



## ПРОТОКОЛ 5

### заседания Правления ТСН «Прибрежный»

г. Алушта, пгт. Партенит

15 марта 2023 г.

Заседание Правления проводится по адресу Комплекса – г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Прибрежная, д.7, начало заседания - в 14:00. Заседание ведет Председатель Правления – Пивень И.А. Решения принимаются большинством голосов.

**Присутствуют члены Правления ТСН:** Галицкий Ф.Ю., Глазкова А.В. (удаленно по видеосвязи), Пивень И.А., Резниченко А.И., Самолюк С.М.

Председатель Правления сообщил, что Громыко М.В. в связи с занимаемой должностью инженера в ТСН «Прибрежный» согласно Уставу, временно не может исполнять функции члена Правления. Сегодняшняя встреча носит рабочий характер, предстоит тщательно проработать ряд технических и организационных задач, после чего, приступили к обсуждению и голосованию по актуальным вопросам.

**Участие в порядке очного присутствия приняли 5 членов Правления, в порядке удаленного присутствия посредством видеосвязи – 1 член Правления. Отсутствовал – 1 член Правления. Всего в заседании Правления приняли участие 5 из 6 членов Правления. Кворум имеется. Заседание правомочно.**

#### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

**Вопрос 1.** Рассмотрение вопросов, связанных с передачей документации и Комплекса от ООО «Спектр-Сервис» в ТСН «Прибрежный».

**Слушали:** Пивень И.А. сообщил, что на данный момент ТСН «Прибрежный» производит оперативно-хозяйственную деятельность по обслуживанию Комплекса, но не имеет возможности осуществлять полноценное управление и эксплуатацию здания в связи с невыполнением процедуры передачи технической документации и непосредственно Комплекса от ООО «Спектр-Сервис», который выполнял функции эксплуатационно-управляющей компании.

В связи с началом хозяйственной деятельности Товариществом, согласно п. 8 ст. 55.25 ГрК РФ ООО «Спектр-Сервис» обязан в течение десяти дней передать, а ТСН «Прибрежный» принять техническую документацию на здание. Согласно ст. 135, 726 ГК РФ она включает: акт приема-передачи дома и придомовой территории, технический паспорт, кадастровый паспорт объекта и земельного участка, план придомовой территории с данными о расположении подземных коммуникационных систем и обозначением точек подключения к ним жилого дома, копии проектной документации дома, на основании которой велось строительство, акты скрытых работ, проекты и схемы внутридомовых инженерных коммуникаций. А также журнал эксплуатации здания, выданные уполномоченными органами исполнительной власти предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания нарушений, акты проверки выполнения

уполномоченными органами исполнительной власти указанных предписаний, рекомендации органа местного самоуправления, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту здания.

Факт передачи-приема технической документации фиксируется инженером посредством акта передачи-приема. В акте указывается перечень переданной документации, наименование, технический номер документа, количество листов и иными отметками по необходимости. Прием технической документации не означает принятие Товариществом самого здания и придомовой территории.

Далее проводится анализ переданной документации. Составляется список недостающих документов, актируется и направляется требование в ООО «Спектр-Сервис» о передаче недостающей технической документации.

**Предложено:** Принять необходимые меры для получения проектно-технической и исполнительной документации на Комплекс от ООО «Спектр-Сервис».

**Голосовали:**

«ЗА» - 5

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

**Решили:** Принять необходимые меры, в том числе, направить соответствующее требование в адрес ООО «Спектр-Сервис» для передачи проектно-технической и исполнительной документации на Комплекс.

**Решение принято единогласно.**

**Вопрос 2.** Рассмотрение вопросов, связанных с принятием здания Комплекса и придомовой территории.

**Слушали:** Пивень И.А. сообщил, что в связи с тем, что ТСН «Прибрежный» начал осуществлять хозяйственную деятельность по обслуживанию Комплекса, необходимо определить порядок принятия здания Комплекса, придомовой территории и всех сооружений на ней от ООО «Спектр-Сервис», который фактически выполнял функции эксплуатационно-управляющей компании и взымал оплату с собственников за надлежащую эксплуатацию и обеспечение контроля за техническим состоянием Комплекса в соответствии со ст. 55.24 ГрК РФ.

Прием непосредственно здания, инженерных коммуникаций, придомовой территории и всех сооружений на ней будет произведен после получения проектно-технической и исполнительной документации в соответствии с ст. 135, 726 ГК РФ, комиссией, состоящей из инженера, сантехника-электрика и членов Правления с техническим образованием, после актирования выявленных фактических несоответствий с проектно-технической, исполнительной документацией и устранения их со стороны ООО «Спектр-Сервис», ответственным за произведенные нарушения.

После выявления этих несоответствий необходимо направить в адрес ООО «Спектр-Сервис» (так как именно ООО «Спектр-Сервис» взимал оплату с собственников за обеспечение надлежащего технического состояния Комплекса в соответствии с технической документацией на Комплекс) требование об устранении нарушений.

**Предложено:** Принять предложенный порядок по принятию Комплекса, предусматривающий оценку состояния критически-важных систем Комплекса в формате комиссионной работы. Создать **Комиссию по фиксации факта передачи технической документации от ООО «Спектр-Сервис» в пользу ТСН «Прибрежный»** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В.

После актирования выявленных фактических несоответствий с проектно-технической, исполнительной документацией направить в адрес ООО «Спектр-Сервис» требование об их устранении.

**Голосовали:**

«ЗА» - 5

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

**Решили:** Принять предложенный порядок по принятию Комплекса, предусматривающий оценку состояния критически-важных систем Комплекса в формате комиссионной работы. Создать **Комиссию по фиксации факта передачи технической документации от ООО «Спектр-Сервис» в пользу ТСН «Прибрежный»** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В.

После активирования выявленных фактических несоответствий с проектно-технической, исполнительной документацией направить в адрес ООО «Спектр-Сервис» требование об их устранении.

**Решение принято единогласно.**

**Вопрос 3.** Рассмотрение вопросов, связанных с безопасностью граждан, пребывающих на территории Комплекса.

**Слушали:** Пивень И.А. сообщил, что в связи с тем, что ООО «Спектр-Сервис» в нарушение п. 8 ст. 55.25 ГрК РФ не передал в пользу ТСН «Прибрежный» техническую документацию на здание (регламентируется ст. 135, 726 ГК РФ,) на текущий момент Товарищество не имеет возможности принять здание и придомовую территорию в эксплуатацию, однако обеспечение безопасности людей в Комплексе является важной и приоритетной задачей. Необходимо принять меры для устранения потенциальных источников опасности.

В приоритетном порядке проверке подлежат системы и сооружения, имеющие непосредственное отношение к безопасности граждан, находящимся в Комплексе, а именно:

- противопожарная система: пожарные выходы и пути эвакуации, стенды с планом эвакуации, система автоматического дымоудаления, системы пожаротушения (гидранты и огнетушители);
- объекты повышенной опасности – лифты;
- сооружения, потенциально представляющие угрозу – горизонтальные перекрытия и балконы

Необходимо разработать регламент и план устранения потенциальных источников угроз здоровью граждан, определить источник и размер финансирования. Разработку документации поручить Галицкому Ф.Ю.

На текущий момент, так как ООО «Спектр-Сервис» не передал документацию и здание Товариществу, ответственность за эксплуатацию здания и все возможные происшествия до окончания процедуры передачи Комплекса несет на себе ООО «Спектр-Сервис». Ответственность ТСН «Прибрежный» несет только в границах производимых им работ.

**Предложено:** разработать регламент и план устранения потенциальных источников угроз здоровью граждан, находящихся на территории Комплекса, определить источник и размер финансирования, определить состав рабочей комиссии. Разработку регламентирующей документации поручить Галицкому Ф.Ю.

**Голосовали:**

«ЗА» - 5	«ПРОТИВ» - 0	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0
----------	--------------	-------------------

**Решили:** Разработать регламент и план устранения потенциальных источников угроз здоровью граждан, находящихся на территории Комплекса, определить источник и размер финансирования. Разработку регламентирующей документации поручить Галицкому Ф.Ю.

**Решение принято единогласно.**

**Предложено:** Принять предложенный порядок по принятию Комплекса, предусматривающий создание пяти комиссий, а именно:

создать 3 комиссии:

Разработку регламентирующей документации поручить инженеру Громыко М.В.

**Вопрос 4.** Утверждение состава рабочей группы для выявления объектов и элементов инженерных систем, представляющих потенциальную опасность.

**Слушали:** Пивень И.А. сообщил, о необходимости создании рабочих комиссий для выявления объектов техногенной опасности:

**Предложено:** Создать три комиссии для выявления объектов и элементов инженерных систем, представляющих потенциальную опасность:

1. **Комиссия по оценке состояния лифтов** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. с целью выявления возможных нарушений при хозяйственно-эксплуатационном обслуживании ООО «Спектр-Сервис» и фиксации аварийного состояния лифтов.
2. **Комиссия по оценке состояния пожарных систем** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. С целью выявления наличия или отсутствия работоспособной системы дымоудаления и оповещения при пожаре; нарушений в части путей эвакуации; выдачи предписаний собственникам нежилых помещений по освобождению проходов и доступа к пожарным выходам.
3. **Комиссия по выявлению непроеekтных архитектурных сооружений, представляющих потенциальную опасность жизни и здоровью граждан, находящихся на территории общедомовой собственности** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. С целью выявления непроеekтных изменений в части несущих конструкции, балконов, плите перекрытий и уведомлений собственников нежилых помещений о необходимости предоставления проектных обоснований этих изменений.

**Голосовали:**

«ЗА» - 5	«ПРОТИВ» - 0	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0
----------	--------------	-------------------

**Решили:** Создать три комиссии для выявления объектов и элементов инженерных систем, представляющих потенциальную опасность:

4. **Комиссия по оценке состояния лифтов** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. с целью выявления возможных нарушений при хозяйственно-эксплуатационном обслуживании ООО «Спектр-Сервис» и фиксации аварийного состояния лифтов.
1. **Комиссия по оценке состояния пожарных систем** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. С целью выявления наличия или отсутствия работоспособной системы дымоудаления и оповещения при пожаре; нарушений в части путей эвакуации; выдачи предписаний собственникам нежилых помещений по освобождению проходов и доступа к пожарным выходам по итогам хозяйственно-эксплуатационного обслуживания ООО «Спектр-Сервис».
2. **Комиссия по выявлению непроеekтных архитектурных сооружений, представляющих потенциальную опасность жизни и здоровью граждан, находящихся на территории общедомовой собственности** в составе: электрика Богатырева И.В., члена Правления Сомалюка

С.М., члена Правления Резниченко А.И., собственника помещений Мисник Н.А., председателя комиссии инженера Громыко М.В. С целью выявления непроектных изменений в части несущих конструкции, балконов, плит перекрытий по итогам хозяйственно-эксплуатационного обслуживания ООО «Спектр-Сервис» и уведомлений собственников нежилых помещений о необходимости предоставления проектных обоснований этих изменений.

**Решение принято единогласно.**

**Вопрос 5.** Определение порядка закупок и выбора подрядчика для осуществления некоторых видов хозяйственной деятельности или разовых работ.

**Слушали:** Пивень И.А. сообщил что необходимо выработать регламент по проведению закупок и выбора подрядчика на проведение различных работ в Комплексе, которые не могут быть выполнены работниками Товарищества.

**Предложено:** Принять следующий алгоритм по закупкам и подбору подрядных организаций:

1. Ответственное лицо (инженер или завхоз) составляет заявку (устно или письменно) на приобретение мат.ценности или выполнения услуги с обоснованием ее необходимости.
2. Если сумма затрат не превышает 15 т.р., ответственное лицо согласовывает приобретение с членом Правления Глазковой А.В., контролирующей финансово-экономическую деятельность Товарищества. После согласования, предложение направляется Председателю Правления на подпись и далее - бухгалтеру для исполнения закупки.
3. Если сумма затрат превышает 15 т.р.
4. Ответственное лицо предлагает несколько вариантов закупок или предложений подрядных организаций, исходя из принципа целесообразной оптимальности по достижению баланса наивысшего качества при наименьшей цене, размещает информацию в чате рабочей группе Правления.
5. Рабочая группа Правления принимает решение простым большинством.
6. Необходимая документация направляется члену Правления Глазковой А.В. для проверки, далее - Председателю Правления на подпись, затем - бухгалтеру для исполнения закупки.

**Голосовали:**

«ЗА» - 5

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

**Решили:** Утвердить порядок осуществления закупок и подбора подрядных организаций для проведения работ по обслуживанию Комплекса.

**Решение принято единогласно.**

**Вопрос 6.** Утверждение регламента обработки обращений и информирования собственников Комплекса.

**Слушали:** Пивень И.А., сообщил, что в связи с тем, что действие Федерального закона "О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации" от 02.05.2006 N 59-ФЗ не распространяется на ТСН «Прибрежный», а также в связи с необходимостью информировать собственников о текущем финансово-хозяйственном состоянии ТСН «Прибрежный», Правлению необходимо принять регламент при работе с собственниками и членами ТСН.

Пивень И.А. ознакомил членов Правления с разработанным проектом «Регламент обработки обращений и информирования собственников помещений и членов ТСН «Прибрежный» о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов» (приложение 1 к данному Протоколу)

**Предложено:** Принять «Регламент обработки обращений и информирования собственников помещений и членов ТСН «Прибрежный» о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов».

**Голосовали:**

«ЗА» - 5

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

**Решили:** Принять «Регламент обработки обращений и информирования собственников помещений и членов ТСН «Прибрежный» о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов».

**Решение принято единогласно.**

---

Пивень И.А. сообщил о том, что вопросы повестки заседания исчерпаны. Решения принять к исполнению. Призвал Правление к командному и эффективному взаимодействию. Поблагодарил за конструктивную работу пришедших на заседание и всех принявших в нем участие и объявил заседание **Правления** **оконченным**.

---

#### Подписи членов Правления

Галицкий Ф.Ю		Резниченко А.И.	
Глазкова А.В.		Самолук С.М.	

Председатель Правления ТСН «Прибрежный»: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ М.П.