ПРОТОКОЛ № 40 / 2023

заседания Правления Товарищества Собственников Жилья «Прогресс»

Г. Екатеринбург «14» апреля 2023 г.

Общее количество членов правления - 7 человек.
Присутствовали члены Правления: С.Таран, Г.Н.Юрьев, А.В.Мирошникова, Л.Н.Захарова, Н.Л.Тугбаева, Т.А.Задорина – всего 6 человек
Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Планирование работ на 2023 год;
2. Утверждение повестки дня общего собрания в 2023 году.

По первому вопросу повестки дня выступила управляющий Курбатова О.А, которая рассказала об основных проблемах и задачах, которые необходимо решить в доме в 2023 году:

1.1 Необходимо начинать замену системы электроснабжения квартир (заменить старые алюминиевые провода на медные, заменить поэтажные электрощиты, заменить автоматические выключатели и вводные автоматы)

1.2. Необходимо заменить деревянные окна «за лифтами», учитывая, что окнам уже порядка 40 лет и все это время (ввиду того что жильцами дома отгорожены «кладовки») за большинством из них никто не ухаживал (они не покрашены, разбиты, грязные и т.д). Установка пластиковых окон создаст не только эстетических эффект, но и позволит сохранить тепло в подъезде.

1.3. От собственников квартир поступают заявки на герметизацию межпанельных швов (промерзают углы в комнатах) и восстановлению покрытия козырьков балконов.

1.4. Двери в подвальные помещения (5 штук, установленные еще в момент постройки дома) - требуют замены на современные. Так же необходимо заменить люки выходов на чердачные помещения.

1.5 Несколько лет мы аккумулируем денежные средства по статье «Содержание жилья» для проведения текущего ремонта в подъездах. В 2023 году исходя из наличия денежных средств можно запланировать ремонт в 3х – 4х подъездах дома.

1.6 Входные группы подъездов тоже требуют ремонта. Особенно это касается 7, 8, 9 и 10 подъездов дома, где над входом в подъезды установлены на столбы маленькие «козырьки», а т.к грунт «ходит», то происходит постоянная деформация данных козырьков. В других подъездах наблюдается массовая проблема с ступенями (сломаны, наклонены, сдвинуты и т.д). Все эти вопросы требуют единого проектного решения по модернизации всех входных групп. Чтобы весь дом выглядел единым целым и в дальнейшем был произведен ремонт фасада в начатом стиле.

1.7. Асфальтное покрытие во дворе дома во многих местах нуждается в замене: особенно на площадках перед подъездами № 7, 8, 9, 10, у п.3 (скапливается лужа), а так же на развилке у п.8.

Учитывая, что вопрос:

- замены асфальтного покрытия пока для ТСЖ финансово «не подъемный», т.к использовать средства собираемые по статье «Взнос на кап.ремонт» мы не можем (нет данного вида работ в перечне разрешенных и необходимо проработать вопрос в возможном использовании на оплату данных работ «суммы %», полученной от размещения денежных средств на депозитных счетах)

- по модернизации входных групп требует тщательной и детальной проработки (найти специалистов — проектировщиков - архитекторов мы не можем с 2022 года!)

Курбатовой О.А предложено в 2023г. сделать акцент на замену системы электроснабжения дома и основательного (полноценного) ремонта нескольких (3х-4х шт) подъездов.

При этом Курбатова О.А отметила: т.к на лестничных клетках практически всех этажей во всех подъездах **осуществлена ПЕРЕПЛАНИРОВКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** (т.е собственниками произведен «самозахват» с изменением конфигураций лестничных площадок, установкой дополнительных дверей, монтажом перегородок, обустройством кладовок и т.д.) – **что не только нарушает многочисленные нормы действующего законодательства РФ**, а именно: Противопожарные требования (ПП № 1479 от 16.09.2020), Гражданский кодекс (ст.290), Жилищный кодекс РФ, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (№ 170 от 27.09.2003г) и т.д; **но и права остальных собственников дома** (на-свободу владения и использования общего имущества, а так же, учитывая что некоторые собственники «отгородили себе» часть подъезда, уменьшена площадь общего имущества).

Курбатова О.А предложила изначально, перед проведением основательного ремонта в подъездах, все это РАЗГОРОДИТЬ, т.е демонтировать все, что не предусмотрено проектом дома.

В целях определения подъездов, в которых будет произведен ремонт в 2023 году предложено провести ОПРОС среди собственников, по результатам которого определить кто пользуется кладовками на этажах и готовы ли жильцы в добровольном порядке «разгородиться».

Вопрос о ПРОВЕДЕНИИ ОПРОСА среди собственников дома и ОПРЕДЕЛЕНИИ основных ВИДОВ РАБОТ (проведение которых запланировано в 2023 году, а именно: частичная замена системы электроснабжения дома, восстановление герметизации межпанельных швов, ремонт кровли и козырьков балконов, установка люков на кровлю и дверей входов в подвал, установка пластиковых окон, ремонт подъездов и т.д) вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 голоса, «ПРОТИВ» - 1 голос, «воздержались» - 1 голос.
Решение принято.

По второму вопросу повестки дня выступила управляющий Курбатова О.А, которая сообщила, что в виду разнообразия вопросов, которые планируется утвердить на текущий год - в 2023 году необходимо будет провести 2 собрания: собрание собственников помещений и собрание членов ТСЖ. Курбатова О.А предложила утвердить повестки дня общих собраний.

- Повестка дня Общего собрания ЧЛЕНОВ ТСЖ:

1. Утверждение отчета о проделанной работе в 2022 году;
2. Утверждение сметы доходов и расходов, видов работ на 2023 год;
3. Утверждение с 01.01.2024г. размера ставки по ст. «Содержание жилья» в соответствии с Постановлением Администрации г. Екатеринбурга.
4. Внесение изменений в Устав ТСЖ «Прогресс».

- Повестка дня Общего собрания СОБСТВЕННИКОВ:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.
2. Избрание членов счетной комиссии (в составе 2-х человек).
3. Утверждение способа формирования платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (СОИ) по электроэнергии, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению.
4. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом 37.
5. Утверждение предельно допустимой стоимости работ и срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.

6. Определение источника финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом 37.
7. Избрание лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ, подписывать соответствующие акты по капитальному ремонту общего имущества в доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.37.
8. Утверждение перепланировки и (или) переустройства помещений, входящих в состав общего имущества дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.
9. Аренда и использование общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, дом № 37.

9А) определение условий и стоимости использования (аренды) общего имущества дома с 01.01.2024г.

9Б) делегирование правлению ТСЖ «Прогресс» полномочий на заключение договоров (дополнительных соглашений) и определение размера и структуры платежей за аренду и использование общего имущества многоквартирного дома.

Так же на очной части собрания предложено обсудить с собственниками нововведения и текущие вопросы:
- необходимость заключения прямых договоров с АО «Екатеринбурггаз» на обслуживание внутриквартирного газового оборудования, штрафы за недопуск представителей Газовой службы в квартиру;
- удобство использования телефонного приложения «Госуслуги. Дом»;
- возможность сокращения расходов ТСЖ по статье «Прием платежей»;
- определение сроков и способов разгораживания мест общего пользования подъездов (которые будут выбраны после опроса) перед проведением ремонта подъездов.
- ответы на вопросы собственников.

Вопрос об утверждении повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Прогресс» и общего собрания собственников помещений, расположенных в МКД по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.37 вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 голоса, «ПРОТИВ» - 1 голос, «воздержались» - 1 голос.
Решение принято.

Председатель правления _____ Н.Л.Тугбаева

Члены правления:
1. _____ С.ВТаран
2. _____ Г.Н.Юрьев
3. _____ А.В. Мирошникова
4. _____ Л.Н. Захарова
5. _____ Т.А.Задорина