

Протокол
заседания Правления ТСЖ "Планета" от 15 июля 2024 года

г.Мытищи, ул.Воровского, д.1

Участники заседания:

- члены Правления ТСЖ Михайленко В.В. (Председатель Правления), Широкова Н.А., Лашко Ю.А., Лашко Д.В., Данильчук С.А., Яценко А.Ю. / всего 6 из 8 чел. /;
- Управляющий директор ТСЖ "Планета" Яковенко А.Л.;
- житель Дома Эфендиев Э.Ш.

Председателем и секретарем заседания является Михайленко В.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ.

1. О выполненных работах на Доме.
2. Об обращении в Администрацию г.о.Мытищи по детской площадке.
3. Рассмотрение предложения сменить компанию по обслуживанию лифтов.
4. О требовании АО "Мытищинская теплосеть" к ТСЖ "Планета" заключить договор теплоснабжения, что означает отказ от прямых договоров с собственниками.
5. О кадровой проблеме.
6. О фасадах.
7. О модернизации домофонной системы и создании системы видеонаблюдения.
8. О проблеме с санитарным состоянием двух квартир в 2-м подъезде.
9. О целесообразности проведения в Доме энергоаудита.
10. Разное.

По вопросу 1. Михайленко В.В. сообщил, что в мае - июне - 1-й половине июля 2024г. выполнены следующие основные работы:

- Ремонт во 2-м подъезде холлов и проходов на общую лоджию (соответствующий ремонт в 1-м подъезде запланирован на 2-ю половину августа 2024г.; Правление решило, что цвета стен на этажах оставляем примерно такими же, как есть, поскольку покраска в другие цвета требует повышенных трудозатрат, а для ТСЖ - дополнительных расходов).
 - Ремонт лифтов, в т.ч. замена каната во 2-м подъезде по капремонту, замена каната в 3-м подъезде, замена КВШ (по итогам освидетельствования лифтов) во 2-м подъезде.
 - Капремонт крыш нежилых помещений.
 - Между детской площадкой и склоном поставлен заборчик.
 - Проведена замена запорной арматуры в ИТП (2 единицы, тяжелые) и в подвале. После чего вызванные работники "Теплосети" промыли фильтры и т.п.
 - Частичный ремонт пола на нескольких переходных лоджиях.
 - Частичный ремонт отмостки (с внешней стороны Дома).
- Кроме того, готовились письменные ответы по запросам ряда ведомств. Для ТСЖ негативных последствий нет.

По вопросу 2. Единогласно принято решение направить в Администрацию г.о.Мытищи письмо по работам на детской площадке в рамках проведенного в прошлом году Администрацией г.о.Мытищи комплексного благоустройства нашего двора, а именно, с просьбой:

- установить 2 МАФа (которые не были установлены в прошлом году, поскольку не были изготовлены в срок, отмечены в Акте), установить обещанные перила вдоль 3-х подъемов на игровую детскую площадку, отремонтировать (в соответствии с условиями гарантийного обслуживания) образовавшиеся просадки и деформации резинового покрытия площадки; отреставрировать покрытие футбольного поля на детской площадке (что было обещано представителям ТСЖ и жителям Дома при посещении нашего двора в сентябре 2023г. представителями Администрации и Совета депутатов г.о. Мытищи).



По вопросу 3. Яковенко А.Л. сообщил, что в Правление ТСЖ от жильца Дома поступило предложение сменить компанию по обслуживанию лифтов. Новая компания предложила более низкие расценки, при этом установлены они были следующим образом: менеджер посмотрел существующие расценки и предложил сниженные, без обоснования расчета величины снижения. Яковенко А.Л. и Михайленко В.В. отметили, что с "ЭРТЛ" у нас многолетний опыт сотрудничества, нормальное рабочее взаимодействие, ее сотрудники знают наши лифты досконально, в случае аварий приезжают оперативно. Единогласно принято решение не менять компанию по обслуживанию лифтов, сохранить договорные отношения с "ЭРТЛ".

По вопросу 4. Михайленко В.В. напомнил, что еще в конце апреля 2024г. ТСЖ получило от АО "Мытищинская теплосеть" официальное "Требование о заключении договора теплоснабжения", к которому был приложен их вариант Договора теплоснабжения. Подписание ТСЖ такого договора означает отказ от существующего в настоящее время варианта теплоснабжения собственников по прямым договорам с АО "Мытищинская теплосеть" (на прямые договора перешли в соответствии с законодательством по решению ОСС, проведенного в мае-июне 2021г.). Позиция Правления ТСЖ, определенная на предыдущем заседании, заключается в том, что Правление ТСЖ не имеет полномочий принимать решение по предлагаемому требованию "Теплосети", поскольку решение о переходе на прямые договора принималось общим собранием собственников. Михайленко В.В. подчеркнул, что в своем письме АО "Мытищинская теплосеть" дала ссылки на судебную практику в ее пользу, поэтому противостоять монополисту бесполезно, лучше подписать сразу, в любом случае нас принудят через суд, в связи с чем нам придется потратить на спор рабочее время, да еще и судебные расходы оплатить. Высказались члены Правления. Доминирующее мнение: пусть подадут на нас в суд, мы исполним решение суда.

Большинством голосов принято решение:

Предлагаемый АО "Мытищинская теплосеть" договор не подписывать в связи с отсутствием у Правления ТСЖ и его Председателя полномочий для этого. Предложить "Теплосети" подать на нас в суд. В итоге ТСЖ исполнит судебное решение.

Голосовали: "ЗА" - Яценко А.Ю., Данильчук С.А., Широкова Н.А., Лашко Ю.А., Лашко Д.В., "ПРОТИВ" - нет, "Воздержался" - Михайленко В.В.
(справочно: 16 июля исковое заявление АО "Мытищинская теплосеть" к ТСЖ "Планета" принято к производству)

По вопросу 5. Михайленко В.В. рассказал о серьезной кадровой проблеме, обострившейся в сезон отпусков. Одна из причин: за последние пару лет в Московском регионе резко выросли зарплаты работников "на земле" (в том числе сантехников и дворников) - на этом фоне зарплаты у нас неконкурентоспособны, отстают от рынка. Правление обсудило варианты по удержанию на работе в ТСЖ квалифицированных работников.

По вопросу 6. Михайленко В.В. сообщил, что с капремонтом фасадов пока пауза, потенциальный подрядчик задерживается с подготовкой сметы по работам. Яковенко А.Л. добавил, что представители потенциального подрядчика приезжали, смотрели наши фасады еще раз, с ними договорились о подготовке сметы на работы, но ее пока нам не предоставили.

По вопросу 7. Лашко Д.В. сообщил о своей деятельности в рамках проекта модернизации домофонной системы и создания системы видеонаблюдения. Сейчас

скорректированное техническое задание направлено еще двум потенциальным подрядчикам. Принято решение к 20 августа 2024г. полностью определиться по реализации проекта, чтобы в сентябре 2024г. можно было бы приступить к работам.

По вопросу 8. Яковенко А.Л. сообщил, что по квартирам 99 и 100 (во 2-м подъезде Дома на 3-м этаже), из которых исходит невыносимо-вонючий запах, были направлены письма в Роспотребнадзор (куда входит Санэпидемстанция) и в Администрацию г.о.Мытищи, из Администрации комиссия приходила, письменные ответы от тех и других получены. Михайленко В.В. сказал, что надо готовиться к суду.

По вопросу 9. Эфендиев Э.Ш. выразил обеспокоенность, что у нас в Доме у жильцов высокие расходы на отопление. В ходе обсуждения Михайленко В.В. сказал, что у нас в Доме, как минимум, две причины повышенных теплопотерь:

1). По существовавшим еще в СССР нормам, в высотном доме между потолками квартир самого верхнего этажа и крышей дома для воспрепятствования утечке тепла должен быть полноценный технический этаж, а у нас его нет. Так реализовано застройщиком, это наша "родовая травма", мы с этим ничего поделать не можем.

2). На входах в подъезды дома должны быть нормальные двойные двери, которые формируют на входе буферную "камеру". У нас же вторые металлические двери на выходах во двор не закрываются, на запасных выходах в 1-м и 2-м корпусах вообще нет дверей, отделяющих лестницу. Поэтому в холодный период года в жилых корпусах через двери идет значительный приток холодного воздуха, теплый воздух просто выдувается. Лет 10 назад во 2-м корпусе мы пытались организовать закрытие второй двери, но подтвердились опасения, что для мам с детскими колясками и для инвалидов на колясках процесс входа/выхода будет мучительным или вообще невозможным без сторонней помощи, поэтому "эксперимент" был прекращен (Яценко А.Ю. подтвердил это). Проблема может быть решена только перепланировкой входных зон, что потребует больших сил и средств.

В ходе обсуждения Лашко Ю.А. предложила нанять специализированную экспертную организацию, которая выявила бы источники потерь тепла. Михайленко В.В. сказал, что Эфендиев Э.Ш. уже больше месяца предлагает провести это, т.е. так называемый "тепловой аудит" Дома (на самом деле это составная часть энергоаудита Дома), включая тепловизионное обследование. По мнению Михайленко В.В., этим можно заниматься только в отопительный период, при отрицательной температуре в окружающей среде.

Яковенко А.Л. сказал, что в марте 2024г. "Теплосеть" в ходе проверки выявила, что датчик температур и тепловычислитель работают не совсем корректно, поэтому их надо заменить, но сделать это можно только после завершения отопительного сезона. Есть проблемы с покупкой этих приборов, которые импортные. К сентябрю вопрос будет решен.

Также Михайленко В.В. добавил, что нередко жильцы допускают ошибки при передаче в ООО "РКЦ" показаний своих счетчиков тепла (такие показания имеют приоритет перед показаниями, которые собирает и передает ТСЖ), что ведет к выставлению в квитанциях повышенных сумм к оплате.

Высказались остальные члены Правления.

На заседании Правления ТСЖ также обсуждались различные рабочие вопросы.

Председатель и секретарь заседания

Михайленко В.В.