

ТСЖ
«Версаль на Яузе»
121250 Россия, г. Москва,
ул. Красноказарменная, д.3

ИНН/КПП
722653805/772201001
ОГРН 1087746861234

Протокол заседания правления Товарищества собственников жилья «Версаль на Яузе» № 19

г. Москва

24 августа 2023 года

Заседание правления проходит в помещении ТСЖ «Версаль на Яузе» № 17 по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д.3 в период времени с «20» часов «08» минут до «22» часов «52» минут.

Заседания Правления созвано по инициативе членов Правления ТСЖ «Версаль на Яузе».

На заседании правления присутствуют следующие члены Правления лично:

Дорож И.В.
Ефимов Д.В. (с 20:18)
Кипиани О.Н.
Кулешов В.В.
Новлянская Е.С.

На заседании правления присутствуют жители:

Ермаченкова Н. М. (кв.56)
Понаморева Е.Н. (кв.55)
Кисилева Н.В. (кв.242)
Лоскутова Е.А. (кв.282)
Голованова Н.А. (кв.323)
Сорокин С.А. (кв.199)
Славянов А.Н. (кв.101)
Соколова С.Д. (кв.293)
Кипиани Г.И. (кв.279)
Хашба В.А. (кв.279)

На заседание правления присутствовала представитель арендатора ООО «Благоустройство и озеленение».

Протокол заседания правления ТСЖ «Версаль на Яузе» №19

Таким образом, на заседании Правления присутствуют 4 (с 20:18 - 5) из 7 членов Правления. Заседание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня. Протокол заседания ведет Новлянская Е.С.

На заседание приглашены представитель компании-подрядчика ГК «ЕКС», осуществляющей работы по капитальному ремонту Головин С.М., представитель организации, осуществляющей строительный контроль Шершун В.Ю. и инженер Ломако Т.В, нанятая по договору оказания услуг по строительному контролю за осуществлением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Повестка дня заседания Правления.

1. Председатель заседания.

Избрать председателя заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе».

2. Секретарь заседания.

Избрать секретаря заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе».

3. Отчет председателя Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» Кипиани О.Н. за период 22.07 -24.08.2023 г.

4. На заседание приглашены представитель компании-подрядчика ГК «ЕКС», осуществляющей работы по капитальному ремонту Головин С.М. и инженер Ломако Т.В, нанятая по договору оказания услуг по строительному контролю за осуществлением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

5. Обсуждение обращения арендатора помещения № 13 - ООО «Благоустройство и озеленение» - относительно проведения ремонта в помещении.

6. Обсуждение обращения арендатора помещения № 8 Титовой Л.Ю. о предоставлении арендных каникул в связи с текущим ремонтом.

7. Обсуждение заявления жительницы дома Руновой К.В. об установке камеры на площадке между подъездами № 4 и № 6.

8. Обсуждение заявления жительницы дома Руновой К.В. о перекраске стен подъезда № 4.

9. Обсуждение заявления жительницы дома Валхонской С.П. о приобретении и установке люка в полу помещений ДГИ в кв. № 27, над магистралью отопления и водоснабжения соседних квартир.

10. Долги по аренде.

1. По первому вопросу повестки выступила Кипиани О.Н. с предложением избрать председателем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» Кипиани О.Н.

На голосование поставлен вопрос: избрать председателем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» Кипиани О.Н.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По первому вопросу повестки дня принято решение:

Избрать Кипиани О.Н. председателем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе».

2. По второму вопросу повестки выступила Кипиани О.Н. с предложением избрать секретарем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе».

На голосование поставлен вопрос: избрать секретарем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» Новлянскую Е.С.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По первому вопросу повестки дня принято решение:

Избрать Новлянскую Е.С. секретарем заседания Правления ТСЖ «Версаль на Яузе»

3. По третьему вопросу выступила председатель Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» Кипиани О.Н. с отчетом о текущих вопросах работы правления, по качеству проводимых работ по капитальному ремонту МКД и обращений в ФКР и Мосжилинспекцию. (см. приложение). В частности, обратилась к правлению с предложениями относительно установки светильников на придомовой территории (подробнее см. ниже)
4. По четвертому вопросу повестки дня в конце заседания представители слушали инженера Ломако Т.В, нанятую ТСЖ по договору оказания услуг по строительному контролю за осуществлением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: Москва, ул. Красноказарменная, д.3
5. По пятому вопросу повестки дня выступила Кипиани О.Н. в связи с поступившим обращением арендатора помещения № 13 - ООО «Благоустройство и озеленение» - относительно проведения ремонта в помещении. В связи с плохим состоянием помещения арендатор просит провести в нем ремонт, на время ремонта предоставить другое помещение, а также предоставить арендные каникулы. В обсуждении вопроса приняли участие представитель арендатора и представитель подрядчика. В ходе обсуждения подрядчик сообщил о невозможности выполнения ремонтных работ в срок в связи с тем, что арендатором не был предоставлен доступ в помещение. Арендатору предложено выполнить ремонт в соответствии с

Протокол заседания правления ТСЖ «Версаль на Яузе» №19

проектом. (График работ по капитальному ремонту в подвальных помещениях арендаторов предыдущим правлением предоставлен не был).
На голосование поставлен вопрос: направить арендатору ООО «Благоустройство и озеленение» уведомление о необходимости освободить помещение на время проведения ремонта. В уведомлении указать сроки, в которые подрядчик обязан освободить помещение.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

Принято решение:

направить арендатору ООО «Благоустройство и озеленение» уведомление о необходимости освободить помещение на время проведения ремонта. В уведомлении указать сроки, в которые подрядчик обязан освободить помещение.

На голосование поставлен вопрос: предоставить арендатору ООО «Благоустройство и озеленение» арендные каникулы на время проведения ремонта.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	2
«ПРОТИВ»	2
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	1

Решение не принято.

-
6. По шестому вопросу повестки дня выступила Кипиани О.Н. в связи с обращением арендатора помещения № 8 Титовой Л.Ю. о предоставлении арендных каникул в связи с текущим ремонтом до 30 сентября 2023 года. В арендуемом помещении произошла протечка, которую необходимо устранить.

На голосование поставлен вопрос: предоставить арендатору помещения № 8 Титовой Л.Ю. о предоставлении кредитных каникул в связи с текущим ремонтом до 30 сентября 2023 года.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
----------------------	---------------------

«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По шестому вопросу повестки дня принято решение:

предоставить арендатору помещения № 8 Титовой Л.Ю. о предоставлении арендных каникул в связи с текущим ремонтом до 30 сентября 2023 года.

7. По седьмому вопросу повестки дня выступила Кипиани О.Н.: от жительницы дома Руновой К.В. поступило обращение об установке камеры на площадке между подъездами № 4 и № 6 за счет ТСЖ в связи с уничтожением цветов и растений на площадке между указанными подъездами. В ходе обсуждения вопроса было предложено перенести рассмотрение вопроса на конец года.

На голосование поставлен вопрос: Перенести обсуждение вопроса на конец года.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	3
«ПРОТИВ»	2
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По седьмому вопросу повестки дня принято решение:

Перенести обсуждение вопроса на конец года.

- 1 По восьмому вопросу выступила Кипиани О.Н.** в связи с поступившим запросом жителей подъезда № 4 (кв. 250, 247, 244, 245, 248, 246, 243, 180) о перекраске стен подъезда. Присутствующий на заседании представитель подрядчика и инженер пояснили, что перекраска стен подрядной организацией невозможна в связи с тем, что цвет стен был согласован и работы проведены, приемка подъездов состоялась. Таким образом, перекраска стен возможна только за счет средств ТСЖ.

На голосование поставлен вопрос: Произвести перекраску стен за счет средств ТСЖ.

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	0
«ПРОТИВ»	5
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По восьмому вопросу повестки дня принято решение: Не производить перекраску стен в подъезде № 4 за счет средств ТСЖ. _

9. По девятому вопросу повестки дня выступила Кипиани О.Н. в связи с заявлением жительницы дома Валхонской С.П. с просьбой о приобретении и установке люка в полу помещений ДГИ в кв. № 27, над магистралью отопления и водоснабжения соседних квартир. Присутствующий на заседании представитель подрядчика сообщил о том, что люк закуплен и работы будут проведены силами подрядной организации.

Вопрос № 9 снят с голосования

23. Слушали Кипиани О.Н., выступившую по вопросу задолженности по арендной плате. На дату проведения заседания правления задолженность по арендной плате составляет:

	Арендатор	Сумма задолженности, руб. за 1 месяц	Сумма задолженности, руб. за 2 и более месяцев
1	ИП Иванович С.	14334-50	
2	ООО «БИО»	44 100-00	
3	Рамазанов Казбек	22 050-00	
4	ООО «Декотека»	26 290-00	
4	ООО «За Бор»		81 900-00
5	ООО «Валле Рич Продакшн»		315 972-00
6	ООО «Валле Рич Продакшн»		43 633-33
7	ООО АСТ-Альфа		263651-40
8	ИП Валхонская С.П.		132 000-00
	Арендатор	Сумма судебной задолженности	
1	ООО «СЛАСТЕНА»	149 975-00	
2	Кулакова-Власова	130 000-00	

Арендаторам, имеющим судебную задолженность, выставлены претензии.

На голосование поставлен вопрос: направить арендаторам-должникам, уведомление о необходимости погасить задолженность до 15 сентября 2023 года

Результаты голосования:

Варианты голосования	Общее число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

По двадцать третьему вопросу принято решение: направить арендаторам-должникам, уведомление о необходимости погасить задолженность до 15 сентября 2023 года.

На заседании присутствовали жители дома, которые задавали вопросы представителям подрядной организации и компании-подрядчика ГК «ЕКС», осуществляющей работы по капитальному ремонту Головин С.М., представитель организации, осуществляющей строительный контроль Шершун В.Ю. и инженер Ломако Т.В.

В частности, собственник Сорокин С.А. кв. 199 обратился с просьбой зафиксировать следующие вопросы:

1. Отсутствие вентиляции в квартире № 199, оборудованной газоснабжением – будет ли решен этот вопрос?

Ответ инженера: «В рамках договора система вентиляции не была принята в капремонт». Собственнику было предложено подать заявку у УК Жилищник на предмет проверки системы вентиляции.

Подрядчиком было высказано предположение о заложенной вентиляции соседней квартиры.

2. Все коммуникации ГВС и ХВС квартиры 199 присоединены на выходе и входе к старым стоякам?

Ответ подрядчика: Возможно. В кв. 197, принадлежащей ДГИ субподрядной организацией, осуществляющей замену стояков не был предоставлен доступ на производство работ.

3. Почему не проводился ремонт МОП подъезда № 19, этаж 2.

Ответ подрядчика: имеются заявления двух собственников об отказе. (ТСЖ берет на контроль вопрос по проведению работ по капитальному ремонту подъезда №19 этаж 2).

4. По какому плану над подъездом установлены козырьки? Козырек не перекрывает сток крыши

Ответ председателя: Концепция разрабатывалась жителями дома – архитекторами. Выиграл эскиз Козинской Д.О., заключен договор с подрядной организацией на их изготовление и установку.

Собственник квартиры № 199 сообщил, что будет заказывать независимую строительную экспертизу в подъезде № 19 у лицензированной компании.

Далее в ходе заседания председатель задала вопросы представителям подрядной организации и компании-подрядчика ГК «ЕКС», осуществляющей работы по капитальному ремонту Головин С.М., представитель организации, осуществляющей строительный контроль, относительно укладки плитки МОП на первых этажах подъездов, качества деревянных перил лестниц подъездов, балконной двери во 2 подъезде, работ в кв. 229. Представители указанных организаций сообщили, что относительно укладки плитки донесут вопрос до руководства, по перилам не было предусмотрено реставрационных работ (только очистка, покраска и восстановление металлоконструкций).

Собственники, присутствующие на собрании также задали вопросы об устранении повреждении двери подъезда № 4, образования мокрого пятна на 1 этаже подъезда № 4. Представитель подрядчика ответил, что повреждения дверей и стен будут посильно устранены; в случае образования грибка единственный способ его устранения- покрытие поверхностей сухим стеклом.

Также собственники задали вопросы относительно установки домофонов, председатель ответила, что домофоны будут установлены, проблема несоответствия размеров выемок в дверях размерам домофонов решается (данной проблемой занимается собственник кв. 54 Борисенко А.М.).

Также собственница Лоскутова Е.А. вынесла предложение рассмотреть впоследствии вопрос о переходе в УК вместо «ГБУ «Жилищник Лефортово». Помимо этого, собственница задала вопросы о взыскании задолженности арендаторов. Председатель сообщила, что соответствующие уведомления направлены, бухгалтером пени начислены.

Собственница Соколова С.Д. выступила по вопросу об установке светодиодных декоративных светильников, решение о которой принято ОСС от 06.08.2023 г. В ходе обсуждения вопроса Соколова С.Д. сообщила о наличии всей необходимой документации на установку светильников в соответствии с действующим законодательством. (на заседании документация предоставлена не была).

Председатель в ходе отчета о работе обратилась к членам правления сообщив, что около 19 августа в адрес ТСЖ через диспетчерскую поступил проект протокола внеочередного общего собрания собственников. Пунктом 4 повестки собрания было решение собственника об установке закупленных ранее декоративных уличных светильников в рамках заключенного договора от 05.12.2022 в срок до 30.09.2023. В отношении поступившего документа она пояснила следующее: Надлежаще оформленная копия надлежаще оформленного протокола в адрес ТСЖ «Версаль на Яузе» не поступала. В ходе анализа подряда от 05.12.2022г. было выявлено отсутствие документов, свидетельствующих о согласовании проекта с городскими службами, позднее в адрес ТСЖ поступил отказ согласовать проект работ. Пункты договора содержат ссылку на электронное приложение, доступ к которому или алгоритм получения которого Заказчику по договору не предоставлены (в приложении фиксируется порядок приемки работ, что является существенным условием договора подряда (ст.702 ГК РФ)). Со стороны Заказчика договор подписан лицами, в чьи полномочия не входило подписание такого договора.

В этой связи председатель считает целесообразным инициировать проверку по изложенным фактам с возможным расторжением договора. (предлагается в последствии рассмотреть ряд предложений).

В случае поступления надлежаще оформленного протокола ОСС с формулировкой повестки и решения согласно поступившему проекту- вернуть документ в адрес инициатора или уполномоченного лица, со следующим разъяснением.

«К компетенции общего собрания собственников помещений МКД относятся решения установленные ч.2 ст.46 ЖК РФ. В составе этих решений – нет и не может быть поручений об исполнении или неисполнении договорных отношений заключенных Товариществом собственников жилья, чья деятельность осуществляется в соответствии с Уставом.»

Собственник кв. 101 Славянов А.Н. задал председателю вопросы о покупке ноутбука и принтера, о принадлежности бомбоубежища, о времени получения исполнительного листа на ООО «Сластена», о получении исполнительного листа по делу Гребневой и попросил ознакомиться с договором с компанией «МКД Эксперт» и с инженером Т.В.Ломако.

Председатель ответила, что ноутбук и принтер были приобретены исполнительный лист ООО «Сластена» возвращен из банка «Открытие», куда он был направлен в нioле, исполнительный лист по делу Гребневой в ТСЖ отсутствует, ознакомиться с договором с компанией «МКД Эксперт» возможно. Присутствующая на заседании Т.В. Ломако сообщила, что ознакомление с договором с ней возможно только с ее письменного согласия, в котором она отказывает.

Члены правления ТСЖ «Версаль на Яузе»

Дорож И.В.

Ефимов Д.В.

Кулешов В.В.

Новлянская Е.С.

Председатель правления ТСЖ «Версаль на Яузе»

Кипиани О.Н.