

**Протокол № 14**  
**заседания правления ТСЖ «Возрождение»**

**25 ноября 2015 года**

Присутствуют: члены правления Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Пайков К.Ю. (5 из 8 членов правления, заседание правомочно), управляющий Зайцев А.Н.

Рассмотрены вопросы:

1. Утверждение результатов ремонтных работ, выполненных ТСЖ.
2. Об условиях размещения вывесок и спорных случаях рекламы.
3. О замене насоса в ИТП дома Ижорская-11.

В начале заседания члены правления почтили память своего коллеги – члена правления Хетагури Тедо Сергеевича, скоропостижно умершего 09.11.2015г. на 70-м году жизни. В течение шести лет Тедо Сергеевич работал в правлении товарищества, в том числе в 2010-2012г.г. возглавлял правление ТСЖ, внес большой вклад в повышение прозрачности бухгалтерских расходов и доходов в ТСЖ, а также в решении других хозяйственных вопросов.

Зайцев А.Н. рассказал о похоронах, о возложении венка от правления ТСЖ.

**1. Утверждение результатов ремонтных работ, выполненных между заседаниями правления.**

Окмянский В.А.: в этом году товариществом были выполнены следующие ремонтные работы, условия которых были согласованы на заседаниях правления:

**Выполненные дополнительные работы в 2015 г., утвержденные правлением:**

ООО «АльянсЭнергоСтрой-НН» - проектирование узла смешения офисных помещений ж/д Невзоровых-47 - 26000руб.,

ООО «ГК «Эксперт» - демонтаж, восстановление и установка лежачих полицейских — 73300 руб.,

ООО «Хот-Энерджи» - замена регулятора давления ж/д Генкиной-40 -262816,02руб. (спецсчет),

ООО «АльянЭнергоСтрой» - замена оборудования КИП и автоматики ж/д Невзоровых, 47 ИТП 1— 76939,68руб.(спецсчет),

ООО СК «Поволжье НН»- очистка стен от надписей — 225009 руб.,

ООО «АльянсЭнергоСтрой» - замена запорной арматуры, трубопроводов Невзоровых, 47 ИТП 1— 78792,59 руб.,

ООО «СПК» - клининговые услуги по мойке фасадной плитки ж/д Ванеева 4/45, 6 - 36040 руб.,

ООО «ДЕС» - покраска металлических конструкций (решетки мусорокамер, решетки окон, перила) ж/д Невзоровых-47, Ижорская-11, Ванеева-4/45 - 180846,32 руб.,

Кроме того, на прошлом заседании мы договорились, что руководством ТСЖ будут проведены еще ряд хозяйственных работ, с последующим утверждением их правлением. В октябре — ноябре 2015г. были дополнительно выполнены следующие работы:

**Выполненные дополнительные работы в 2015г. за счет сэкономленных средств для утверждения правлением:**

ООО «ТермоАльпФасад» - установка водоотводных пластиковых лотков с водоприемной решеткой — 118200 руб. (дог.03/15 от 29.10.2015г)  
ООО «Аванта» - ремонт пешеходных тротуаров из брусчатки — 42000руб. (140 кв.м)  
ООО НПО «ЭТРА» - работы по очистке теплообменника ж/д Генкиной-38 -25398,12руб.  
ООО «Ресурс-Реклама»- изготовление подъездных табличек -10250руб.  
ИП Бормотов М.А.- устройство тротуара Ванеева-4, Генкиной-42/15, под.3, Невзоровых-47, под.11 — 39279руб.  
ООО «Альтаир Плюс» - ремонт пожарной сигнализации домоуправления - 7284,50руб.  
ООО «Альтаир Плюс» - восстановление охранной сигнализации домоуправления - 9350руб.  
ООО «Нижегородская Лифтовая Компания — Монтаж» - ремонт линии лифтовой диспетчерской связи — 14257,35руб.  
ООО «Капснаб»- заказан насос отопления Grundfos MAGNA (замена) Ижорская-11, Невзоровых-47 (под.10,11) — 125173,83руб.  
ООО «Нижегородская Лифтовая Компания — Монтаж» - ремонт ротора электродвигателя под.3 ж/д Генкиной,38 — 14594,59руб.  
ООО «Аванта» - ремонт, замена бордюров и брусчатки на входных группах подъездов ж/д Генкиной-38 под.1, Ванеева-6 под.1- 7000руб.  
ООО «ТермоАльпФасад» - зачистка и покраска металлоконструкций фасада над входными группами в подъезды Невзоровых-47 под. 4, 6, 10 — 55000руб.  
ООО «ТермоАльпФасад» - покраска металлоконструкций над входом в подъезды Невзоровых-47 под. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Ижорская- 11 под. 1, 2, 3 — 120000руб.  
ООО «Регион» - ремонт крыльца под.2 ж/д Ижорская,11 — 21000руб.  
ООО «Регион» - ремонт крыльца под.1 ж/д Ижорская,11 — 41000руб.  
ООО «АльянсЭнергоСтрой» - замена трубопровода хол.воды в ВНС ж/д Ванеева, 6 — 24463,40 руб.  
ИП Валов — периодическое испытание эл.установок (фаза-0, сопротивление изоляции 1 раз в 3 года) – 61439 руб.

Слепов В.Г.: почему такие затраты на покраску металлоконструкций над входными группами в подъезды? В моем доме не красили.

Окмянский В.А.: были 2 договора с «ТермоАльпФасад»:

- на 55 тыс. руб. – покраска 3-х высоких конструкций фасада дома ул. Невзоровых — 47 на уровне 2-4 этажей (над подъездами № 4,6,10, выходящих на улицу Невзоровых) Это высотные работы с участием альпинистов;

- на 120 тыс. руб. – покраска входных групп над 12 подъездами, на уровне вторых этажей. Объемы работ большие (металлические колонны, балки, швеллеры, уголки под кровлей навесов, с предварительной очисткой). Работы также считаются высотными, выполнялись рабочими альпинистами. По обоим договорам было уторговывание, стоимость по договорам была снижена, для нас приемлемая. Отработали входные группы в домах по ул. Невзоровых- 47 и ул. Ижорская — 11, - только первой очереди строительства. Дома по ул.Генкиной покрасим в следующем году.

У меня вопрос к управляющему: как часто необходимо чистить теплообменник? Если мы знаем, что это неизбежно, то правильно ли считать эти работы непредвиденными?

Зайцев А.Н.: теплоноситель в дома поступает очень грязный, как правило, теплообменники необходимо промывать в плановом порядке раз в 2-3 года, или по мере необходимости. Необходимость промывки в доме Генкиной-38 вызвана тем, что в течение осени ОАО Теплоэнерго несколько раз отключало отопление и горячее водоснабжение на «генкинские дома», а каждый пуск — это дополнительная «порция грязи» в теплообменник.

**Решили:** 1) утвердить договоры и результаты вышеперечисленных работ; 2) в дальнейшем планировать затраты на очистку теплообменников и другие очевидные работы, чтобы меньше было непредвиденных расходов.

## **2. Об условиях размещения вывесок и спорных случаях рекламы.**

Окмянский В.А. рассказал о вестущихся переговорах с арендаторами и собственниками ряда нежилых помещений, разместивших несогласованную рекламу и вывески.

По поручению правления мы проанализировали размеры вывесок. Большинство арендаторов укладываются в 10% от площади помещения. Предлагается утвердить этот размер как максимальный. Некоторые превышают данные размеры, например, «Тонус Кроха», «Традиции», «Домос встроенная техника».

Было получено предписание департамента градостроительства и архитектуры о демонтаже рекламных конструкций «Тонуса», затем «Тонус» представил согласование эскизов имеющихся вывесок, и в новом письме муниципального учреждения «Центр градостроительства и архитектуры» ТСЖ извещено о том, что вправе демонтировать конструкцию по решению общего собрания собственников дома или в судебном порядке.

Вывеска «Педиатрический центр» на специальном козырьке – ее размер 10,1% от площади нежилого помещения, занимаемого «Тонусом». Вывеска – угловой короб «Детская клиника. Тонус Кроха» добавляет к этому еще 1,5%. Кроме того, она является наиболее выигрышной и не имеется оснований отдавать это место бесплатно именно «Тонусу», а не кому-то другому из собственников. Тем более, что суммарные размеры вывесок у других арендаторов существенно меньше, например: Лесбанк – 6,7%, Севен – 7,1% (везде процент – это отношение площади вывесок к площади нежилого помещения).

В ответ на письмо ТСЖ об урегулировании вопроса с рекламой магазина «Традиции» собственник нежилого помещения П-12 ул.Невзоровых, 47 Попов Ю.П. возразил, что изображение чашек с заваренным чаем и кофе не является рекламой. Готов заключить договор на использование общего имущества – шести точек крепления уголков конструкции, площадью 0,0240 кв.м. В связи с этой позицией собственника прошу членов правления высказаться, считаем ли мы это изображение рекламным.

Члены правления: эта картинка – реклама, точно не вывеска.

Слепов В.Г.: считаю, договор с «Традициями» заключать нельзя, так как крепление портит стену, с ТСЖ не согласовано. Нам нужно утвердить конкретные размеры вывесок для каждого помещения и вариант крепления.

**Решили: 1. Установить бесплатные места размещения вывесок с фирменными наименованиями лиц, осуществляющих деятельность в нежилых помещениях, на общем имуществе собственников помещений в домах ТСЖ «Возрождение»:**

**1.1.** На стене между первым и вторым этажами в пределах окон нежилого помещения вывески высотой до 80 см, также на козырьках крылец нежилых помещений и перилах крылец - для домов ул.Невзоровых, 47, ул.Ижорская, 11, ул.Генкиной, 42/15, ул.Генкиной, 40, ул.Генкиной, 38.

**1.2.** Предусмотренный проектами домов специальный козырек между первым и вторым этажами, дополнительно вывески высотой до 40 см у входа в помещения цокольного этажа, дополнительно на стене между первым и вторым этажами в местах отсутствия указанного козырька – для домов ул.Ванеева, 6, ул.Ванеева, 4/45.

**2.** Конкретные места размещения вывесок, их размеры и техническое исполнение подлежат предварительному согласованию с правлением ТСЖ.

3. Суммарный размер вывесок не должен превышать 10% от площади нежилого помещения. Несогласованные с ТСЖ информационные конструкции, превышающие указанный максимальный размер либо размещенные в несогласованных с ТСЖ объемах и местах, считаются рекламными конструкциями и подлежат демонтажу; предложить арендаторам таких вывесок демонтировать их, при отказе обратиться в суд с требованиями о демонтаже и взыскании неосновательного обогащения.

4. К конструкциям, подлежащим демонтажу, отнести, в частности:

- угловой короб «Детская клиника. Тонус Кроха» на уровне 2-го этажа дома ул.Ванеева, 4/45 (в случае согласия «Тонуса» на заключение договора размещения данной конструкции как рекламной – заключить договор);

- рекламное оформление размером 2,8 x 2,8 м магазина «Традиции» справа от входа, дом ул.Невзоровых, 47, помещение П-12;

- конструкции «Встраиваемая техника» на перилах, «Кухни Мойки» у входа в помещение П-10 на доме ул.Ванеева, 6.

### 3. О замене насоса в ИТП дома Ижорская-11.

Зайцев А.Н.: имеется акт-дефектовка от ООО «Хот-Энерджи» о неисправности циркуляционного насоса в ИТП дома ул. Ижорская, 11, который обеспечивает работу системы отопления дома Ижорская -11 и подъездов 10, 11 дома ул.Невзоровых, 47. Специалистами фирмы Грундфос была проведена диагностика насоса, получено заключение — ремонту не подлежит в связи с неисправной электроникой. В связи с его аварийным состоянием (с начала отопительного сезона отключался 4 раза) необходима его замена, тем более, что вся зима еще впереди. Новый насос Grundfos Magna стоит 125 тыс.руб.

Окмянский В.А.: у нас есть решения общих собраний домов ул.Ижорская, 11 и ул.Невзоровых, 47, которыми правлению поручено заключать договоры капитального ремонта на сумму до 500 тыс. в случае неотложных ситуаций. Предлагаю провести данные работы через фонд капремонта.

Слепов В.Г.: надо стремиться максимум работ проводить через фонды капремонта, если они подпадают под перечень таких работ.

Окмянский В.А.: ремонт оборудования теплоснабжения входит в этот перечень. Но очень важно, что у нас нет времени на проведение отдельного собрания собственников помещений, ситуация – аварийная.

**Решили:** заключить договор с ООО «Хот-Энерджи» на капитальный ремонт оборудования индивидуального теплового пункта (замена насоса отопления) в доме ул.Ижорская, 11. Оплатить работы из фонда капитального ремонта данного дома, с последующим возмещением части этого фонда из взносов дома ул.Невзоровых, 47, пропорционально площади помещений в доме ул.Ижорская, 11 и подъездах 10, 11 дома ул.Невзоровых, 47. Утвердить смету работ в сумме 130 тыс руб. Приемку работ поручить председателю правления Окмянскому В.А. и управляющему Зайцеву А.Н.

**Приложение:** справка о размерах вывесок.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

Г.Г.Некрасов