ПРОТОКОЛ № 43 / 2024

заседания Правления Товарищества Собственников Жилья «Прогресс»

Г. Екатеринбург «31» июля 2024 г.

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

Повестка дня:

1. Промежуточный отчет о выполненных работах по капитальному ремонту (по состоянию на июль 2024г) и планируемых работах в доме (до конца 2024 года);
2. Выбор двух подъездов для проведения ремонта (капитального и текущего).

По первому вопросу повестки дня выступила управляющий Курбатова О.А, которая рассказала о том, что по состоянию на июль 2024 года ситуация по проведению работ по капитальному ремонту и его оплате в доме по адресу г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 37 следующая:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Вид работ по КАПИТАЛЬНОМУ ремонту	Выделено ОСС (Протокол № 39 от 19.02.2024)	место проведения работ, описание работ	Сумма, руб. (отдельно по каждому договору)	Примечание	Остаток средств
1	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	ремонт системы водооведения	800 000	бестраншейная замена труб (подъезд 3, подъезд 4)	140 000,00	договор № 2024-03-11 от 11.03.24	660 000,00
2	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	замена системы электроснабжения	3 500 000	установка новых металлических лотков в подвале дома (для прокладывания проводов)	395 460,13	договор 401/24 от 10.04.24	1 278 072,06
3	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	замена системы электроснабжения		прокладывание проводов (медь) для электроснабжания лифтов п.1-3	377 195,13	договор 501/24 от 08.05.24 + ДС от 27.06.24	
4	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	замена системы электроснабжения		прокладывание проводов (медь) для электроснабжания лифтов п.4-6	551 791,38	договор 601/24 от 17.06.24 + ДС от 05.07.24	
5	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	замена системы электроснабжения		прокладывание проводов (медь) для электроснабжания лифтов п.7-10	503 888,24	договор 701/24 от 01.07.24 + ДС от 29.07.24	
6	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	замена системы электроснабжения		монтаж новой системы освещения подвала всего дома	393 593,06	договор 702/24 от 15.07.24	
7	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	ремонт системы водоснабжения	2 000 000	замена аварийных стояков системы водоснабжения (ХВС, ГВС)			2 000 000,00
8	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	ремонт фасада	1 500 000	восстановление межпанельных швов, установка окон в подъездах, дверей			1 500 000,00
9	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	ремонт крыши	500 000	ремонт кровли, установка новых люков выхода на кровлю			500 000,00
10	г.Екатеринбург, ул. Латвийская, 37	разработка проектной документации	200 000				200 000,00
Итого			8 500 000		2 361 927,94		6 138 072,06

В доме **завершен цикл работ по замене системы электроснабжения**: заменено питание лифтового оборудования всех подъездов дома, произведен монтаж новой системы освещения подвала, под потолком в подвале дома установлены новые металлические лотки (в которые прокладываются провода новой трассы электроснабжения), **согласовываются договора на проведение капитального ремонта кровли** (по заявкам жильцов в местах протекания козырьков балконов) **и замены аварийных стояков водоснабжения в квартирах жильцов**.

Т.к выделенные общим собранием собственников денежные средства на капитальный ремонт дома (после проведения всех изначально запланированных работ) остались – предложено начать следующий этап: замена оборудования и конструкций в подъездах дома.

Учитывая, что у ТСЖ существует обязанность по периодическому ремонту мест общего пользования в подъездах дома и тиражируя опыт предыдущего года (проведение ремонтов в подъездах 1, 5, 9, 10) – **планируется сразу проводить КОМПЛЕКСНЫЙ ремонт подъезда,** который включает в себя не только **работы по капитальному ремонту:**

- замена силовых стояков электроснабжения,
- замена поэтажных электрощитов,
- замена вводных автоматов и автоматических выключателей,
- замена светильников на каждом этаже,
- установка пластиковых окон (на каждом этаже за лифтами + в машинном помещении),
- обустройство помещения для персонала ТСЖ (на 1 этаже, за лифтом),
- установка люка выхода на кровлю и т.д

НО и **работы по текущему ремонту**: сбор проводов в кабель-каналы, приведение в порядок труб мусоропроводов (демонтаж мусороприемников, заделка отверстий в трубе листами металла), побелка-покраска подъезда, замена почтовых ящиков и т.д.

Вопрос о принятии промежуточного отчета о выполненных работах и планированию будущих работ по КОМПЛЕКСНОМУ ремонту подъездов вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 6 голосов, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов.
Решение ПРИНЯТО.

По второму вопросу повестки дня выступил инженер ТСЖ «Прогресс» Новоселов В.Б, который пояснил что по рекомендации специалистов ООО «Энергомодуль» (которые уже второй год проводят капитальный ремонт сетей электроснабжения дома № 37) на сегодняшний день самое «опасное» состояние наблюдается на электросетях подъездов № 2 и № 7. А самая «дорогостоящая» замена предстоит в подъезде № 6 (потому что он находится на самом дальнем расстоянии от электрощитовой подъезда № 3).

Но, учитывая, что финансово ТСЖ «Прогресс» в 2024 году еще сможет оплатить только замену системы электроснабжения не более чем на 1 278 000 руб. - 16.07.2024 года во дворе дома была организована встреча, на которую были приглашены жильцы подъездов №№ 2, 6, 7 для обсуждения всех нюансов проведения КОМПЛЕКСНОГО ремонта и выбора ДВУХ подъездов (из трех) для его проведения.

Курбатова О.А дополнила, что ввиду того, что на данной встрече не присутствовало достаточное количество собственников (чтобы однозначно определиться с выбором подъездов) - было принято решение о запросе ориентировочных смет на производство электромонтажных работ в подъездах № 2, 6, 7 и последующем выборе подъездов по финансовым показателям.

Стоимость работ по состоянию на 20.07.2024г составила: подъезд №2 = 615 000р, подъезд №6 = 827 000р, подъезд №7 = 697 000р. ВАЖНО! Данная стоимость рассчитана по розничным ценам на электрооборудование и материалы, что дает основание полагать, что при более детальном расчете она будет уменьшена (т.к у исполнителя есть скидка при приобретении материалов, которую он учитывает по факту покупки в смете).

Исходя из финансовых возможностей ТСЖ - предложено в 2024 году провести капитальный ремонт в подъездах № 2 и № 7 (электроснабжение, окна, обустройство помещения для персонала ТСЖ, замена люка выхода на кровлю), а проведение текущего ремонта в данных подъездах (побелка-покраска, замена почтовых ящиков и т.д) запланировать на 2025 год.

При этом Курбатова О.А отметила: т.к на многих лестничных клетках осуществлена ПЕРЕПЛАНИРОВКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (т.е собственниками без согласований изменена конфигурация лестничных площадок с установкой дополнительных дверей, монтажом перегородок, обустройством кладовок и т.д.) – **что не только нарушает права остальных собственников дома** (на свободу владения и использования общим имуществом дома, а так же

произведено незаконное уменьшение площади общего имущества) но и **нарушены многочисленные нормы действующего законодательства РФ**, а именно:

- Противопожарные требования (ПП № 1479 от 16.09.2020),
- Гражданский кодекс (ст.290),
- Жилищный кодекс РФ (ст.36),
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (№ 170 от 27.09.2003г) и т.д;

В связи с этим необходимо в срок до «30» сентября 2024г. разгородить места общего пользования подъездов № 2 и № 7 и привести все лестничные площадки в проектное состояние.

Основываясь на опыте 2023 года Новоселов В.Б пояснил что сотрудники ТСЖ готовы оказать жильцам посильную помощь в демонтаже дверей и перегородок, а Курбатова О.А напомнила, что для жильцов разработаны подробные листовки, поясняющие незаконность самовольной установки дверей и перегородок в местах общего пользования, обзор судебной практики и пояснение департамента ГЖИ по данному вопросу, предписания и т.д

Вопрос о необходимости в срок до 30.09.2024г. приведения лестничных площадок подъездов №2 и №7 (г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.37) в проектное состояние, а так же начале проведения КОМПЛЕКСНОГО ремонта в данных подъездах вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 5 голосов, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 1 голос.
Решение ПРИНЯТО.

Председатель правления _____ Н.Л.Тугбаева

Члены правления:

1. _____ С.В.Таран
2. _____ Г.Н.Юрьев
3. _____ В.Н.Назаренко
4. _____ Л.Н. Захарова
5. _____ Т.А.Задорина