

# Протокол № 7-НП заседания правления ТСЖ «Орленок»

28.09.2023г.

г. Новосибирск

**Место проведения:** г.Новосибирск, ул.Галущака,17 помещение правления ТСЖ «Орленок».

**Присутствовали:** Бахарева Ю.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Рахвалов О.В., Гривин А.А., Малышева И.А., Величко Е.И., Иванова О.М., приглашенный специалист Елгин М.Д.

**Отсутствовали:** Машир В.Ю., Николин А.Н.

На заседании правления присутствуют более чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества, в связи с чем, согласно п.11.7 Устава ТСЖ «Орленок» правление правомочно принимать решения.

## **Повестка дня:**

По первому вопросу: Избрание председателя собрания и секретаря.

По второму вопросу: Обсуждение вопроса об итогах проведения капитального ремонта на доме.

По третьему вопросу: Обсуждение вопроса о результатах судебных заседаний по квартире №96.

## **Решили:**

**По первому вопросу повестки дня:** Выступил Шилов М.Г. с предложением избрать председателем собрания Бахареву Ю.Н., секретарем собрания Левенсон А.С.

**По первому вопросу повестки дня проголосовали:** единогласно «за» 8 голосов, «против» -0 голосов.

**По второму вопросу** выступали Бахарева Ю.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Рахвалов О.В., Гривин А.А., Величко Е.И., Малышева И.А., Иванова О.М., Елгин М.Д.

Работы по капитальному ремонту, которые были вынесены на голосование на общее годовое собрание и утверждены большинством голосов собственников дома, проведены и приняты. Работы по ремонту отмостки и гидроизоляции дома произведены согласно всем необходимым требованиям и рекомендациям технических специалистов, использовались качественные материалы. После обильных дождей выявлено незначительное и локальное протекание воды на подземную парковку и подвал из-под мембранны. Основные места протекания и разрушения фундамента и перекрытий теперь без промокания, сухие. Новая двухцветная брусчатка уложена только вдоль 1 подъезда (замена старой брусчатки на новую и садовых бордюров вдоль 3,4,5,6 подъездов будет производиться в весенний период, она уже закуплена). Информационное письмо с гарантией подписано с ИП Елгин М.Д. Также будет в весеннее время при устранении остаточного протекания воды из-под

мембранны использована специальная добавка в раствор бетона, которая приводит к изоляционным свойствам данного раствора. Под воздействием специального оборудования данный раствор заполнит все щели в стене и «запечатает» ее». Таким образом вода будет доходить до стены, обработанной таким раствором и дальше не пойдет.

Ремонт фасада и отведение воды дали желаемый результат: над входной группой в офис №5 (детский садик) нет протекания, конструкция сейчас целостная и укрепленная. После зимы и обильного таяния снега весной увидим результат в долгосрочной перспективе. Если будут какие-либо проблемы или протекание в отремонтированных местах, будем писать претензию подрядчику и требовать устранить все образовавшиеся недочеты (гарантия 5 лет на данные виды работ).

В процессе эксплуатации дома произошли разрушения стяжки бетонной на парапетах на крыше 7 подъезда. Разрушения имели существенный характер, образовались трещины и происходило постоянное намокание фасада (дожди и снег). Кроме того, скопившийся снег в связи с отсутствием уклона в сторону кровли периодически падал вниз. Поэтому было принято решение установить защиту парапетов от влаги с помощью железных конструкций. Данные железные конструкции теперь будут защищать парапеты от обильной влаги, они были установлены с уклоном в сторону кровли, чтобы скопившийся на них снег скатывался внутрь кровли, а дальше через ливневую канализацию попадал на улицу (недоделка застройщика при сдаче дома в эксплуатацию). Работы выполнены качественно. При дальнейшей эксплуатации дома будем наблюдать за парапетами и снегом на них. Гарантийный срок – 5 лет.

**По второму вопросу повестки дня решили**, что капитальный ремонт произведен качественно и в установленные сроки. По мере дальнейшей эксплуатации дома, выявлении каких-либо проблем или сложностей с данными видами работ по капитальному ремонту в течении всего гарантийного срока всегда сможем обратиться к подрядчикам по гарантийным обязательствам.

**По второму вопросу повестки дня проголосовали:** единогласно «за» 8 голосов, «против» -0 голосов.

**По третьему вопросу** выступали Бахарева Ю.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Величко Е.И., Малышева И.А., Иванова О.М., Раухвалов О.В., Грибин А.А.

Собственница квартиры №96 Благиня О.Г. обратилась в суд с иском к ТСЖ о взыскании ущерба от затопления, произошедшего вследствие скопления воды на мягкой кровли в период таяния снега. В результате затопления в квартире №96 были повреждения ремонта и имущества. Собственница предоставила техническое заключение специализированной организации о стоимости ремонтно-восстановительных работ (117 741 рубль). К сумме реального ущерба Благиня О.Г. требует выплатить ей моральный ущерб 30 000 рублей, стоимость экспертизы 14 000 рублей и 73 870 рублей штраф в соответствии с законом о защите прав потребителей за ненадлежащее оказание услуг. После всех судебных заседаний в Заельцовском районном суде, а также в Восьмом кассационном суде общей юрисдикции решение вынесено в пользу собственника квартиры №96 с требованием возместить все заявленные суммы по ущербу и штрафам.

ТСЖ не отрицает факт затопления и полученных собственником убытков. Мы много раз пытались самостоятельно устраниить течи на кровли, однако это не принесло желаемого результата. Также неоднократно были предприняты попытки связаться с подрядчиком, который производил капитальный ремонт данной мягкой кровли в 2019г. и несет гарантийные обязательства по этим видам работ 5 лет (звонили, писали претензии, письма о встречи и обсуждении данного вопроса), однако ИП Проскуряков Е.А. не выходил на связь и не отвечал на наши письма и претензии.

Предлагаем полностью возместить все утвержденные судом суммы ущерба и штрафов. Подать иск в суд на ИП Проскурякова Е.А. на возмещение данных сумм ТСЖ, а также иск на выполнение всех своих гарантийных обязательств в рамках договора ремонта мягкой кровли.

**По третьему вопросу повестки дня решили** полностью возместить все утвержденные судом суммы ущерба и штрафов собственнику квартиры №96 Благине О.Г. Подать иск в суд на ИП Проскурякова Е.А. на возмещение данных сумм ТСЖ, а также иск на выполнение всех своих гарантийных обязательств в рамках договора ремонта мягкой кровли.

**По третьему вопросу повестки дня проголосовали:** единогласно «за» 8 голосов, «против» -0 голосов.

Председатель собрания Бахарева Ю.Н.

Секретарь собрания Левенсон А.С.

Члены правления «ТСЖ» Орленок»:

Иванова О.М. Иванова

Бахарева Ю.Н. Бахарева

Левенсон А.С. Левенсон

Малышева И.А. Малышева

Шилов М.Г. Шилов

Величко Е.И. Величко

Гривин А.А. Гривин

Рахвалов О.В. Рахвалов