

ПРОТОКОЛ № 51
заседания правления
ТСН «Прянишникова 1-А»

Владимирская обл.
Судогодский р-н, д. Вяткино

«14» августа 2021 г.

Заседание Правления ТСН «Прянишникова 1-А» начато «14» августа 2021г. г. в 17.00 по московскому времени по адресу: Судогодский р-н, д. Вяткино, ул. Прянишникова, д. 1а, помещение Правления (подвал)

На заседании присутствовали:

члены правления:

1. Архипова М.С.
2. Журбенко А.А.
3. Ревенко А.П.
4. Кособоков А.И.

Приглашенные: ревизор Анисимова Т.В.

Присутствовало 100 % голосов от общего числа голосов членов Правления.

Кворум имеется .

Заседание правомочно.

Повестка дня:

1. **О подготовке МКД к отопительному сезону 2021-2022 г.г.**
2. **Утверждение исполнения сметы доходов и расходов за 1 полугодие 2021г.**
3. **О смене обслуживающей организации. Расторжение договора с ИП Ксенофонтов А.С. и заключение аналогичного договора с ООО «Квартал» с 01.09.2021г.**
4. **Разное.**

По первому вопросу слушали:

Председателя правления Архипову М.С.

Доложила:

1. Подготовка к отопительному сезону 2021-2022 г. проведена в плановом режиме, в соответствии с утвержденными мероприятиями. На основании выполненных работ составлены Акты, в соответствии с требованиями УЖКХ Судогодского района.

1. Акт весеннего и осеннего осмотра ОИ МКД;

2. Акт на проведение испытаний на плотность и прочность внутренней системы отопления МКД;

3. Акт на проведение гидropневматической промывки внутренней системы отопления МКД;

4. Акт герметизации ввода тепловой сети МКД;

5. Акт настройки регулятора температуры системы ГВ или температуры обратной сетевой воды МКД;

6. Проверена в плановом режиме работа вентиляционной системы МКД, с внутриквартирным обследованием и проверкой вентканалов на технических этажах.

В соответствии с Планом работ по содержанию и текущему ремонту ОИ МКД, утвержденному на ОСЧ ТСН 10.06.2021г. Протокол № 1 на 13 августа выполнены полностью или частично:

1. Подготовка к отопительному сезону 2021-2022 -100%

2. Замена канатов в лифте подъезда № 2, частичная замена контакторов, частичное освидетельствование после ремонта – 100% Денежные затраты составили 105326,00 рублей, что меньше запланированных расходов на 19678,0 руб. За счет сложившейся

экономии были приобретены контакторы в количестве 5 штук на сумму 15000,00 руб. Произвели замену одного контактора в лифте п. № 5.

3. Благоустройство придомовой территории: из запланированного выполнено 90%; частичный ремонт МАФов, частичная покраска элементов детской площадки и МАФов, обновлена разметка на парковке для автомобильного транспорта; заменен песок в песочницах; высажены цветы на газоны и клумбы; покрашены входные подъездные двери (кроме п. № 3 – идет ремонт в квартире, будет покрашена позднее).

4. Выполнены работы по демонтажу и восстановлению напольной плитки в подъездах №№ 3-5 в количестве 10 кв.м. Дальнейшие работы по облицовке керамической плиткой откосов при входе в лифты будут произведены до декабря 2021г. (проблема в подрядчике и в его свободном времени), начали делать 3-5 подъезды. Плитка приобретена еще в апреле 2021г. Цены растут, т.ч. 42 квадратных метра обошлись нам в 25000 рублей. Сейчас это было бы уже дороже.

5. Косметический ремонт в подъезде № 5 не проведен, из запланированных 144000 рублей на все текущие ремонты на подъезд остается примерно 60000, а что на них можно сделать? Пока не калькулировали и не смотрели. Возможно, к концу года удастся хоть что-то зашпаклевать и покрасить. К сожалению, текущие ремонты подъездов проводятся за счет текущих средств, собираемых с жителей, а не за счет средств капитального ремонта. Средняя рыночная цена косметического ремонта 1 подъезда составляет минимум 150-200 тысяч рублей. А если планировать ремонт всех подъездов, то это уже миллион, и где взять такие текущие средства??? Только повышать тариф или целевые сборы. Ни то, ни другое жители не поддержат, а инфляция уже превысила 6% годовых и стоимость строй и отделочных материалов взлетела в разы. Наверно, надо жителей призывать бережнее относиться к общему имуществу, иначе через год-два дом начнет по-тихоньку превращаться ...

5. По ремонту системы теплоснабжения и водоснабжения: внеплановая замена задвижек в количестве 3 штуки: на ГВ в ТП № 1 и ТП № 2 и на обратном трубопроводе тепловой энергии в ТП №№ 1 ; установили два фильтра грубой очистки с магнитным уловителем после теплообменников (розлив ГВ постоянно забивается окалиной от циркуляции горячей воды, возможно, это вынужденная, не эффективная мера, но посмотрим.) Фильтры будут обслуживаться не реже раз в 1-2 месяца. С нашей водой все методом проб и ошибок.

6. Проведены весенний и осенний осмотры общего имущества МКД с составлением Акта , в котором так же отражены все запланированные и выполненные мероприятия.

Пакет документов в район УЖКХ представлен, теперь будем ждать Паспорт готовности к отопительному сезону 2021-2022 г.

Предложено: Принять к сведению полученную информацию. Членам правления, ответственным за этот блок вопросов в своей деятельности принять во внимание, что подготовить дом к отопительному сезону большая, ответственная работа, непосредственное участие и контроль за выполнением мероприятий должен был быть , к сожалению, никто не вникал в эту работу, хотя все подписались под кругом своих обязанностей.

Решили: Принять к сведению полученную информацию.

Голосовали: «Единогласно»

По второму вопросу слушали ревизора Анисимову Т.В.

Доложила : по отчету исполнения сметы доходов и расходов за 1 полугодие 2021г.

Предложено: ознакомиться с отчетом исполнения Сметы доходов и расходов и принять к сведению полученную информацию.

Неоднократно обсуждаем промежуточные сметы и делаем выводы, что результаты по экономии или перерасходу статей не являются базовыми, т.к. работы выполняются, а средства на них собираются в течение финансового года, как правило, это с февраля по февраль. Поэтому по итогам полугодия в ТСН перерасход сметных затрат в разрезе статей, составляет - 36635,33.руб, в первую очередь, это связано с глобальными затратами, по которым ТСН уже рассчиталось: монтаж видеонаблюдения и ремонт в лифте п. № 2.(замена тросов).

Предложено утвердить данный отчет за полугодие 2021г., а корректировку статей по экономии и перерасходу провести при утверждении исполнения сметы за 2021 год в целом .

Решили: утвердить отчет исполнения сметы доходов и расходов за 1 полугодие 2021г., а корректировку статей по экономии и перерасходу провести при утверждении исполнения сметы за 2021 год в целом .

Голосовали: «Единогласно» - 100% из числа присутствующих.

По третьему вопросу слушали председателя правления Архипову М.С.

Доложила о качестве работы обслуживающей организации ИП Ксенофонтов А.С. в целом за полугодие 2021г. и, в частности, в период подготовки МКД к отопительному сезону.

Напомнила, что ИП Ксенофонтов выполнял работы по модернизации теплового узла ТП № 1 в рамках капитального ремонта. В прошедшую зиму, в 2021 году, при наступлении сильных морозов, жители 1 и 2 подъездов ощутили нехватку тепла в своих квартирах . По параметрам все было в пределах нормы, но комфорта жители не испытывали. Т.к. в ТП № 1 установлена погодозависимое оборудование, необходим был постоянный контроль и настройка этого оборудования. Отопление у нас двутрубное, подающий стояк проходит через лестничные площадки в подъездах, в квартиры поступает обратное тепло. Получается, что верхние этажи испытывают избыток тепла, а нижние страдают от его нехватки. Вероятно, решение данной проблемы возможно было бы при наличии регулировочных клапанов на поквартирных стояках, но при модернизации они не были предусмотрены, практика показала, что на некоторых стояках их надо все-таки установить. Цена одного такого клапана от 2000 рублей/штука. Вот еще непредвиденные расходы. Но данная организация не заинтересована в том, чтобы как-то отслеживать и рекомендовать ТСН мероприятия по улучшению качества коммунальных услуг , снижения затрат . Идет тупо списывание параметров без их анализа и рекомендаций. Перед подготовкой дома к ОС с руководством были проработаны возможные причины и пути их устранения при подаче ГВ. Еще застройщик умудрился на ГВ установить полипропиленовые трубы без армирования. Как результат: высокая температура воды влечет за собой выгибание труб в квартирах. Углы в местах соединения труб все 90 гр. Постоянная циркуляция, высокая температура, возможно, издержки при монтаже в трубах, привели к образованию окалины в местах соединения и, как следствие, в трубах. С 2019 года резать и менять трубы- это основная работа обслуживающей организации., в январе 2021 года с нас взяли деньги, как за капитальный ремонт, сверх ежемесячного тарифа на обслуживание. Мое мнение- это непорядочно!

На лето договорились с ИП Ксенофонтовым, что произведем замену всех соединительных углов на ГВ и максимально почистим доступные участки труб. Увы, это не сделано. Ремонтные работы проводились уже после подачи ГВ, на одном участке , в ТП № 2.

На мои бесконечные вопросы по ремонту и пр. слышу от мастера или слесарей, что они не компетентны, что не знают того-другого, а уж автоматику вообще никто не знает.

Учитывая сложившуюся ситуацию, понимая невозможность решения проблем с данной организацией, я была вынуждена обратиться за помощью в ЖКХ-Контроль Владимирской области с целью найти (порекомендовать) нам обслуживающую организацию. Поверьте, в очередь к нам никто не стоит. Мы находимся далеко, транспортное плечо- основной аргумент отказа работать в нашем доме, если только полностью на управлении (но УК у нас уже была). Тем не менее, УК «Квартал» готова была с нами встретиться и обговорить все вопросы сотрудничества. По дому представителей УК провела, болевые точки отметила. Готовы с нами сотрудничать, цена договора чуть меньше той, по которой работаем с ИП Ксенофонтов А.С. (36758,0 и 34697,71). Разница 2060,29 руб. Временно заключим с ними договор и на клининг, возможно, решится вопрос с организацией уборки через компанию, которая у нас уже была, но цена вопроса была очень высокой.

Вывод: предлагаю расторгнуть договор на обслуживание с ИП Ксенофонтов и заключить аналогичный договор с ООО «Квартал» с 01 сентября 2021г.

Решили: Направить уведомление и расторгнуть договор на обслуживание с ИП Ксенофонтов и заключить аналогичный договор с ООО «Квартал» с 01 сентября 2021г .

Голосовали : «единогласно».

По четвертому вопросу «Разное» слушали председателя правления Архипову М.С. Доложила, что по итогам голосования на ОСЧТСН в состав правления вошел Кособоков Алексей Игоревич, кв. 4. Активный, амбициозный, пока еще болеющий за порядок, главное, неравнодушный.

Предлагаю закрепить за Алексеем Игоревичем блок вопросов совместно с председателем правления: Финансово-экономические; Юридически-правовые;, организационные вместо Ревенко А.П.

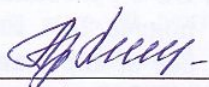
Решили: закрепить за Алексеем Игоревичем блок вопросов совместно с председателем правления: Финансово-экономические; Юридически-правовые;, организационные вместо Ревенко А.П.

Голосовали: «единогласно»

По всем вопросам приняты решения.

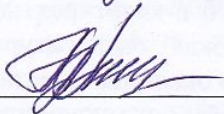
Заседание Правления ТСН «Прянишникова 1-А» окончено « 14» августа 2021 года в 19.00 по Мск. времени

Председатель заседания:



Архипова М.С.

Секретарь заседания:



Журбенко А.А.

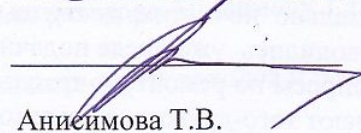
Члены правления:



Журбенко А.А.

Ревенко А.П.

Ревизор:



Анисимова Т.В.

Кособоков А.И.