к ним ток, установить на них камеры, сварить и установить металлические антивандальные ограждающие конструкции.
Предлагаю заключить договор между ТСН (ТСЖ) «Современник» и ИП Попа Ю.Н. на установку шлагбаумов стоимостью не более 100 000 рублей.

Приглашенный Радченко А.Ф. пояснил, когда собирались деньги на установку шлагбаумов в 2013г. уже тогда стоимость установки была 65000 руб.. Полагаю, возможным установить шлагбаумы за счет средств ТСЖ из статьи «доход».

**Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .
Постановили:**

Заключить договор между ТСН (ТСЖ) «Современник» и ИП Попа Ю.Н. на установку шлагбаумов общей стоимостью не более 100 000 рублей и оплатить выставленный счет за счет средств ТСЖ из статьи «доход».

9. По девятому вопросу слушали председателя правления Воронину Е.В. которая пояснила, что неоднократно поступают обращения от жильцов, что через вентканалы в квартиры поступают неприятные запахи. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 **один раз в пять лет** нужно проводить проверку состояния вентиляционных каналов на предмет засоров и переустройства, и при необходимости их очистка. По предварительным данным стоимость проверки одной квартиры составляет от 100р до 250руб., но так как у нас 224 квартиры, возможно получить скидку и сделать по 100р с квартиры. Предлагаю заключить договор между ТСН (ТСЖ) «Современник» и ИП «Фомченков А.В.», на проверку вентканалов, где общая стоимость работ по договору не должна превышать 25000 рублей.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Заключить договор между ТСН (ТСЖ) «Современник» и ИП «Фомченков А.В. на проверку вентканалов, где общая стоимость работ по договору не должна превышать 25000 рублей.

10. По десятому вопросу слушали инженера Самотеева С.А.. который пояснил, что необходимо согласовать прейскурант стоимости работ сантехника и электрика предоставляемые собственникам жилых и не жилых помещений МКД Зорге 11.

Оглашается перечень работ и стоимость.

Проголосовали: «ЗА» - 5, «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Согласовать прейскурант стоимости работ сантехника и электрика предоставляемые собственникам жилых и не жилых помещений МКД Зорге 11.

- 11.По одиннадцатому вопросу слушали председателя правления Воронину Е.В. которая пояснила, что на основании п.16.6. Устава ТСН (ТСЖ) «Современник» утвержденного протоколом общего собрания членов ТСЖ от 25.11.2016г. плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляется по итогам деятельности Товарищества за год. Для плановой ревизии все документы готовы.

Полагаю, необходимым собрать членов контрольно-ревизионной комиссии и приступить им к проверке.

Проголосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» -0 , «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -0 .

Постановили:

Провести в срок до 30.09.2019г плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Предоставить членам контрольно-ревизионной комиссии все запрашиваемые документы.

На этом повестка дня исчерпана.

1. Председатель правления
ТСН (ТСЖ) «Современник» - член правления Е. В. Воронина

Члены правления ТСН (ТСЖ) «Современник»

2. Кузнецов В.И.

3. Ростовщиков Е.В.

4. Шевцов А.В.

5. Власенко В.А.

