**П Р О Т О К О Л № 7 от 4 мая 2023 года**

**Заседания Правления ТСЖ «Серпуховские ворота»**

Из 7 членов Правления Товарищества в заседании участвовали и голосовали по вопросам повестки дня члены Правления: Башкатов В.Е., Меламед О.Л., Кутузова О.Ю., Нестеров В.С., Тимошков М.Ю.

В заседании участвовали: члены Ревизионной комиссии ТСЖ Розанова В.С., управляющий Кандаурова Т.И., экономист Вихорева Н.А.

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

Голосовали ЗА – единогласно

**Повестка заседания:**

1.Об итогах очередного годового собрания членов ТСЖ

2.О ремонтных работах на МКД.

3.О подготовке дома к работе в зимний период.

4.О судебных делах ТСЖ.

5. Об обращениях собственников.

6. О работе охранного предприятия.

7.Отчет управляющего.

**По первому вопросу:**  Меламед О.Л. сообщила, что на дату проведения очередного годового собрания 2023 года (9 марта в очной форме, 31 марта в заочной форме ) в нашем доме членов ТСЖ - 109 человек, которые владеют 10 625,61 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 10 625,61 долей членов ТСЖ, или 100% голосов членов ТСЖ. Все члены Товарищества были надлежащие образом уведомлены о дате, вопросах, форме собрания. Было изготовлено 109 бюллетеней. Очное собрание кворум не собрало и не состоялось. В ходе заочного собрания было сдано 94 бюллетеня. Бюллетень члена ТСЖ Кубашова С.Н. был оформлен с нарушением и не принят счетной комиссией в подсчет голосов. 93 бюллетеня, предоставленные членами ТСЖ владеющими 8916, 94 кв.м. жилых и нежилых помещений в МКД составили 83,92% голосов от всех членов ТСЖ.

В соответствии со статьями 145, 146 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание членов ТСЖ в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены ТСЖ в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа членов. 93 бюллетеня(8916,94 кв.м. или долей), поступившие от членов ТСЖ и принятые в подсчет счетной комиссией являлись 100% голосов данного собрания.

Таким образом: кворум на собрании имелся. Собрание приняло решения по вопросам повестки дня. В ходе собрания поступили предложения от члена ТСЖ Новицкой В.П.: провести ремонт в 4 подъезде; охране строго пропускать на дворовую территорию; лучше проводить антигололедные работы. В ходе собрания член ТСЖ Дорохина Л.А. вывешивала объявления в подъездах, направляла сообщения в почтовые ящики с предложением признать работу Правления неудовлетворительной, не принимать смету.

Протокол и материалы собрания размещены на сайте ТСЖ, в подъездах и диспетчерской ТСЖ. Подлинники документов собрания в установленном порядке переданы на хранение в МЖИ.

Решили: закупить больше реагентов на зиму 2023-24 гг., охране ТСЖ строго соблюдать порядок допуска на дворовую территорию, ремонт в подъездах рекомендовать проводить силами собственников, так как такой ремонт ранее проводился силами собственников квартир в подъездах и в каждом подъезде ремонт разный по качеству, цене, а в 3 подъезде ремонтировался только холл 1 этажа.

Голосовали ЗА единогласно.

**По второму вопросу:** Меламед О.Л. сообщила, что в плане ремонтных работ на МКД, утвержденном собранием членов ТСЖ, учтены результаты обследований технического состояния дома, проведенные по договору ТСЖ с ООО «Кедр-Групп» и по заказу МЖИ с ООО «Юридическая строительно-техническая экспертиза», а так же предложения собственников и результаты сезонных осмотров состояния ОДИ.

Предложила: 1. Рассмотреть по ремонту отмостки МКД коммерческие предложения от ООО «Дейнократ» и от ООО «СМС Темп». Обсуждали все. Решили заключить договор с ООО «СМС Темп», как предложившее лучшие условия. Провести в мае-июне т.г. эти работы. 2. Заключить договор по ремонту и окраске входных групп в подъездах с ООО «АДИКА» на сумму 70 тыс. рублей. Провести эти работы в июле т.г. 3. На установку дверного блока в помещение ОДИ в 1 подъезде заключить договор с ООО «Титан» на сумму 29 700 рублей, как предложивших лучшую цену (ООО»Сталь-Сервис» 38 300 рублей, ООО «ЗМК СТАЛПРО» - 37 440 рублей ) и провести работы в мае.

4. На ремонт плитки на фасаде заключить договор с ИП Шеметов А.В., как предложившего лучшую цену и качество работы. Провести работы в июле-августе т.г.

Хозспособом провести окраску ограждения, ремонт утепления труб отопления и ГВС, выборочную антикоррозийную окраску на ОДИ.

Меламед О.Л. напомнила, что Правление на своем заседании 21.12.2022 года обсуждало аварийную ситуацию протекания в кв. 37. Запрошено было заключение у ООО «Технониколь», принимавших работы по капитальному ремонту кровли в 2021 году. Заключение не было сделано, так как требовалось инструментальное исследование по сухой кровле. Оно было проведено 6 апреля 2023 года. По результатам сканирования установлено, что кровля находится в хорошем состоянии, покрытие и примыкания герметичны. Выявлены незначительные дефекты, которые были устранены подрядной организацией по капитальному ремонту кровли в рамках гарантий по договору. Проведены работы: восстановлен слой герметика, потрескавшийся на стене лифтовой шахты (15 см) и на краю фановой трубы диаметром 20 см., наплавлен (от ранее установленных 15 см.) до 30 см. гидроизоляционный материал на двух поверхностях вентиляционной шахты, для чего с этих поверхностей демонтированы два бесхозных кондиционерных блока, не снятых собственником, в ходе капитального ремонта кровли.

Сканирование показало, что под кровельном пространстве имеются участки незначительного скопления влаги. Даны рекомендации удаления остаточной влаги через кровельные аэраторы. Предлагается согласиться с рекомендацией ООО «Технониколь» и установить аэраторы на указанных в заключении местах на кровле МКД. Из резервного фонда оплатить работы по договору с ООО «Технониколь» на сканирование кровли - 32 тыс. рублей и оплатить 50 тыс. рублей ИП Сарафанова Л.Л. за установку кровельных аэраторов.

29.04.2023 ООО «Комстройсервис» провел обследование вентиляционных шахт 3 и 4 подъездов с целью выяснения их фактического состояния и использования. Установлено, что в одну вентиляционную шахту заведена подводка блока кондиционера 37 кв. по воздуху с провисанием, исключающим попадание осадков в шахту, что соответствует требованиям исключающим затекание воды в шахты, приводящим к разрушению шахт, кровельного пирога, протеканию в квартиры и на ОДИ.

Фактически же с провисанием данная подводка была установлена в марте т. г. До этого она лежала на наклонном лотке, по которому осадки попадали в шахту, что могло стать причиной затекания в кв. 37. Предлагается вернуться к вопросу по протеканию в кв. 37 после установки аэраторов и их работы в летний сезон.

Ранее Правление заказывало ПАО МГТС обследование МКД на предмет установки их оборудования для подключения желающих жителей дома к интернету. ПАО МГТС подготовлен технический проект, с которым члены Правления Башкатов В.Е., Тимошков М.Ю. ознакомились и рекомендовали к согласованию. Предлагается согласовать проект, поручить ПАО МГТС провести работы в мае-июне т.г. с соблюдением режима и порядка проведения работ на МКД. ТСЖ заключить Договор с ПАО МГТС на арену ОДИ (установка волокна по подвалу и слаботочкам) с оплатой 3 тыс. рублей в месяц.

Предлагается утвердить расходование средств резервного фонда на проведение работ по замене неподлежащего ремонту системного блока ворот доступа и контроля в подвал МКД в размере 45 тыс. рублей. Акт освидетельствования имеется. Предлагается утвердить расходование средств резервного фонда в размере 1500 рублей на приобретение кареток для ворот по пер. Сепуховский, поломанных не установленными лицами (на видео – подростками со двора МКД), вручную открывавшим эти ворота. Акт освидетельствования и предупреждение обслуживающей организации о недопустимости подобного открытия ворот имеется. Просить виновных лиц компенсировать расходы ТСЖ.

Меламед О.Л. сообщила, что 9 марта т.г. видеонаблюдением был зафиксирован факт нанесения ущерба ОДИ группой жителей МКД- оторвана планка и плитки на углу порожка спуска в подвал у 3 подъезда. Нарушители уведомлены, но не признали данный факт и не устранили повреждение. Предлагается по окончании работ по ремонту плитки, запланированной собранием, часть расходов возложить на лиц нанесших ущерб ОДИ. Предупредить всех собственников о необходимости бережно относится к общедомовой собственности.

Голосовали за предложения: ЗА Единогласно

**По третьему вопросу**: Кандаурова Т.И. сообщила о ходе подготовки дома к работе в зимний период. 27 апреля т.г. ООО « Системы противопожарной защиты» проведено комплексное обследование систем пожарной автоматики МКД. Установлено их штатное состояние. Проведена промывка внутреннего противопожарного водопровода.

29 апреля т.г. ООО «Комстройсервис» проведена периодическая проверка эксплуатируемых вентиляционных каналов МКД с целью соответствия их СНиПам и пригодности к дальнейшей эксплуатации. Каналы проверялись на проходимость, плотность видеонаблюдением. Установлена пригодность ВК и отсутствие дефектов.

Решили информацию принять к сведению. Поручить управляющей подготовить предложения по проведению опрессовки системы отопления, инженеру ТСЖ подготовить мероприятия по энергосбережению в 2023-24гг.

Голосовали ЗА единогласно.

**По четвертому вопросу**: Меламед сообщила, что начато исполнительное производство по взысканию судебных расходов ТСЖ с Ачкасовой Е.Д., иск которой суд не удовлетворил и назначил сумму компенсации судебных расходов Товариществу. Добровольно истец не выполнил решение суда, поэтому взыскивать расходы будут приставы.

Взыскание долга собственника кв. 28 по оплате квитанций ТСЖ так же находится в исполнительном производстве и собственник формирует новые долги перед ТСЖ. Досудебная претензия направлялась. Предлагается при не оплате текущего долга до 01.06.23 подать иск к собственнику кв. 28 по возмещению ущерба ТСЖ. Заключить договор с юристом Березиной Д. С. для представления интересов ТСЖ в суде.

По иску собственницы кв.36 решение, вынесенное в пользу ТСЖ, вступило в законную силу. Однако собственница до настоящего времени не заключила Договор с ТСЖ на пользование кровлей. Предлагается собственнику самостоятельно или с помощью ТСЖ снять оборудование (блок кондиционера) с кровли.

Кандаурова Т.И. проинформировала, что на сегодняшний день не заключили договора на индивидуальное пользование ОДИ и не освободили занимаемые ими помещения, площади собственники кв. 35, 36, 79, 83, 95. Предложено этим собственника ознакомиться с решением суда по иску собственницы кв. 36,что бы утвердиться в необходимости иметь Договор на пользование ОДИ, правомерности действий ТСЖ по освобождению самозанятых территорий ОДИ. Предложить им до 01.06.23 заключить Договора с ТСЖ или освободить ОДИ.

Голосовали за предложения: ЗА единогласно

**По пятому вопросу**: Меламед О.Л. предложила обратиться в канун праздничных дней к сотрудникам охраны, жителям о соблюдении правил пропуска на территорию, в подъезды, подвал. О необходимости жителям подавать заявки на допуск гостей, доставки, не пропускать через калитки посторонних лиц без ключей. Перекрыть ворота, калитки 6-9 мая т.г. Допуск вести через Пост №1.

Сотрудники ЧОП сообщили, что их замечания о запрете стоянки на выделенном месте для спец. техники часто игнорируется автовладельцем из кв.36. На машины нарушителей, в том числе, стоящие на брусчатке, не в границах разметки или не внесенные в список на допуск охраной вывешиваются предупреждения.

Предложено принять работу охранного предприятия без замечаний. Просить собственников соблюдать правила парковки и допуска на территорию.

Голосовали: ЗА единогласно

**По шестому вопросу:** Меламед О.Л. сообщила об обращении собственников помещений в нашем доме. Два обращения поступило от Черненко Г.Г. по вопросам льгот по оплате квитанций, обследовании фасада МКД и повреждениях на ОДИ 4 подъезда. По обращениям даны под роспись заявителя ответы и разъяснения. Повторных от него и от других собственников обращений не поступало. Предложено принять информацию к сведению.

Голосовали: ЗА единогласно

**По седьмому вопросу:**  Управляющая сообщила, что ведется работа с поставщиками услуг, арендаторами, собственниками, сотрудниками ТСЖ. 25.04.23 завершен отопительный сезон. Идет работа по благоустройству дворовой территории, промывке окон, фасада, окраске ограждения, оборудования. Проведен сезонный осмотр состояния ОДИ.

Сотрудники ТСЖ прошли обучение и сдали экзамены на допуск по электробезопасности и лифтам.

Сделаны запросы и получены ответы от собственников арендодателей квартир о проживающих.

Организована работа геодезистов по уточнению размера земельного участка и снятию ограничений территориальных зон. В октябре- ноябре

