

**ПРОТОКОЛ № 30-08-2021 заседания Правления****Товарищества собственников жилья «Морская звезда» (ТСЖ «Морская Звезда»)****Дата проведения – 30 августа 2021 года****Место проведения: офис ТСЖ «Морская Звезда»****время начала: 19:20 время окончания: 00:19**

Члены Правления ТСЖ «Морская Звезда»: Бондарев М.П., Алексеева А.А., Мищенко С.И., Бельская А.А., Селютина С.Н., Овраменко И.А., Смирнова Л.В., Легейда В.В., Первухин З.Л.

Присутствовали члены правления ТСЖ «Морская Звезда»: Алексеева А.А., Мищенко С.И., Бельская А.А., Селютина С.Н., Овраменко И.А., Смирнова Л.В., Легейда В.В., Первухин З.Л.

Кворум имеется. Заседание Правления ТСЖ «Морская Звезда» правомочно.

Место проведения заседания: - Помещение Правление ТСЖ «Морская Звезда».

Время заседания:

Начало 19 ч. 00 мин.

Окончание: 20 ч. 00 мин.

**Вопрос 1**

об избрании секретаря и председателя заседания.

Смирнова Л.В. предложила избрать председателем заседания Первухина З.Л., секретарем Смирнову Л.В.

Голосование – единогласно

Решение: избрать председателем заседания Первухина З.Л. , секретарем Смирнову Л.В.

**по текущей ситуации**

Первухин З.Л. сообщил:

**1. О состоянии претензионной работы с УК РСБ.**

Данному контрагенту направлено 2 запроса-претензии. Ответы на претензии не поступили.

- Претензия по составу и качеству технической документации, оказавшейся в распоряжении ТСЖ после приемки здания в эксплуатацию, в связи с тем, что УК РСБ не передала техническую документацию в необходимом объеме. Отсутствует значительное количество технических документов.
- Претензия в связи с отсутствием подтвержденного отчета о потраченных денежных средствах по статье текущий ремонт, полученных в рамках коммунальных платежей от собственников за период с 18.10.2019 по 03.07.2021 года.

В дальнейшем планируется подача судебного иска. Данными вопросами занимается юрист компании.

**2. О переходе на прямые договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».**

Из ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» получена информация, что для перехода на прямые договора требуется заключение трёхстороннего соглашения, в том числе с ООО «Спектр».

Так как ООО «Спектр» проходит процедуру банкротства заключить такое соглашение невозможно. В настоящее время направлены две претензии о понуждении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» к заключению двустороннего соглашения с ТСЖ.

В случае не достижения договорённости в претензионном порядке, планируется подача иска в суд, с целью обязать ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» заключить прямые договора на поставку водоснабжения.

### **3. О переходе на прямые договора с ГУП «ТЭК СПб».**

Для заключения прямых договоров ГУП «ТЭК СПб» запросил персональные данные собственников. Для их получения Первухиным З.Л. заключен договор с паспортно-регистрационным отделом и направлены официальные запросы в паспортный стол. Ожидается получение ответа 31 августа.

Изначальная позиция ГУП «ТЭК СПб» на заключение тройного соглашения с ООО «Спектр» изменена в процессе переговоров. Первухиным З.Л. достигнуто понятийное соглашение о возможности заключения договоров без участия ООО «Спектр». Также Первухиным З.Л. достигнута договоренность о перенесении даты договора с 25.06.2021 на 03.07.2021.

Планируемая дата перехода на прямые договора с ГУП «ТЭК СПб» – 1.10.2021.

В соответствии с договоренностью в сторону ГУП «ТЭК СПб» было направлено заявление на внесение изменений в договор и приложен протокол разногласий.

### **4. О работе с контрагентом АО «Единый информационно-расчетный центр «Петроэлектросбыт».**

Первухиным З.Л. направлена претензия в связи с тем, что 10 секция здания ТСЖ признается данной компанией самостоятельной секцией (отдельно стоящим зданием), несмотря на то что указанная секция входит в состав единого комплекса и должна обслуживаться по единому договору. Выделение 10 секции в отдельный договор приводит к некорректному начислению платежей за электроэнергию коммерческим помещениям. Данный вопрос возникал еще в период работы УК РСБ, но не был решен ею должным образом.

### **5. О работах в подвальных помещениях.**

Для обеспечения откачки воды в подвальных помещениях требуется дополнительные приямки, в количестве 18 штук. Стоимость каждого 4 000 рублей. Работы будут проведены в ближайшее время.

### **6. Электротехнические работы.**

В настоящее время проводятся электротехнические работы по восстановлению электропитания в ряде узлов. Также, в связи с технической необходимостью будет произведена реконструкция электрического щита, диспетчеризации мест общего пользования в ГРЩ № 1.

### **7. О дефекте пристенка к зданию.**

В связи с имеющимся размытием грунта обнаружен дефект пристенка с наружной стороны дома со стороны ЖК «Гуси Лебеди». Разрушение данных конструкции представляет опасность для жизни и здоровья жителей нашего дома. В связи с этим, Первухин З.Л. связался с компанией «Ленспецмун», выполнявшей работы по установке пристенка с целью оперативного урегулирования вопроса по исправлению дефектов конструкции. На следующий день пристенки были разобраны рабочими от компании «Ленспецмун». Ожидаются восстановительные работы – возведение пристенков.

### **8. Лифтовое обслуживание.**

С 03.07.2021 года заключен договор на обслуживание лифтового оборудования. В доме имеются 18 лифтов, из которых 2 неработающих, в пятой и шестой парадной соответственно. Первухин З.Л. обратился в компанию OTIS для получения разъяснений о техническом состоянии неработающих лифтов. Получен ответ: данные лифты своевременно не прошли пуско-наладочные работы, как положено по инструкции, следовательно, не могли быть запущены в работу. В связи с острой необходимостью дополнительного лифта для 5й парадной, Первухин З.Л. запросил коммерческое предложение на проведение пуско - наладочных работ, оплатил их. Стоимость составила 29 784 рубля. Результат: запуск пассажирского лифта в 5ой парадной пройдет до конца сентября.

### **9. Вывоз мусора**

Первухиным З.Л. и Бельской А.А. получены коммерческие предложения по установке контейнерных мусорных площадок, стоимость которых варьируется от 598 000 до 1 450 000 рублей. Предлагается остановить выбор на недорогом, но оптимальном варианте по соотношению показателей цена/качество. В стоимость не входит установка запорного оборудования. Планируется установка закрытой площадки 1/3 внутреннего объема которой

будет использоваться под крупногабаритный мусор, а 2/3 под мусорные баки. Сроки установки и монтажа 1-1,5 месяца. В настоящее время Первухин З.Л. совместно с охраной наладил контроль за несогласованным выносом строительного мусора. Ряд собственников, без согласования выносивших крупногабаритный, в том числе строительный мусор оплатят его вывоз самостоятельно. Вся оплата за несогласованный вынос мусора включается собственникам в квитанции.

#### **10. Закрытие двора.**

Первухиным З.Л. получены коммерческие предложения по закрытию двора. Ориентировочная стоимость ограждения, без учета запорной аппаратуры и домофонов, 500 000 рублей. Вопрос в работе. По готовности проекта, он будет опубликован на официальных информационных площадках ТСЖ.

#### **11. Вопросы освещения.**

Происходит постепенная замена ламп в МОП на энергосберегающие (светодиодные), с целью оптимизации расходов на электроэнергию. На данный момент произведена замена 100 ламп. Дополнительно закуплено 200 штук для обеспечения складского запаса.

Первухиным З.Л. получено предложение по замене светильников уличного освещения на светодиодные, стоимость одного - 5500 рублей. Необходимое количество для полной замены фасадного освещения – 52 шт. В качестве эксперимента, с целью экономии средств, было принято решение о частичной замене натриевых ламп на светодиодные, при этом оставив светильники. По результату эксперимента будет принято решение: возможна ли оптимизация расходов на электроэнергию путем замены исключительно ламп, либо должны быть заменены все светильники фасадного освещения. Цель: сэкономить расходы на электроэнергию в 3-3,5 раза. Вопрос в работе. Результаты будут отображаться в протоколах заседания Правления.

#### **12. О заключении договоров.**

В настоящее время Первухиным З.Л. от лица ТСЖ «Морская Звезда» заключены следующие договора

- договор с паспортно-регистрационным отделом;
- договор на вывоз мусора и ТБО с ООО Спецтранс от 04.07.2021. Расторгнут 24.07.21
- договор на вывоз мусора и ТБО с ООО Шатс от 20.08.2021.
- договор на лифтовое обслуживание с ООО ОТИС ЛИФТ от 03.07.21
- договор с Казначейством СПб на перечисление субсидий льготным категориям жителей от 09.08.2021;
- договор АППЗ с ООО «БалтМедиа Групп» от 01.08.21;
- договор на охрану с ООО «ТБ» от 30.06.21;
- договор на обслуживание системы видеонаблюдения с ООО «Техком» от 23.08.21;
- договор на СО ПЗУ с ООО «Техком» от 23.08.21;
- договор на СОИ и ТР с ООО «Техком» от 23.08.21;
- договор на техобслуживание и вентиляцию с ООО «Техком» от 23.08.21;
- договор на техническое обслуживание оборудование ИТП, УУТЭ и ПНС с ООО «Техком» от 23.08.21;
- договор на услуги РКЦ КВАДО с ООО «Квартплата Онлайн» от 02.08.21;
- договор на создание сайта от 02.08.21;
- договор на оказание юридических услуг от 01.08.21;

К ранее подписанному договору на уборку Первухиным З.Л. подписаны два дополнительных соглашения, добавляющих к имеющемуся штату дежурную уборщицу и дежурного дворника без увеличения цены договора.

#### **13. Охрана.**

В обязанности охраны входит:

- Видеонаблюдение;

- Обход территории (по графику);
- Внутренний обход здания (2 раза в сутки);
- Оперативная реакция на обращения жильцов.

#### **14. Ковровые покрытия.**

Первухин З.Л. сообщил о том, что в период с октября по апрель (включительно) планируется размещение ковровых покрытий во входных группах. Стоимость размещения покрытий 40-45 тысяч ежемесячно ( $\approx 1$  рубл с 1м<sup>2</sup> в месяц).

#### **15. Замена входной двери.**

Первухин З.Л. обратился в компанию ООО «ТОУН» за коммерческим предложением по замене «входной двери» в пятую парадную со стороны двора. Коммерческое предложение получено, счет оплачен. До конца сентября планируется заменить входную дверь в пятой парадной. Стоимость новой двери с установкой 59 800 рублей.

#### **16. Сайт ТСЖ.**

До конца сентября планируется завершение работ по наполнению информацией сайта ТСЖ. Ответственные лица - Алексеева А.А., Бельская А.А.

#### **17. О перерасчете.**

Бельская А.А. также выступит истцом искового требования о перерасчете квитанций за предыдущие периоды в адрес УК РСБ. При получении положительного результата данный иск может быть далее использован в интересах собственников.

#### **18. О поступлении платежей за КУ.**

Председатель ТСЖ сообщил о том, что ситуация с поступлением обязательных платежей от собственников за коммунальные услуги на 11 августа составляет 30 (тридцать) процентов и предложил инициировать работу с должниками по истечении трех месяцев деятельности ТСЖ.

За данное предложение было проведено голосование.

Результаты голосования: единогласно.

Принятое решение: инициировать работу с должниками по истечении трех месяцев деятельности ТСЖ.

Также предложено не начислять до проведения собрания членов ТСЖ пени при наличии задолженности.

За данное предложение голосование не проводилось

#### **19. О сроках ОСС**

Первухиным З.Л. озвучил сроки проведения ОСС и ОС членов ТСЖ – 1 октября, при условии подготовки и утверждения повестки собрания до 15.09.2021

Первухиным З.Л. сообщил, что на текущий момент подано и принято заявлений о вступлении в ТСЖ на 53,2 % от площадей собственников здания.

#### **20. О некорректных начислениях.**

В настоящее время с целью выявления некорректных начислений и определения объема потребляемых ресурсов Первухиным З.Л. проводится аудит прямых договоров собственников коммерческих помещений.

#### **21. По вопросу начислений по строке вывоз ТБО.**

Первухин З.Л. сообщил о принятом решении, до установки контейнерной мусорной площадки данные начисления сохранить в квитанции также, как это было в предыдущие периоды работы УК РСБ. Причина: открытый доступ к мусорным контейнерам и увеличение проживающих в ЖК в осенний период приведут к увеличению объема мусорных отходов. После установки закрытой площадки, расходы на вывоз мусора и ТБО могут быть изменены и решение по данной статье будет принято на общем собрании Товарищества.

**22.** Первухин З.Л. сообщил, что планируется организовать единую диспетчерскую службу, для которой им было подготовлено техническое задание. Вопрос в работе.


**23.** Первухин З.Л. предложил выбирать секретаря собрания на каждое заседание Правления путем голосования присутствующих.


Голосование : единогласно.


Решение: секретарь собрания выбирается в начале каждого заседания Правления.


24. Смирнова Л.В. предложила подписывать протоколы заседаний всеми членами Правления.  
Голосование : единогласно.  
Решение: подписывать протоколы заседаний всеми членами Правления.
25. Бельская А. А. проинформировала, что во всех парадных произведена замена информационных щитов. Все информационные материалы размещены на основе созданного ею дизайн проекта. Также продемонстрировала обновленный информационный блок «Правила добрососедства» . Дизайн проект – Бельская А.А. Размещение данного блока одобрено всеми присутствующими членами Правления . Голосование не проводилось.
26. Бельская А. А. предложила в предверии зимнего сезона установить полусферы у входа в жилой комплекс перед лестницами во дворе, для исключения парковки автотранспортных средств на тротуаре. Голосование – единогласно
27. Бельская А. А. предложила произвести косметическую покраску стен во всех парадных. Голосовали: Бельская А. А.«За», остальные присутствующие -«Против».
- Овраменко И.А. предложила вместо покраски всех парадных - постепенно по одной парадной делать качественный ремонт с использованием керамической плитки на стенах.  
Решение: не проводить в настоящий момент косметическую покраску стен во всех парадных.
28. Бельская А.А. предложила заменить временную обшивку в лифтах, в которых это необходимо. Голосовали: «За» единогласно.
29. Мищенко С.И. предложила установить информационное табло на мусоросборных камерах, а также сделать дизайн проект данных инфо материалов.  
Данное предложение одобрено всеми присутствующими. Голосование не проводилось.
30. Бельская А. А. предложила организовывать мероприятия для собственников, активно участвующих в жизни дома (например, субботники и тд).  
Данное поддержано всеми присутствующими. Голосование не проводилось.
31. Алексеева А.А. и Первухин З.Л. обсудили возможность размещения контейнеров для раздельного сбора мусора. Вопрос в работе.


Председатель заседания правления – Первухин З.Л. 


Секретарь заседания правления – Смирнова Л.В. 

Алексеева А.А. 

Бельская А.А. 

Бондарев М.П. 

Легейда В. В. 

Мищенко С.И. 

Овраменко И.А. 



Протокол составлен на пяти листах, прошит и подписан в одном экземпляре.  
Подлежит хранению в офисе ТСЖ «Морская Звезда».