

р/с 40703810800442000032 в ОАО «УРАЛСИБ», к/с 30101810100000000787, БИК 044525787, ИНН 5047044620, КПП 504701001, Московская обл., г. Химки, ул. Зон Космодемьянской дом 5, тел. 575-84-00, 572-70-44, факс 575-84-00.

## **ПРОТОКОЛ**

### **Заседания Правления ТСЖ «12-й квартал» № 16/5**

**г.о. Химки**

**26 октября 2016 года**

#### **Повестка дня заседания:**

1. Заслушать и обсудить отчет управляющего – главного инженера Азимова М.А. о проделанной работе по подготовке ТСЖ к отопительному сезону 2016-2017 г. Дать оценку деятельности главного инженера.

2. Заслушать и обсудить отчет Председателя правления ТСЖ Сегеды И.Д. о ходе выполнения решений правления ТСЖ №16/4 от 26.05.16. п.1, п.3.

3. Рассмотреть и обсудить пути решения проблемы по оформлению и содержанию сайта ГИС ЖКХ, вводимой в действие с 01.01.17.

Присутствует: 7 человек, 2 члена Правления отсутствует по уважительной причине.

Кворум для правомочности заседания имеется.

Председателем заседания Правления единогласно выбран Сегеда И.Д.

Секретарем заседания единогласно избран Бедлинский А.В.

#### **По 1 вопросу.**

Заслушали и обсудили отчет управляющего – главного инженера Азимова М.А. о проделанной работе по подготовке ТСЖ к отопительному сезону 2016-2017 г.

В апреле-сентябре т.г. проделана большая работа по подготовке зданий, котельных, инженерных сетей, лифтов к отопительному сезону.

Необходимо отметить что в т.г. на указанные цели было потрачено свыше 6,1 млн.руб. (в т.ч. около 4,3 млн.руб. на капитальный ремонт за счет средств ФКР домов).

В августе полностью закончены работы по капитальному ремонту крыши д. № 6 ул. 3.Космодемьянской (320 кв.м заменено в 2015г. и 340 кв.м заменено в 2016г.) Причем, на ремонт крыши использовались самые прогрессивные кровельные материалы с гарантированным сроком службы свыше 8 лет.

Произведены работы по ремонту и утеплению оконных и дверных проемов лестничных и лифтовых площадках д.д. № 7, 9, 5/7 по ул. Спартаковская и д.д. № 5, 6 ул. 3.Космодемьянской. Кроме этого, производился текущий ремонт (покраска стен, потолков, пирилл, ...) «черных лестниц» и лифтовых холлов д. № 5/7 ул. Спартаковская (окончание

ремонта лифтовых холлов подъезда № 2 до 15.11.16). До февраля 17 года будут завершены аналогичные работы по всем остальным домам.

Проведена генеральная уборка подвалов, технических этажей и крыш всех домов.

Также произведен ремонт фасада (заделка щелей, трещин, выпавших кирпичей) дома 5/7 с привлечением специалистов-альпинистов.

Кроме того, осуществлялся ремонт фасадов (в основном цокольной части) и всех остальных домов ТСЖ.

Огромный объем работ выполнен (впервые, начиная с 2001 года, в т.ч. и с применением газосварки) по замене труб и запорной арматуры разных диаметров на отоплении, ХВС и ГВС на тех. этажах, в подвалах и в котельных всех домов ТСЖ.

В общей сложности во всех домах ТСЖ заменено свыше 200 м труб и около 300 единиц запорной арматуры разных диаметров.

Значительный объем сил и средств был израсходован на ремонт насосов ХВС и ГВС в домах № 6 ул. 3.Космодемьянской, д. № 7, 5/7 ул. Спартаковская. Учитывая значительную стоимость новых насосов (стоимость одного насоса свыше 150 тыс.руб.), в целях экономии средств ТСЖ было решено осуществить капитальный ремонт (замена подшипников и уплотнительных колец) указанных 6 насосов, поскольку основные агрегаты данных насосов «Грюндфос» долговечны.

Большие работы проводились в крышных котельных всех домов по замене вышедших из строя теплообменников котлов (закуплено новые 12 шт, отремонтированы 20шт теплообменников), замене котловых насосов (закуплено 50 шт), замене большого циркуляционного сдвоенного насоса для дома 9 и других агрегатов. В доме 5 заменены оба пластинчатые теплообменники на новые более мощные (создан новый тепловой узел). В 2017 году, после отопительного сезона по такой же технологии усовершенствуем тепловые узлы и в домах 6,7,9. Также в рамках подготовки к отопительному сезону всех домов ТСЖ была проведена силами специализированной фирмы комплексная промывка котлов, теплообменников и трубопроводных контуров котельных всех домов от накипи, ржавчины, грязи.

Необходимо отметить, что всегда, особенно в зимнее время, бесперебойной работе крышных котельных ТСЖ уделялось первостепенное внимание.

В конце 2015г. и в 1 квартале т.г. на устранение недостатков в котельных (на основании акта проверки Ростехнадзора) и для получения лицензии на эксплуатацию котельных (лицензия получена в апреле т.г.) были затрачены значительные силы и средства.

Осталась еще одна не решенная проблема – это проблема диспетчеризации котельных (создание новой системы). Эти работы предусмотрены в планах капитального ремонта домов ТСЖ, денежные средства зарезервированы, контракты по диспетчеризации котельных в октябре т.г. заключены, работы будут закончены до конца текущего года.

Таким образом, работа по поддержанию котельных ТСЖ в работоспособном состоянии продолжается постоянно и постоянно проводятся все необходимые регламентные и ремонтные работы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Большая работа проводилась по ремонту и поддержанию в рабочем состоянии лифтового хозяйства ТСЖ.

В сентябре-октябре текущего года начата и завершена диспетчеризация лифтов. После окончания диспетчеризации котельных, лифтовую связь также выведем на единый компьютер, создадим интерфейс.

В мае т.г. безопасность работы лифтов ТСЖ проверялась Ростехнадзором, по результатам проверки был составлен акт и выписано предписание по устранению недостатков, что потребовало дополнительных материальных и финансовых затрат.

Всего за 9 мес т.г. на ремонт лифтов, в т.ч. и за счет средств ФКР домов ТСЖ, было израсходовано свыше 2,3 млн.руб.

Тем не менее, все проблемы, связанные с лифтами, ТСЖ решить не удалось и, в первую очередь, это касается панорамных лифтов «Шиндлер» в подъезде 2, д. № 5/7 ул. Спартаковская.

Решение вопроса с указанными лифтами очень сложное и требует отдельного рассмотрения и дальнейшей проработки.

Значительная работа была проделана по замене общедомовых приборов учета электроэнергии на основании предписания Росэнергонадзора.

В конце 2015 г. были заменены общедомовые электросчетчики (в к-ве 14 шт.) в д. № 5/7 ул. Спартаковская, а в апреле-июне т.г. заменены электросчетчики во всех остальных домах ТСЖ (28 шт.).

Кроме этого проведена работа по стандартизации приборов узлов учета расхода газа в домах ТСЖ и общедомовых счетчиков учета тепловой энергии в котельных на ГВС и отопление.

Также, впервые в истории нашего ТСЖ построен склад материально-технического обеспечения. Закуплено и постоянно, по мере финансовой возможности, поддерживается необходимый запас зап частей и др. Закуплено все необходимые качественные инструменты для персонала, спецодежду и тд. Создана круглосуточная служба эксплуатации домов (электрик-сантехник-сварщик-плотник).

Кроме этого, завершена систематизация электронного бухгалтерского учета, в квитанциях произведено разделение «газ (отопление + подогрев воды)» на две строки: «газ на отопление» и «газ на подогрев воды для ГВС» как того требует 354 постановление Правительства.

В общем, на основании проделанной работы можно сделать вывод, что ТСЖ подготовлено в работе в \_осенне-зимний период 2016-2017г., что подтверждается полученными 30.09.16, утвержденными Администрацией г.о. Химки, паспортами технической готовности домов ТСЖ к отопительному сезону 2016-2017 г.

Решили: принять к сведению доклад управляющего — главного инженера Азимова М.А. Признать работу управляющего — главного инженера Азимова М.А. — «удовлетворительной».

Проголосовали: «за» - единогласно.

### По 2 вопросу

Заслушали и обсудили отчет Председателя правления ТСЖ Сегеды И.Д. о ходе выполнения решений Правления ТСЖ №16/4 от 26.05.16. п.1, п.3.

Во исполнение п.1 решения Правления ТСЖ, договора с ООО «Энергия» в связи с окончанием в мае т.г. их срока действия пролонгированы не были. 1 июня т.г. заключены новые договора с ООО «Энергосервис» на обслуживание и ремонт крышных котельных, а также на обслуживание и ремонт газовых кранов ШРП.

Во исполнение п.3 решения Правления ТСЖ, договора с ООО «Клинэйр» по оказанию услуг по уборке прилегающей территории, а также по уборке подъездов домов ТСЖ расторгнуты 15 мая т.г. 1 июня т.г. заключены новые договора с ИП Цуканов по уборке подъездов домов ТСЖ и прилегающей территории.

Кроме этого, учитывая многочисленные жалобы жителей домов на некачественное обслуживание лифтов, 13.05.16 был расторгнут договор с ООО «Доплерлифт» по техническому обслуживанию и ремонту лифтов. Заключен 14.05.16 договор с ООО «Техкомплект» по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.

Также, в связи с изменениями в законодательстве (введение регионального оператора на вывоз ТБО, лицензирование деятельности) были расторгнуты 15.10.16 договора с ООО «Континенталь сервис» на вывоз ТБО. 15.10.16 заключены договора на вывоз и утилизацию ТБО с ООО «Лига-Транс»

Кроме этого, в мае т.г. расторгнут договор на оказание информационных услуг (антенна) с ООО «Химки СМИ», заключен договор на кабельное телевидение с ООО «СКС»

В дополнение к изложенному необходимо добавить, что в связи с многочисленными жалобами жителей на некачественную работу с 1 августа были уволены все сантехники, электрик, плотник, а также главный бухгалтер.

Таким образом, в течении 2016 года штат сотрудников ТСЖ обновлен на 75%, а обслуживающих организаций на уровне 80%.

Решили: принять к сведению отчет Председателя правления ТСЖ Сегеды И.Д. о выполнении решений Правления ТСЖ №16/4 от 26.05.16.

Проголосовали: «за» - единогласно.

### По 3 вопросу.

Рассмотрели и обсудили пути решения проблемы по оформлению и содержанию сайта ГИС ЖКХ, вводимой в действие с 01.01.17. Процедура

регистрации на сайте ГИС ЖКХ запущена 17 октября т.г. и закончится 05 ноября т.г.

Учитывая, что в соответствии с Административным кодексом штраф за отсутствие информации на сайте до 300 тыс. руб. поступило предложение: в случае невозможности выполнить данную работу своими силами, из-за отсутствия квалификации штата ТСЖ, заключить договор с юридическим или физическим лицом для выполнения этой работы.

Изыскать возможность выделения денежных средств на указанные цели за счет возврата долгов.

Решили: Поручить Председателю правления ТСЖ Сегеде И.Д.

1. Завершить регистрацию ТСЖ, как юридическое лицо на портале госуслуг.
2. Оценить возможности и масштаб работ по вводу данных силами штата, а в случае невозможности заключить договор с юридическим или физическим лицом по вводу данных и оформлению сайта ГИС ЖКХ, предусмотрев выделение денежных средств в пределах 160 тыс. руб. за счет возврата долгов.

Проголосовали: «за» - единогласно.

Председатель заседания Правления

И.Д.Сегеда

Секретарь

А.В.Бедлинский

Члены Правления:

М.Э.Иванян

Ю.А.Амерханов

Ю.В.Фирсанов

О.А.Абрамов

А.Ю.Савин

В.Н.Шевченко

Н.В. Тарабрина

