



УТЕРЖДАЮ:

Председатель Правления ТСЖ

Кузнецов С.А.

«\_27\_» сентября 2016 года

**ПРОТОКОЛ № 49**  
**Собрания Правления от - 26сентября 2016 г.**

Место проведения: помещение правления г.Видное, Битцевский проезд, д. №1  
 Время проведения: 19 часов – 20 час 30 минут

**Присутствовали:**

Председатель Правления – Кузнецов С.А., члены Правления: Романченко В.В. Шурупова Г.В., Галузина Г.В.. Таким образом, из 7 человек Правления присутствует 4 (более половины), т.о, кворум имеется.

Присутствуют также сотрудники ТСЖ – гл.инженер Гусев В.В., представитель собственника квартиры 117 и 118 – Соленко Ю.

**Повестка дня:**

- I. О разрешении собственнику квартир № 117 и 118 установить общую дверь в коридоре
- II. О реализации решения общего собрания по установке шлагбаума.
- III. О рассмотрении заявления арендатора Дорохина о снижении арендной платы.
- IV. О размещении дополнительных контейнеров для ТБО по просьбе владельца магазина, расположенного в д. 1.
- V. О модернизации помещений подвала в д.3
- VI. О проведении оценки износа домов

I. По первому вопросу слушали Соленко Ю. – я являюсь представителем собственника квартир 117 и 118 в д. 1. Прошу Правление разрешить мне установить мне общую дверь в коридоре общего пользования в связи с объединением двух квартир.

Кузнецов С.А. – У нас действительно есть решение общего собрания № 2 от мая 2010 года о возможности установки дверей в общих коридорах, НО, при условии соблюдения при установке дверей правил пожарной безопасности, обеспечения круглосуточного доступа в отгороженную часть коридора сотрудниками ТСЖ для проведения возможных аварийных работ на общих коммуникациях – общее освещение, система дымоудаления и пр., а также оплаты отгороженной части помещения общего пользования.

Соответствие Правилам пожарной безопасности проверяется инспекторами пожарного надзора. Соответственно, для получения заключения пожарной службы необходим некий проект.

Здесь мы имеем дело с фактическим изменением площади квартиры путем ее объединения (перепланировка). Соответственно, в таком случае нужен не просто проект установки двери, а проект перепланировки (объединения) квартир.

Мнение членов Правления – вопрос объединения (перепланировки), который приводит к уменьшению части общего имущества необходимо для начала выносить только на общее собрание.

Соленко Ю. – я готов написать Вам заявление, что в случае, если общее собрание не одобрит мне установку общей двери, я обязуюсь ее снести и дверь и привести все в первоначальное состояние.

Принято решение: выдать собственнику квартиры 117 и 118 предписание о необходимости разработать проект объединения квартир, вынести этот вопрос на общее собрание собственников дома 1 (можно внеочередное – только по этому вопросу), а затем согласовать проект перепланировки с архитектурой города и только после этого проводить работы по установке двери.

**II. По второму вопросу слушали Гусева В.В.** – Для реализации решения общего собрания по установке шлагбаума необходимо решить вопрос о размещении оборудования связи (телефон, управление шлагбаумом, включающую в себя систему видеонаблюдения и контроль въезда и выезда). Предлагается установить это оборудование в комнате охраны паркинга, для чего необходимо заключить договор с ООО УК «Техстрой».

На вопрос членов Правления Кузнецов С.А. – почему не с охранниками напрямую – потому, что сотрудники охраны работают вахтовым методом, кто-то хочет заниматься этим вопросом, кто-то нет. Кроме того, охранники не несут личную материальную ответственность за сохранность установленного в их комнате оборудования. Все они сотрудники ООО УК «Техстрой».

Стоимость услуг ООО УК «Техстрой» оценивает в 30 000 рублей в месяц.

**Мнение Правления** – Одобрить предложение о заключении договора с ООО УК «Техстрой» на размещение в комнате охраны паркинга оборудования, необходимого для работы шлагбаума, также рассмотреть техническую возможность размещения аналогичного оборудования в комнатах консьержей либо диспетчерской.

**III. По третьему вопросу** слушали Кузнецова С.А. – Дорохин М.В. является арендатором помещения общего имущества, расположенного на 1 этаже дома 3, фактической площадью 6,8 кв. м. (по техпаспорту – 8,0 м.кв.). Помещение используется как склад интернет - магазина дверей. Размер арендной платы по договору составляет 5 000 в месяц (т.е. 735,29 . за 1 кв.м.).

Арендатор просит снизить размер арендной платы до 2 500 рублей, учитывая общую экономическую ситуацию в стране и снижение продаж его интернет - магазина, в частности.

Для сравнения – размер арендной платы помещений подвала составляет 500 рублей за 1 кв.м., то есть размер аренды данного помещения по ставке помещений подвала может оставлять 3 400 рублей в месяц.

**Мнение членов Правления** – согласиться на снижение арендной платы до 3 000 рублей в месяц. При несогласии арендатора расторгнуть договор аренды и рассмотреть вопрос возможности, например, сезонного хранения в данном помещении велосипедов наших жителей.

**Принято решение** – Установить с 1 октября размер арендной платы за помещение общего имущества № 7 для арендатора Дорохина М.В. в доме 3 в размере 3000 рублей. В случае несогласия с указанным размером арендной платы, расторгнуть договор аренды и рассмотреть вопрос возможности, например, сезонного хранения в данном помещении велосипедов наших жителей.

**IV. По четвертому вопросу слушали Кузнецова С.А.** – Владелец магазина обратился к нам с просьбой выделить ему место для размещения трех контейнеров для ТБО. Владелец имеет еще ряд магазинов по городу. Наличие контейнерной площадки ему необходимо согласно законодательству «О порядке образования и размещения отходов производства и потребления».

**Мнение членов Правления** – разместить на нашей контейнерной площадке дополнительно еще 3 контейнера невозможно. Вместе с тем, возможно вплоть до подпорной стенки обустроить отдельную площадку для магазина, которую можно будет закрыть на ключ. Однако, этот вопрос необходимо рассматривать на общем собрания, поскольку это вопрос использования земельного участка, причем на условиях платности за использование участка земли и за услуги наших дворников, поскольку после погрузки мусора в машину придется кому-то убирать выпавший мусор.

До рассмотрения на общем собрании можно в качестве временной меры разрешить магазину установить в пределах существующей площадки 1 контейнер.

**V. По пятому вопросу слушали Кузнецова С.А.** – в одном из помещений подвала в д. 3 (которое ранее занимало Правление), в настоящее время размещается Ремонт обуви, а также оказываются прочие для предоставления бытовых услуг на основании договора аренды данного помещения. При осуществлении работ используется клей, который имеет неприятный запах, а также работает оборудование. Наши сотрудники стали жаловаться на головную боль от запаха клея, что мешает нормальной работе.

**Гусев В.В.** – такая проблема возникает в связи с тем, что арендуемое подвальное помещение не имеет вентиляции. Необходима установка принудительной вентиляции. Кроме того, необходимо изменить модификацию домофона, установленного на входе в подвал, чтобы вывести отдельную кнопку непосредственно для арендатора, а также, в случае расширения деятельности арендаторов установить дополнительную дверь с магнитным замком, исключив возможность попадания посетителей ремонта обуви в производственные помещения подвала. Надо обязать арендаторов сделать данные мероприятия, обеспечивающие их нормальную работу.

**Кузнецов С.А.** – по договору аренды мы передавали помещение именно для оказания бытовых услуг населению, в том числе и ремонта обуви. Соответственно, либо мы должны были перед заключением договора сами выполнить указанные мероприятия, либо предусмотреть такие обязательства со стороны арендаторов. В настоящее время я считаю, что мы должны выполнить эти мероприятия за свой счет, либо предложить арендаторам за счет освобождения на какой-то срок от арендной платы.

**Принято решение** – Провести наблюдение (мониторинг) наличия постоянного запаха при условии полного рабочего дня арендатора и осуществления периодического проветривания помещения подвала. В случае, если жалобы на постоянный запах клея и пр. окажутся обоснованными, считать возможным выполнить работы по устройству принудительной вентиляции. О выполнении данных работ просить арендатора, за счет снижения арендной платы на сумму затраченных денежных средств. Объем затраченных денежных средств определить на основании представленных договоров, чеков за приобретенный материал и оборудование.

**VI. По шестому вопросу слушали Кузнецова С.А.** – в рамках проведения мониторинга технического состояния жилых домов, мы должны раз в пять лет, начиная с 2 лет с момента ввода домов в эксплуатацию, проводить оценку процента износа домов. Одной из организаций, полномочных давать такую оценку является БТИ. Стоимость работ составляет 11 800 рублей за 1 дом, если это не срочная работа и 15 000 рублей, если срочная работа. Деньги на эти работы не предусмотрены сметой.

**Мнение Правления** – пока мы будем закладывать эти средства в смету на следующий год и принимать решения на общем собрании мы можем получить штраф за предоставление информации о состоянии жилых домов не в полном объеме или за предоставление недостоверной информации. Надо оплачивать.

**Принято решение** – оплатить работы БТИ по оценке процента износа жилых домов на условиях не срочного выполнения.

**Подписи членов Правления:**

Кузнецов С.А.

Романченко В.В.

Галузина Г.В.

Шурупова Г.В.

Протокол составил

Нарцис Е.А.