

ПРОТОКОЛ №_14
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «АЮ-ДАГ 2010»

пгт. Партенит

«10» октября 2018 г.

В заочном и очном голосовании участвовали члены ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АЮ-ДАГ 2010»:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	
1	Матькина Т.Т. (кв.903)	Присутствовал
2	Гайдак Д.В. (кв.804)	Заочно
3	Золотарев И.Ю. (кв.704)	Присутствовал
4	Маслов И.Ю. (кв.801)	Присутствовал
5	Слаква И.А. (кв.805)	Присутствовал

Правление проводит свое заседание в очной и заочной форме по электронной почте и по скайпу. Таким образом, на заседании правления ТСН "АЮ-ДАГ 2010" присутствуют его члены в количестве более 50% от их общего числа. Заседание Правления признано легитимным.

Повестка дня:

1. Вопрос о финансовом положении ТСН.
2. Вопрос о злостных неплательщиках на содержание дома.
3. Вопрос о техническом состоянии дома.
4. Вопрос о отключении дома от водоснабжения и электроснабжения., и заключения договора для охраны дома с охранным предприятием.
5. Подача иска в суд на неплательщиков. Заключение договора с юристом и оплате его услуг.
6. Вопрос о отоплении, энергоснабжении мест общего пользования.
7. Вопрос о регулярных заливах квартир первого этажа канализационными стоками. Мероприятия по их предотвращению.
8. Вопрос о постановке дома на кадастровый учет, и перевода земли под домом в собственность ТСН.
9. Вопрос о тарифе на содержание дома.
10. Обсуждение заявления о выходе из Правления Золотарева И.Ю. и Матькиной Т.Т.
11. Вопрос о частичном подключении к электроснабжению центральных дверей паркинга и помещения №59. О соблюдении правил пожарной безопасности в местах общего пользования.
12. Об Информировании собственников квартир.

Вопросы:

1. Слаква И.А. доложил о том что Текущие ежемесячные затраты (обязательные платежи):
-- 8000 руб, бухгалтерские услуги,

-- 5100 руб, вывоз мусора,

-- 12700, зарплата управляющей дома, включая налоги.

Кроме того, дополнил Золотарев И.Ю. -- необходимы арендные отчисления за землю под домом, порядка 12 000 руб ежемесячно. А также имеются неплановые платежи на текущий ремонт. Итого ежемесячные платежи более 37 700 руб.

Кроме того, регулярно возникают потребности в дополнительных платежах. В частности, поступают требования\счета от Крымэнерго о оплате за электричество, и это при отключенных электропотребителях мест общего пользования.

Природа этого – возможные неисправности систем учета, кабельных сетей дома или неучтенные потребители электроэнергии., возможно хищение. Но приборы учета, заметила Малинко, прошли калибровку в лаборатории Крымэнерго, за что были проведены платежи. Слаква И.А. отметил, что все члены правления и председатель работают без какого либо вознаграждения. Все платежи проходят только через расчетный счет. Возможности для злоупотреблений отсутствуют. О движении денежных можно ознакомиться на сайте ТСН: www.audag2010.ru.

2. Общая задолженность по платежам за содержание дома более 1 000 000 руб. Основные неплательщики продолжают игнорировать свою задолженность.

Злостными неплательщиками считать следующих (не поступило ни единого платежа в течении года):

- 1) Назар Елена Васильевна кв.103 – 34078,97
- 2) Головина Е.А. кв.206 -- 40036,58
- 3) Стоянова О. А. кв.301 – 25806,04
- 4) Перминов Олег Игоревич кв.303 -- 64363,74
- 5) Рычка А.И. кв.401 -- 45157,65
- 6) Рябоконец Ю.А. кв 406 -- 40916,3
- 7) Плеханова И.В. кв504 -- 41 668,98
- 8) Назар Алла Ивановна кв.602 -- 87141,67
- 9) Бейник Наталья Игоревна кв.603 -- 74493,7
- 10) Кулькова Н.Г. кв.604 -- 61178,36
- 11) Соколова Р.А. кв.705 – 61 048,08
- 12) Шамотий В.Н. кв.1001\1 -- 122502,91
- 13) Кулькова Е.И. кв.1001\2 -- 45906,98руб

общая сумма задолженности по 13 квартирам – 744 299.49 руб.

3. Малинко Е.М. информировала – «В течении лета 2018 года происходило неоднократное засорения канализационного стока из дома. При обследовании трубы выяснились причины этого: а) неправильная конструкция, б) существенная просадка фундамента, что вызвало излом трубы».

Слаква И.А. дополнил -- Это ожидаемое явление, учитывая:

- рельеф местности на котором был построен дом (уклон до 15%);

- выводы судебных экспертов о чрезмерных нагрузках конструкции дома, и наличии просадочной воронки под фундаментом дома;

- увеличенную этажность дома по сравнению с проектной. Золотарев И.Ю отметил, что по показаниям авторов проекта дома этажность -- 10 включая цокольный этаж, а фактическая 12. На что Слаква И.А. заметил – в архивах ТСН имеются документы выданные Алуштинским управлением архитектуры в 2006 году в которых дано разрешение на проектирование 8 этажного строения., с учетом рельефа, геологических условий и сейсмичности площадки под домом. При подготовке к строительству проводились геологические изыскания площадки. При этом задание которое ставилось перед изыскателями, относилось к 8и этажному строению. А работы по изысканиям к строениям более 8и этажей не проводились!!!

Золотарев И.Ю. обратил внимание на материалы дела № А83-424/2014, Арбитражным судом Центрального округа в Постановлении от 07\09\2018, зачитал выдержки из заключения ФБУ "Крымская лаборатория судебной экспертизы Минюста России" Овцынова О.В.:

« Таким образом, исследованиями материалов дела и по результатам осмотров на месте установлено, что все выявленные дефекты проведенными ранее освидетельствованиями технического состояния конструкций жилого здания подтверждаются. Нормальные трещины бетона растянутой зоны элементов монолитного железобетонного каркаса имеют тенденцию к дальнейшему развитию (при этом ширина раскрытия обследованных при осмотре трещин не превышает предельно допустимых значений).

Также осмотром выявлены дефекты конструкций и элементов конструкций, не отмеченные проведенными ранее освидетельствованиями технического состояния конструкций жилого здания, а именно:

- развитие трещин в растянутой зоне ригелей по оси "11" цокольного этажа;
- развитие трещин стен цокольного этажа по оси "12";
- наличие продольных трещин в сжатой зоне ригелей вышележащих этажей в осях "8-1 О/А" и "10/А-В";
- вдоль оси "А" выявлена просадка мощения и деформация стеновых заполнений, которые как следствие привели к нарушению герметичности стеклопакетов (трещины стекла), -- повреждению покрытия пола»

Золотарев И.Ю.: «Кроме того, работниками правоохранительных органов весной 2018 года получены показания генерального директора КРИЭП Шевчук И.А. и руководителя мастерской Ябчаник Б.Д. о проектной этажности нашего дома – 10 этажей включая цокольный и технический этаж для крышной котельной».

4. Золотарев И.Ю. еще раз обратил внимание присутствующих на выводы строительных экспертов после обследования фундаментной плиты в октябре 2017года:

« 6.Дальнейшая безопасная эксплуатация объекта исследования, при фактическом исполнении -- **невозможна**

7. В лицензированной проектной организации, заказать проект организации демонтажа достроенных этажей многоэтажного жилого дома».

В настоящее время в доме находится – НЕБЕЗОПАСНО!!

Т.е. для приостановки эксплуатации (нахождения в доме людей) необходимо:

- а) отключить электроснабжение;

- б) отключить водоснабжение;
 - в) для сохранности имущества – привлечь по договору охранный предприятие.
- Данные ограничения ввести до устранения опасности.

5. Маслов И. Ю. задал вопрос о финансировании этих исследований, оплаты услуг по охране.

Слаква И.А. обратил внимание, что источником финансирования может быть погашение задолженности по платежам на содержание дома, это более 1 млн рублей.

Золотарев И.Ю. предложил обратиться в Суд с иском к неплательщикам. Для этого заключить договор с юридической организацией, с переносом этих затрат на ответчиков., кроме того включить в сумму иска пени за просрочку платежей.

6. Матькина Т.Т. сообщила, что собственник квартиры 604, Кулькова Н.Г. собирает подписи под Актом осмотра дома. по поводу непредоставления ей услуг (отопления, уборки мест общего пользования, не работы лифта, освещения, отсутствия службы ресепшена) от ТСН «Аю-даг 2010».

Слаква И.А. обратил внимание, что оказание всех услуг невозможно, ввиду финансовых ограничений. Т.е. отсутствии платежей от той же Кульковой, за ранее оказываемые ей услуги., и начало предоставления ожидаемых Кульковой Н.Г. услуг возможно только после погашение задолженностей злостными неплательщиками.

Относительно работы лифта, Слаква И.А. информировал, что включать его невозможно в виду:

а) механизмы относящиеся к работе лифта (шкины, опоры) находятся в помещении на 12 этаже, которые входят в состав квартиры 1001 (собственники Шамотитй В.Н. и Кулькова Е.И.), представителям ТСН доступ к этим механизмам невозможен (нет ключей от квартиры 1001 и нет разрешения собственников на доступ к этим механизмам);

б) данное помещение разрушено собственниками – отсутствует гидроизоляция, остекление. При выпадении осадков происходит их попадание в лифтовую шахту. И контакт воды с электрооборудованием может привести к катастрофическим последствиям;

в) в этом же помещении находятся воздуходувки обеспечивающие наддув воздуха в лифтовую шахту, при возникновении пожара., системы наддува выведены из строя собственниками квартиры 1001.

Матькина Т.Т. дополнила «при обследовании лифтов в 2015 году было выявлено, что имеются конструктивные дефекты лифтовой шахты (нарушена геометрия) – при одновременной работе 2х лифтов, происходит контакт элементов механизмов.

Кроме того, состояние тросов после длительного бездействия вызывает ее беспокойство.

Слаква И.А. «включение освещения мест общего пользования – невозможно. Т.к. находящиеся в помещении квартиры 1001 система пожарной вентиляции – разрушена собственниками квартиры 1001. Вероятность возникновения критических ситуаций при

работе дополнительного (общедомового оборудования)кратно повышается. Председатель ТСН Слаква И.А., как лицо несущее ответственность за возможные последствия, не может разрешить включения энергоснабжения мест общего пользования до устранения недостатков имеющих отношение к безопасности жильцов. Маслов И.Ю. сообщил, что собственниками кв. 1001 не исполнены Решения Алуштинского городского суда «о приведении конструкций 11, 12 этажа в безопасное состояние. Помещение на 12 этаже частично разрушено, на крыше имеется много строительных обломков. При ураганах которые бывают в Партените в межсезонье, возможен сброс этих материалов с дома, что может привести к материальному ущербу, или к трагедиям с участием людей.

Относительно службы Ресепшен, Слаква И.А. вынес предложение «с учетом изменившихся коммуникационных возможностей установить систему доступа в дом, с помощью чипов. Рассмотреть вопрос о подключении системы видеонаблюдения с автоматической регистрацией. И анализом имеющихся записей при необходимости.

7. Малинко Е.М. относительно постоянного засорения выхода канализации из дома, сообщила, «специалистами предприятия делавшими прочистку трубы, рекомендовано произвести замену разрушенного из-за просадки дома участка трубопровода, с учетом дальнейших просадок».

8. Золотарев И.Ю. относительно Кадастрового учета сообщил, что

а) участок земли под домом был зарегистрирован в Кадастре Крыма, от лица ТСН «Аю-даг2010».

б) было подано заявление о постановке на кадастровый учет дома. Произошла постановка на учет, но в статусе «Гостиницы». Обоснование этого специалистами Кадастра приводятся как «отсутствие необходимых документов»;

в) 23 октября 2014 года гр. Кульковым И.А. и Иншаковым В.Н. в Алуштинский городской суд был подан иск о

«-- признании недействительным решение исполнительного комитета Партенитского поселкового Совета от 23. 07. 2009 года № 105 «ОБ утверждении заключения межведомственной комиссии о соответствии государственным строительным нормам переоборудованного гостиничного комплекса в жилой дом со встроенными нежилыми помещениями с паркингом по адресу пгт Партенит, ул. Победы, дом 1, -- признать недействительной запись о проведении государственной регистрации ОСМД «Аю- Даг 2010» из – за нарушения закона, допущенного при создании юридического лица, которое нельзя устранить...». Но заявители будучи уведомленными о назначенных судебных заседаниях на них не являлись, и **11 марта 2015 года**, руководствуясь статьями 222-225 ГПК РФ, Судом иск был оставлен «без рассмотрения» (см. материалы дела на сайте Алуштинского городского суда ДЕЛО № 2-173/2015 (2-2762/2014); ~ М-2636/2014);

г) **5 марта 2015 года** по адресу пгт Партенит ул. Победы, дом 1, зарегистрировано некоммерческое предприятие «Фонд социально-экономического развития Крыма

(ФСРЭК), ОГРН 1159102068290.

Членам Правления в ходе обращения в Министерство юстиции Крыма, был дан ответ, что учредителями Фонда являются граждане Кульков И.А. и Пашкин Андрей Германович. О целях создания фонда Минюст Крыма информации не имеет, кроме информации из Устава Фонда (ОКВЭД -- 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки).

9. Слаква И.А. сообщил, что **до погашения задолженности** злостными неплательщиками, изменять тариф и объем услуг невозможно. В противном случае будет невозможно исполнять финансовые обязательства перед сторонними организациями и вновь привлеченными сотрудниками. Увеличивать же тариф с учетом плановых неплатежей со стороны 13 квартир, за счет добросовестных членов ТСН – несправедливо. Тариф на содержание дома в настоящее время 12,91 руб\кв.м.

Слаква И.А. сообщил, что окна его квартиры выходят на ту же сторону, что и помещение продуктового магазина, находящегося на первом этаже дома. И его беспокоят постоянные шумы от грузовиков привозящих товары в магазин. Слаква И.А. не понимает «почему тариф за содержание коммерческой недвижимости такой же как и за жилую квартиру? Почему собственники 49 квартир обязаны финансировать деятельность коммерческого объекта в нашем доме?».

10. Золотарев И.Ю. и Матькина Т.Т. попросили вывести их из членов Правления.

11. По вопросу РАЗНОЕ выступили Слаква И.А., Золотарев И.Ю., Маслов И.Ю., Матькина Т.Т.

В дискуссии касаемой Кульковых прозвучало --

«С тем что Кульков ИА, хорошо знает дом, никто не спорит, он строил дом. Если бы эти знания да на благое дело. А то,

-- то учредит ЖЭК «Аю-Даг», в который по решению общего собрания для обслуживания передает места общего пользования. Которые в последствии, как уставной капитал переходят в собственность ЖЭК «Аю-ДАг». Далее пытается продать нам же эти места по частям (читай протокол №7).

-- То надстройку еще 2х этажей затеет. Пятый год расхлебать не можем.

-- То учредит фонд – Фонд социально экономического развития Крыма, а пятно под домом оставит неотмежеванным в кадастровом деле.

-- То подаст в суд на решение поселкового совета пгт Партенита о незаконном переводе дома из «гостиницы» в жилой дом. Кульковы ласково встречают, мягко стелют – спать жестко. Семья с замашками мошенников «кидал на доверии». Сегодня цели Кульковых понятны – Кулькову ИА стать снова председателем ТСН, для воплощения новых схем. Поэтому не закрывается стеклопакетами квартира 1001, у ТСН доступа к квартире нет. А в квартиру 1001 выходят общедомовые коммуникации (лифтовое оборудование, вентиляционная шахта...). Каким образом это помещение признано жилым, доступ в

него только по пожарной лестнице. Помещение при дожде заливается, соответственно шахты тоже. Путь ремонта лифта уже проходили.

На сегодня на сайте ТСН размещается вся информация – оборотно-сальдовые ведомости, счета. Для этого необходимо набрать www.audag2010.ru пройти по ссылке в центре (подсвечена синим цветом) странице и найти свой счет и акты сверки на 01.10.2018. Сохранить их на свою машину. И успешно оплатить. Также на сайте размещена выписка из банка, где каждый собственник может посмотреть все платежи ТСН.

При возникновении вопросов – написать заявление на Управляющую, или по устному заявлению получить счет, акт сверки...

для упрощения этого процесса подключается к энергоснабжению помещение №59, устанавливается оргтехника. И в обозначенное время можно подойти к управляющей.

У собственников квартир много вопросов к работе управляющей. На сегодня ТСН, для приведения документов в соответствие, уменьшения налогов, восстановление работы дома ведет переписку, встречи с работниками полпредства ЮФО, следственным комитетом по Крыму, правоохранительными органами Ялты (территориально там находится КРиЭП, организация проектировавшая наш дом) ОП-3 «Массандра», СК Ялты, прокуратурой Ялты, с правоохранительными органами Алушты (территориально наш дом относится к г.Алушта), СК Алушты, прокуратурой Алушты, отделом по противодействию коррупции, администрацией г.Алушты (по поводу земли), Управлением реестра Крыма, судебными приставами, судами и т.д. И хотелось бы чтобы этим занималась управляющая. Не только получала на почте, развозила по канцеляриям, получала отметки на копиях документов, но и вела переписку. Но Малинко Елена, работает у нас на пол ставки, и получает на руки 8 тыс руб. Нужно заметить, что Кульков И.А. 5 лет назад, только официально получал в 4е раза больше. И требовать большего с управляющей, которой приходится работать в другом месте – неправильно. Нужно больше платить.

Членами правления, при посредничестве собственников, делались попытки – найти консенсус с кульковыми. Кульковым предлагалось выписать из банковской выписки размещенной на нашем сайте, все платежи, и определиться с какими платежами они не согласны. С одним платежом они были не согласны «услуги адвоката 15000 руб, «написание искового заявления», представление в суде.». Доля Кульковых в этом платеже, от общего метража – 300 руб. Кульковым предлагалось сделать расчеты стоимости метра на содержание дома после включения полного объема услуг. Но от Кульковых ответов нет. А что есть? Есть рассказы, что что-то незаконно. Есть акты осмотра дома. Но ни рассказы, ни акты дом не восстановят и услуги в полном объеме не предоставят. Нужно восстановить крышу, погасить долги. И на этом нужно сосредоточиться. А осматривать дом и возмущаться почему управляющая не сидит в темной комнате – это только искать оправдание своим неплатежам. И находятся отдельные собственники которые подписывают такие Акты.

Большинству понятна разница в целях Правления и Кульковых. Но людям подписывающим эти Акты, зачем это надо?»

12. Малинко Е.В., сообщила что:

- поступило предложение от жильцов дома использующих паркинг о частичной электрификации паркинга – подключения роллета и освещения. Т.к. в темное время суток пользоваться паркингом опасно;
- на площадке 7го этажа находится 3 шкафа, захламляющие пожарный выход. При этом статьи ЖК РФ 36, 37, и 247 ГК РФ четко регламентируют правовое положение мест общего пользования;
- у северного входа засохло дерево (платан), возможная причина – тень от дома неблагоприятно повлияло на дерево.

Правление решило:

- 1) Подать иски в Суд с учетом пеней, согласно действующего законодательства на: Бейник Н.И., Перминова О.И., Соколову Р.А. (по личной просьбе), Шамотий В.Н. Предварительно уведомить указанных лиц и дать срок в течении 10 дней погасить задолженность согласно представленных актов сверки и счетов.
Для подготовки иска и ведения дела заключить договор на юридическое обслуживание с лицензированной организацией\специалистом.
- 2) Техническое состояние дома. Продолжить взаимодействие с правоохранительными органами по раскрытию преступления по надстройке 2х этажей и перегрузке фундаментной плиты.
- 3) Подготовить мероприятия по консервации дома – отключение водоснабжения, электроснабжения, заключению договора с охранным предприятием, с 1го декабря 2018г.
- 4) Договор на подготовки системы отопления с «Теплокоммунэнерго» на 2018-2019 года не заключать.
Лифт и освещение мест общего пользования не включать до устранения недостатков перечисленных в б вопросе.,
Отопление квартир дома обеспечивать за счет электроэнергии.,
Отопление мест общего пользования не включать.
- 5) Уборку мест общего пользования организовать силами жильцов проживающих в доме.
- 6) Относительно дефекта вывода канализационного стока из дома – срочно произвести замену дефектного участка. Малинко Е.М. поручается получить предложения от ремонтных предприятий. И организовать работу ремонтной бригады, уведомить жильцов о отсутствии воды на время проведения работ.
- 7) Членам правления Маслову И.Ю. Золотареву И.Ю. Слаква И.А. продолжить взаимодействие с Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым до получения решения о статусе строение –

- «многоквартирный жилой дом». По получении такого статуса – расторгнуть договор Аренды земли от 2010 года, между Администрацией Алушты и ТСН «Аю-даг 2010».
- 8) Оставить тариф на содержание дома для собственников всех помещений – 12,91руб.кв.м. На ближайшем общем собрании рассмотреть объем услуг. Проработать механизм компенсации жильцам дома от неудобства нахождения коммерческого помещения «Продуктовый магазин». Ознакомиться с имеющейся практикой в аналогичных ситуациях.
 - 9) Вопрос относительно заявлений Золотарева И.Ю. и Матъкиной Т.Т. рассмотреть на ближайшем общем собрании членов ТСН.
 - 10) Относительно частичной электрификации паркинга и помещения №59 – поручить Золотареву И.Ю. подготовить предложения по реализации этих мероприятий.
 - 11) Дать предписание собственнику кв.705 и имущества (3х шкафов) освободить проход к пожарному выходу.
 - 12) Уведомить администрацию пгт Партенит о засохшем дереве. Организовать его спил и вывоз.
 - 13) Проработать вопрос относительно заключения договора по восстановлению и сопровождению: системы видеонаблюдения, системы пожарного оповещения, системы доступа в дом при помощи чипов.

«За» – 5__ чел.,

«Против» – 0__ чел.,


«Воздержались» – 0__ чел.

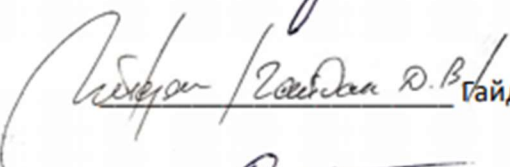
Решение __ПРИНЯТО

Члены правления ТСН «АЮ-ДАГ 2010»:


_____ Матъкина Т.Т. (кв. 903)


_____ Маслов И.Ю. (кв.801)


_____ Золотарев И.Ю. (кв.704)


_____ Гайдак Д.В. (кв.804)


_____ Слаква И.А. (кв.805)