

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
заседания членов правления ТСН(ж) “Мира 35”**

г. Томск

«28» августа 2024 г.

Присутствовало 6 членов из 8. Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по повестке заседания.

Собрание открыто в 20 ч. 00 мин.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Утверждение акта выполненных работ по капитальному ремонту фасада по договору 2006/24/2.
2. Вопросы капремонта для утверждения ОСС в связи с изменениями в ЖК РФ и ГрК РФ.
3. Вопросы для вынесения на ОСС
4. Проведение осмотров ОИ в помещениях собственников МКД.
5. Утверждение акта выполненных работ № 051 от 26.08.2024 к договору на выполнение проектных работ №004/02-24 от 26.07.2024.

По **первому вопросу** повестки дня слушали председателя правления Малиновскую С.В., которая предоставила правлению акт выполненных работ по капитальному ремонту фасада (договор № 2006/24/2) от 19.08.2024 на сумму 611321,35 руб.

После обсуждения вынесен вопрос на голосование: утвердить акт выполненных работ по капитальному ремонту фасада (договор № 2006/24/2) от 19.08.2024 на сумму 611321,35 руб.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА” – 6, “ПРОТИВ” – __0_, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – 0

РЕШИЛИ: утвердить акт выполненных работ по капитальному ремонту фасада (договор № 2006/24/2) от 19.08.2024 на сумму 611321,35 руб. 19.08.2024 на сумму 611321,35 руб.

По **второму вопросу** председатель правления Малиновская С.В. пояснила, что вступают в силу с 1 сентября 2024 года изменения в ЖК РФ и ГрК РФ (ФЗ от 08.08.2024г. №228-ФЗ) при проведении капитального ремонта в МКД, где открыт спецсчет, а именно:1) работы по капитальному ремонту должны будут выполняться на основании договора строительного подряда, заключенного с ИП или юрлицами, являющимися членами СРО; 2) стройконтроль капремонта станет обязательным 3) на ОСС должно быть выбрано лицо, уполномоченное заключать договор строительного подряда. Предложила до 01.12.2024г. правлению проработать эти вопросы для вынесения на утверждение ОСС.

После обсуждения вопрос вынесен на голосование: определить вопросы по капитальному ремонту для утверждения ОСС до 01.12.2024г.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА” – 6 “ПРОТИВ” – 0 “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – 0

РЕШИЛИ: определить вопросы по капитальному ремонту для утверждения ОСС до 01.12.2024г.

По **третьему вопросу** слушали председателя правления Малиновскую С.В., Сунайкина Д.А., которые пояснили, что установленная плата не обеспечивает в полном объеме содержание общего имущества в нормативном состоянии, а именно увеличились аварийные заявки на ремонт стояков отопления, водоснабжения, канализации, прочистка засоров стояков канализации. До 2022 года работы по замене стояков выполнялись за счет средств собственников помещений, что противоречило ЖК РФ. С 2022 г. данный вид работ выполняется за счет средств, поступающих на содержание и ремонт ОИ, но установленная плата не обеспечивает выполнения данных работ в таких объемах. Предоставлена выписка по счетам по объемам выполненных работ по ремонту инженерных коммуникаций, прочистке за период 01.01.2024 -30.07.2024. Председатель пояснила, что на уборку помещений общего пользования и уборку придомовой территории необходимо увеличить плату, т.к.нет возможности найти персонал на имеющуюся зарплату, клининговые компании также настаивают на увеличении платы. Таким образом, у собственников увеличилась потребность в предоставлении большего объема работ и качества услуг. Рекомендуемая плата на содержание ОИ Администрацией г.Томска 28,28 руб/м2.

После обсуждения вопрос вынесен на голосование: определить перечень услуг (работ), статьи затрат, по которым необходимо увеличить плату, провести расчет минимального размера платы за содержание и ремонт ОИ до 01.12.2024 для вынесения вопроса на утверждение ОСС.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА” – 6 “ПРОТИВ” – 0, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – 0

РЕШИЛИ: определить перечень услуг (работ), статьи затрат, по которым необходимо увеличить плату, провести расчет минимального размера платы за содержание и ремонт ОИ до 01.12.2024 для вынесения вопроса на утверждение ОСС.

По **четвертому вопросу** слушали Малиновскую С.В., которая пояснила, что в связи с участвовавшими случаями аварийного ремонта коммуникаций в квартирах собственников, самовольного переустройства коммуникаций собственниками необходимо провести осмотр коммуникаций в помещениях собственников квартир, провести осмотр ИПУ ХВС и ГВС, наличия пломб. Суняйкин Д.А. предложил изготовить схемы - планы квартир по стоякам для проведения осмотров.

После обсуждения вопрос вынесен на голосование: составить план осмотров и провести осмотры ОИ в помещениях собственников квартир с 01.10.2024г., предварительно разместив уведомления на досках объявлений на входах в подъезд. Ответственный за изготовление схем-планов квартир : Суняйкин Д.А.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА” – 6 “ПРОТИВ” – __0__, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – _0__

РЕШИЛИ: составить план осмотров и провести осмотры ОИ в помещениях собственников квартир с 01.10.2024г., предварительно разместив уведомления на досках объявлений на входах в подъезд. Ответственный за изготовление схем-планов квартир: Суняйкин Д.А.

По **пятому вопросу** повестки дня слушали председателя правления Малиновскую С.В., которая предоставила правлению акт выполненных работ по выполнению проектно-сметной документации на капитальный ремонт к договору № 004/02-24 от 26.07.2024г. на сумму 139400 руб., проектную документацию.

После изучения представленной проектной документации вопрос вынесен на голосование: утвердить акт выполненных работ по выполнению проектно-сметной документации на капитальный ремонт к договору № 004/02-24 от 26.07.2024г. на сумму 139400 руб.

ГОЛОСОВАЛИ: “ЗА” – _6__, “ПРОТИВ” – _0__, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – __0__

РЕШИЛИ: утвердить акт выполненных работ по выполнению проектно-сметной документации на капитальный ремонт к договору № 004/02-24 от 26.07.2024г. на сумму 139400 руб.

Собрание закрыто в 21 час 00 мин.

Подписи:

Изменения коснутся в первую очередь многоквартирных домов со спецсчетами для накопления взносов на капремонт.

Изменения прописаны в [Федеральном законе от 08.08.2024 № 238-ФЗ](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и статью 53 Градостроительного кодекса РФ».

Основные изменения вносятся в ЖК РФ и ГрК РФ, среди которых:

1. Теперь работы по капремонту должны будут выполняться на основании договора строительного подряда. Причем, заключаются такие договоры с ИП или юрлицами, являющимися членами саморегулируемой организации (инженерные изыскания, капитальный ремонт и т.п.)

2. Строительный контроль при капремонте в любом МКД **становится обязательным**, что редко встречалось в домах со спецсчетами.

- основной вариант: региональные власти определяют структуру, которая будет вести стройконтроль. Это может быть орган власти или подведомственное учреждение;

- альтернативный вариант: собственники смогут отказаться на общем собрании собственников (ОСС) от стройконтроля такой региональной структурой и выбрать другую организацию. Финансирование стройконтроля будет со спецсчета.

3. Строительный контроль должен проводиться в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» с полным документальным оформлением.

4. При открытии спецсчета владелец должен будет направить в орган госжилнадзора не копию протокола ОСС, а сведения, что оригинал протокола ОСС уже был им направлен.

5. Дома со спецсчетом должны будут голосовать на ОСС о проведении капремонта ещё по одному дополнительному вопросу: выбор лица, уполномоченного заключать договор строительного подряда.

Эти изменения вступят в действие уже с 1 сентября 2024 года.