**П Р О Т О К О Л № 7 от 31 марта 2021 года**

**Заседания Правления ТСЖ «Серпуховские ворота»**

В заседании участвовали и голосовали по вопросам повестки дня члены Правления: Меламед О.Л., Тимошков М.Ю., Башкатов В.Е., Нестеров В.С.

Из 3 членов Ревкомиссии участвовали в заседании: Розанова В.С.

На заседание приглашены: Кандаурова Т.И., Вихорева Н.А., Черненко Г.Г.

С повесткой дня заседания выступила Меламед О.Л., которая предложила ее утвердить и избрать секретарем Кандаурову Т.И.

Голосовали ЗА – единогласно

Повестка заседания:

1. Об итогах собраний членов ТСЖ, собственников.

2. О судебных разбирательствах.

3. О расходовании средств резервного фонда.

4. Об обращениях собственников.

5. Отчет управляющего.

**По первому вопросу:** Меламед О.Л. сообщила, что собрания членов ТСЖ и собственников, объявленные Правлением ТСЖ, состоялись. Предложила Протоколы счетной комиссии утвердить. Подготовить материалы собраний для передачи на хранение в МЖИ. Протоколы собраний разместить в подъездах и на сайте ТСЖ.

Сообщила, что в ходе собрания членов ТСЖ, собственник кв. 89 внесла предложения об установке: на дворовой территории спортивных тренажеров для взрослых, новой доски объявлений в 7 подъезде. Предложено установить новую доску объявлений в 7 подъезде и просить всех собственников высказать мнение об установке тренажеров, месте их установки и какие тренажеры были бы нужны.

Что касается собрания собственников, то Правление до собрания проработало вопрос о техническом задании, выбрало на конкурсной основе исполнителя, и готово было предложить его на голосование собственников. Однако, в соответствии с ЖК РФ, Уставом ТСЖ за день до начала собрания, на своем заседании 16 марта, Правление, не меняя повестку дня, внесло изменение в формулировку Решения собственника в п. 4. И предложило собственникам проголосовать о поручении Правлению определить подрядную организацию и заключить с ней договор на производство работ. Сделано это было для того, чтобы предоставить дополнительное время всем собственникам для подачи конкретных предложений по поставленным на голосование вопросам собрания собственников.

Правление приглашало принять участие в заседании 16.03.2021 собственника Черненко Г.Г., от которого он отказался. Однако, его предложения были рассмотрены, по его рекомендации в ООО «Институт строительной экспертизы» было заказано Заключение специалиста.

На сегодняшнем заседании Правления Геннадий Григорьевич присутствует. Он подключился к работе Правления по общению с экспертами, осмотру кровли.

Черненко Г.Г. сообщил, что кровля в плохом состоянии, выразил сомнения в работе инженера ТСЖ, по латанию протечек. Предложил современный материал - жидкую резину. Фирму UTEXO, как возможного исполнителя работ, пригласить осметить ремонт и подтвердить возможность проведения ремонта этим материалом. Выразил обеспокоенность возможными негативными последствиями для подъездов, лифтов дома в ходе ремонта.

Меламед продолжила, сообщила, что выборочный ремонт кровли нужен был, чтобы устранять протечки, которые появились уже в первые годы эксплуатации кровли. Средства для капитального ремонта кровли собраны только к настоящему времени. ТСЖ получено Заключение специалиста ООО «Института строительной экспертизы». В нем поддержано техническое задание ТСЖ «Серпуховские ворота», и материал технониколь для проведения ремонта. Предлагается разместить на сайте ТСЖ Заключение эксперта для ознакомления собственников.

30 марта т.г. кровлю осматривали представители АО «Моспроект-2» (организация, которая проектировала наш дом). В осмотре участвовали члены Правления и собственник Черненко Г.Г. Представители АО Моспроект -2, поддержали Заключение специалиста ООО «Институт строительной экспертизы». Подтвердили возможность подготовить в АО «Моспроект-«2 проект капитального ремонта кровли, предварительно оценив его подготовку в размере 3 мил. рублей. Так же ими было указано на целесообразность оценить состояние железобетонных конструкций (опор, балок, козырька), расположенных на кровле. Заказать проведение экспертизы в ОА НИЦ «Строительство» либо ТСЖ избрать другую экспертную организацию.

В обсуждении участвовали все. Члены Правления подтвердили стремление максимально дать возможность всем собственникам быть уверенным в выборе исполнителя работ. Для чего предложили всем желающим познакомиться с документами, материалами, объектами ООО ПСС - ГРУПП. Башкатов В.Е. предложил лично с Черненко Г.Г. осмотреть ранее выполненные кровельные работы этой организацией (с использованием материалов технониколь) и предлагаемые фирмой UTEXO (с использованием жидкой резины). Предложил и другим членам Правления, Ревкомиссии осмотреть эти объекты. Пригласить фирму UTEXO составить смету ремонта нашей кровли.

Нестеров В.С. предложил заказать экспертизу железобетонных конструкций, расположенных на крыше МКД в ООО «Институт строительной экспертизы», так как их ранее выполненное заключение по кровле поддержано было специалистами «Моспроект -2. Целью экспертизы обозначить получение: заключения о состоянии конструкций; способе проведения ремонта; современных материалах, наиболее пригодных для этого капитального ремонта; подрядчике, способном выполнить эти работы или специалисте, осуществляющем надзор. При получении данного заключения определить первоочередные работы по капитальному ремонту кровли. Возможно, разбить их на этапы. Не заказывать проекты, так как не меняется состав первоначального проектного решения. Подрядчика выбрать, готового исполнить полностью заключение эксперта и с учетом того, что исполнитель подготовит подробный план производства работ, обеспечит комфортный режим для жителей дома и даст максимальный гарантийный срок по эксплуатации кровли. Нужно пригласить стороннего контролера хода работ и участвующего в приемке скрытых работ.

Тимошков М.Ю. Розанова В.С. предложили определиться с исполнителем, объемом работ в ближайшее время, так как меняются цены на материалы. Информировать организации, желающих исполнить подрядные работы, что в соответствии с требованием ФКР (фонда капитального ремонта), договор будет предусматривать оплату исполнителю - 30% авансом и 70% суммы договора - после подписания акта выполненных работ.

Меламед О.Л. предложила: до 16 апреля 2021 года завершить прием предложений от исполнителей по ремонту покрытия кровли.

После получения Заключения специалиста «Института строительной Экспертизы» по железобетонным (ж/б) конструкциям кровли, разместить его на сайте ТСЖ, для ознакомления собственников. Предложить техническое задание, содержащееся в этом Заключении, для подготовки коммерческого предложения (сметы). Завершить прием предложений по ремонту ж/6 конструкций кровли 6 мая т.г.

Пригласить всех заинтересованных собственников, особенно, имеющих строительное образование, письменно до 16 апреля т.г. сообщить о своем желании присоединиться к работе Правления по выбору подрядчика капитального ремонта крови.

Голосовали ЗА единогласно

**По второму вопросу:**  Кандаурова Т.И. сообщила о том, что 10.03.2021 судья Пазухина Е.Ю. Замоскворецкого районного суда вынесла решение по делу № 2-903/2021 по иску Ачкасовой Е.Д. к ТСЖ «Серпуховские ворота». В котором в удовлетворении исковых требований об оспаривании сметы расходов и взыскании денежных средств Ачкасовой Е.Д. было отказано.

Елене Дмитриевне Правлением ТСЖ неоднократно давались пояснения об ошибочности ее расчета сметы, ранее выносились подобные решения судом. Однако понимания, принятие норм ЖК РФ со стороны собственницы нет. На последнее судебное разбирательство ТСЖ потратило на юридические услуги 30 тыс. рублей собранных всеми собственниками МКД. Предлагается обратиться за судебным возмещением этих расходов с Ачкасовой Е.Д.

11 марта 2021 состоялось заседание Арбитражного суда по иску ТСЖ к ДГИ г. Москвы (по поводу бесхозной теплотрассы проходящей в арке нашего дома) об обязании устранить препятствия в пользовании имуществом. ДГИ заявило ходатайство о привлечении третьим лицом ПАО «МОЭК». Предложено обратиться в Филиал 7 ПАО «МОЭК» за результатами диагностического обследования этой трассы, проведенного на территории соседнего офисного здания по адресу: Серпуховский пер.д. 1-3-5, стр.3. для представления его в суде. Запросить заключения от Моспроект -2 об отсутствии этой трассы в проекте нашего МКД

Голосовали ЗА единогласно

**По третьему вопросу:** Меламед О.Л. предложила утвердить ранее израсходованные 15 тыс. рублей на изготовление Заключения специалиста в ООО «Институт строительной экспертизы» по мягкой кровле МКД и израсходовать 40 тыс. рублей на заказ Заключения по железобетонным конструкциям на кровле в ООО «Институт строительной экспертизы».

Голосовали ЗА Единогласно.

**По четвертому вопросу:**  Меламед сообщила, о поступивших в Правление ТСЖ обращениях:

А) 01 марта 2021г. от собственников, доверенных лиц о неудовлетворительной работе Правления ТСЖ. В обращении содержатся негативные оценочные суждении и предложения, которые противоречат ЖК РФ. Первому подписанту обращения - Дорохиной Л.А. ранее были даны устно пояснения по всем вопросам обращения. Предлагается письменным ответом считать сегодняшнее обсуждение. В обсуждении участвовали все члены Правления. Нестеров В. С. обратил внимание заявителей, что завершившееся сегодня собрание членов ТСЖ дало удовлетворительную оценку работе Правления. Значит, большинству членов ТСЖ нужны сегодняшний управляющий, техники-диспетчера, а в штате единицы экономиста, паспортиста, инженера. Предложение о приеме в штат ТСЖ уборщиц и дворника не приведет к экономии средств ТСЖ, так как налогообложение у ИП, в котором трудоустроены, обслуживающие нас граждане Киргизии, меньшее, чем у ТСЖ . Башкатов В.Е. считает, что предложение о нахождении охраны на улице, а не в будке не оправдано. Сотрудники ЧОП по инструкции вообще не должны выходить за территорию домовладения, 24 часа должны осуществлять допуск, в том числе и спецтехники. Совершать обходы периметра участка, подъездов, подвала при смене постов. Требование заявителей о расторжении круглосуточной аренды машиномест на домовой территории не имеет существенного значения для увеличения площадей под парковку. Так как, такой договор только на два машиноместа у лиц не собственников в нашем МКД. Имеет значение то, что сами собственники квартир (арендаторы) нарушают разметку и занимают тротуары. Учет этих нарушений правил парковки, охрана ведет, обращается к нарушителям. Реакция на замечания - от понимания до оскорбления. Что касается предложения, что от каждого подъезда нужно иметь представителя -это хорошо, хотя и не является нормой ЖК РФ.

Меламед О.Л. обратила внимание, что в квитанции ТСЖ не может быть строчки: Машиноместо, как это предлагают собственники, подписавшие рассматриваемое обращение. В квитанции должна и есть строка - содержание ОДИ (общедомового имущества). Оплата этого содержания зависит от общей площади, которой владеет собственник в доме, умноженной на тариф, единый для всех собственников и установленный сметой ТСЖ. ТСЖ действует в соответствии с ЖК РФ, что неоднократно признавалось судебными решениями по искам собственницы Ачкасовой Е.Д., которая ошибочно настаивает на отдельных квитанциях по видам собственности. Что касается назначения ответственного лица за сдачу помещений ОДИ в аренду, то собрание собственников ранее такое поручение дало Правлению ТСЖ. С чем Правление успешно справляется, что позволяет не увеличивать стоимость содержания ОДИ для всех собственников уже несколько лет и удерживать наиболее низкую цену квитанции в Замоскворечье.

Тимошков М.Ю. предложил подготовить выписку из Протокола по осуждению обращения собственников от 01.03. 2021 и передать через почтовые ящики.

Б). 23 марта 2021года Башкатов В.Е. подал заявление о пропаже из почтового ящика собственника квартиры в 4 подъезде Черненко Г.Г. пакета с документами и просил установить личность злоумышленника. Охрана ТСЖ просмотрела события с камеры 4 подъезда и установила, что этот пакет забирает Ачкасова Е.Д. вечером, а затем утром следующего дня его возвращает в почтовый ящик.

Предложено запросить от Ачкасовой Е.Д. пояснения по данному факту. Напомнить собственникам, жителям дома, что содержание ящиков является личной собственностью. Вывесить об этом объявление по подъездам.

Голосовали ЗА Единогласно

**По пятому вопросу:** выступила Кандаурова Т.И. сообщила, что начат плановый весенний осмотр и актирование состояния ОДИ. Проведены переговоры с ПАО «МОЭК» об отказе от взыскания неустойки с ТСЖ за неоплату выставленных счетов среднегодового теплоснабжения в летние месяцы. Подготовка и участие в судах. Проводилась работа с поставщиками услуг и арендаторами. Решались организационные вопросы собраний ТСЖ, собственников. Давались ответы на запросы собственников и проверяющих органов. Проводилась организация текущего содержания ОДИ.

По работе с собственниками: обращалась к собственнице Ачкасовой Е.Д о подключении к чату собственников нашего дома для оперативного ответа на запросы, обмена информацией о деятельности ТСЖ, однако, был получен отказ в подключении от организатора чата; напоминала правила парковки – тротуар без машин; направлены претензии о нарушении правил проживания и соблюдения тишины; запрашивала информацию о проживающих.

Информацию приняли к сведению

Председатель Правления Меламед О.Л.

Башкатов В.Е.

Беляков С.В.

Нестеров В.С.

Мартынова И.В.

Тимошков М.Ю.