

Дополнение к Протоколу № 3
заседания Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 138.

«05» июня 2016г.

Присутствовали члены Совета дома в количестве 5 (пяти) человек:

- 1) Якимчук Вячеслав Андреевич (квартира №11);
- 2) Федореев Сергей Николаевич (квартира №10);
- 3) Зверев Алексей Геннадьевич (квартира №13);
- 4) Исаева Нина Дмитриевна (квартира №15);
- 5) Родинцева Любовь Африкановна (квартира №8).

Присутствовало пять из пяти членов Совета многоквартирного дома.
Кворум имеется.

Единогласно избран секретарем Совета дома – Федореев Сергей Николаевич.

Решено пункт №3 протокола заседания Совета многоквартирного дома №3 от 22 мая 2016г. изложить в следующей редакции:

3. По третьему вопросу повестки дня:

Инициатива:

Провести в текущем году демонтаж отставших трех труб старого печного отопления, устранить протечки крыши и кровли МКД и отремонтировать фронтоны МКД за счет средств, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущий ремонт.

Решение:

После многочисленных жалоб жильцов верхних этажей на протекание крыши, а именно: квартира №14 (Родин Р.А.) в квартире в сан узле имеются сильные следы подтеков и грибка на потолке в районе старой дымовой трубы, квартира №15 (Исаева Н.Д.) во время дождей бежит вода вдоль старой дымовой трубы и по канализации, квартира №13 (Зверев А.Г.) заливает квартиру во время дождя вдоль основания фронтона крыши, квартира №8 (Родинцева Л.А.) и квартира №7 (Леоненко В.Л.) так же протекает крыша, квартира №5 (Решетов Г.В.) заливает во время дождя с фасада здания нижний скат крыши.

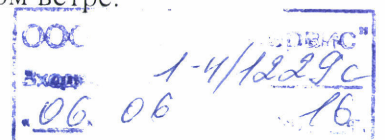
Советом дома был произведен визуальный осмотр фронтона крыши, наружного состояния крыши и чердачного помещения МКД. В результате осмотра выявлено следующее:

1) Оставшиеся три старые трубы печного отопления находятся в аварийном состоянии, частично разрушены, наблюдается выпадение кирпичной кладки, кирпичи уже частично лежат на скатах крыши, что может привести к падению кирпичей во двор жилого дома и привести к жертвам. В местах стыка трубы и шиферного покрытия крыши наблюдаются большие щели, в которые при дожде затекает вода и заливает жильцов верхних этажей.

2) Так же при осмотре чердачного помещения обнаружены повреждения кровли в виде дыр различного диаметра размером в среднем около 2-4 см в шифере.

3) При наружном осмотре кровли выявлено что в некоторых местах в результате падения деревьев выломаны куски шифера у нижнего ската крыши. Что приводит к заливанию жильцов над балконами вдоль верхней части несущей стены фасада.

4) На торце здания у первого подъезда выходящего на проезжую часть край шифера выломан и продолжает ломаться растущим на обочине деревом при сильном ветре.



Согласно п. 7 постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 управляющая компания должна выполнять проверку кровли на отсутствие протечек, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, управляющая компания должна незамедлительно их устранять, а в остальных случаях — разработать план восстановительных работ (при необходимости), произвести восстановительные работы.

В ч. 1 ст. 166 ЖК РФ приведен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который включает в себя в том числе и ремонт крыши (п. 3 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ), а также ремонт фасада (п. 5 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ). При этом законодатель не детализирует, какие конкретно работы относятся к капитальному ремонту.

Нормативные ориентиры для отнесения тех или иных работ к капитальному и текущему ремонту дают Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее — Правила N 170), а также Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312 (далее — ВСН 58-88(р)), Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные приказом Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446 (далее — ВСН 53-86(р)), Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем РФ (далее — МДК 2-04.2004).

Согласно п. 5.1 ВСН 58-88(р) капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории. При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов и оборудования жилого дома, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные (п. 2.4.2 Правил N 170, п. 21 Правил 491).

Иными словами, капитальный ремонт предполагает фактически полную замену вследствие нормального износа основных конструкций дома, дверей, окон, полов, ремонт центрального отопления, водопровода, канализации, ванного оборудования, мусоропровода, газооборудования, кухонных плит, электропроводки до ввода в квартиру и прочее.

Текущий ремонт здания, в отличие от капитального, включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей (раздел II Правил N 170, приложение 1 ВСН 58-88(р)).

Пунктом 4.1 ВСН 58-88(р) установлено, что текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Перечень основных работ по текущему ремонту приведены в приложении 7 ВСН 58-

88(р), приложении 7 Правил N 170, приложении 2 МДК 2-04.2004, в который, в частности, входят все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д. (п. 3 "Крыши" приложения 7 ВСН 58-88(р)), а также работы по частичной замене рулонного ковра и замене (восстановлению) отдельных участков безрулонных кровель (п.п. 5 и 6 "Крыши" приложения 7 ВСН 58-88(р)).

То есть, по смыслу приведенных норм, ликвидация протечек кровли (кроме полной замены покрытия) отнесена к текущему ремонту. При этом согласно приложению 6 ВСН 58-88(р), а также Приложению N 2 к Правилам N 170 протечки кровли должны быть устранены в течение суток с момента их выявления.

Обязанность по обеспечению исправного состояния кровли и защите от увлажнений конструкций от протечек кровли лежит на организации по обслуживанию жилищного фонда (п. 4.6.1.1 Правил N 170). Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

В отношении ремонта стен (применительно к фронтому крыши) в перечень работ по текущему ремонту входят работы по заделке трещин, расшивке швов, восстановлению, облицовке и перекладке отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв. метров (п. 1 "Стены" приложения 7 ВСН 58-88(р)). Таким образом, ремонт фронтона применительно к нашему МКД также относится к ремонту текущему.

Следовательно, в рассматриваемой ситуации управляющая организация за счет собранных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома должна в течение предусмотренного нормативными актами времени устранить протечки кровли, а также привести фронтон крыши в состояние, соответствующее требованиям законодательства и обеспечивающее безопасность жильцов дома. Данные работы относятся к работам, производимым при текущем ремонте жилого дома.

При этом надлежит учитывать, что поскольку отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления многоквартирным домом, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность управляющей организации (п. 3.3 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях").


В любом случае управляющая организация обязана предпринять все зависящие от нее меры по соблюдению соответствующих норм и правил содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2013 N 04АП-3824/13).

В связи с вышеизложенным Совет многоквартирного дома принял решение обязать управляющую компанию «Бруслит Сервис» совместно с членами Совета дома провести выездную проверку технического состояния труб печного отопления, состояния кровли и фронтонов МКД и составить дефектную ведомость, а так же обязать управляющую компанию ООО «Бруслит Сервис» (договор управления №1/224-у от 01.11.2008г.) за счет имеющихся средств в течение предусмотренного нормативными актами времени (Согласно приложения № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» в течении 24 часов с момента обследования), но не позднее 1 августа 2016 года устранить протечки кровли, демонтировать оставшиеся трубы старого печного отопления и привести фронтон крыши в состояние, соответствующее требованиям законодательства и обеспечивающее безопасность жильцов дома. Данные работы относятся к работам, производимым при текущем ремонте жилого дома.

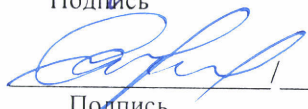
В остальной части протокола заседания Совета многоквартирного дома №3 от 22 мая 2016г. остается без изменений.

Решение принято единогласно

Председатель Совета дома:


Подпись / Якимчук В.А.
Ф.И.О.

Секретарь заседания Совета дома:


Подпись / Федореев С.Н.
Ф.И.О.

ПРОТОКОЛ № 3
Заседания Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 138.

«22» мая 2016г.

Присутствовали члены Совета дома в количестве 5 (пяти) человек:

- 1) Якимчук Вячеслав Андреевич (квартира №11);
- 2) Федореев Сергей Николаевич (квартира №10);
- 3) Зверев Алексей Геннадьевич (квартира №13);
- 4) Исаева Нина Дмитриевна (квартира №15);
- 5) Родинцева Любовь Африкановна (квартира №8).

Присутствовало пять из пяти членов Совета многоквартирного дома.
Кворум имеется.

Единогласно избран секретарем Совета дома – Федореев Сергей Николаевич.

Во исполнение и реализацию Решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Карла Макса, д.138, Советом многоквартирного дома организовано заседание Совета многоквартирного дома по следующим вопросам:

Повестка дня:

1. Затребовать финансовую и техническую документацию о деятельности УК «Бруслит Сервис» за 2014-2016 года;
2. Замена внутридомовых магистральных электросетей, а также электропроводки и выключателей в местах общего пользования МКД;
3. Провести в текущем году демонтаж отставших трех труб старого печного отопления, ремонт крыши и кровли МКД;
4. Повышение платы за содержание и текущий ремонт МКД до 27 р/кв.м.

1. По первому вопросу повестки дня:

Инициатива:

Затребовать у управляющей компании (далее – УК) ООО «Бруслит Сервис» финансовые отчеты по договору управления №1/224-у от 01.11.2008г. за 2013 и 2015 года, перечень услуг и работ с указанием объемов по многоквартирному дому, график осмотров и акты осмотров по проверке конструктивной целостности здания (стены, перегородки, крыша и т.п.) и другие документы.

Решение:

Для дальнейшей работы Совета дома, а также для контроля за расходованием средств УК, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущего ремонт принято решение затребовать следующие документы у УК «Бруслит Сервис»:

- 1) Финансовые отчеты по договору управления №1/224-у от 01.11.2008г. за 2013 и 2015 года.

2) Перечень услуг и работ с указанием объемов, стоимости, периодичности и (или) графика оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД для дальнейшего рассмотрения и утверждения собственниками помещений на общем собрании.

3) График и акты технических осмотров отдельных элементов мест общего пользования многоквартирного дома, крыши, стен и др. элементов за 2014-2016 года, которые согласно договора управления должны проводиться ежегодно два раза в год.

4) График и акты технических осмотров внутридомового инженерного оборудования МКД за 2014-2016 года, которые так же должны проводиться ежегодно два раза в год.

5) График и акты технических осмотров электротехнических устройств мест общего пользования МКД и замеров сопротивления изоляции в местах общего пользования МКД за 2014-2016 года

Решение принято единогласно.

2. По второму вопросу повестки дня:

Инициатива:

Провести за счет средств, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущего ремонта, капитальный ремонт с полной заменой электрических внутридомовых магистральных сетей и вводно-распределительных устройств, а также провести замену или же капитальный ремонт электрических сетей, выключателей и патронов электроламп, используемых для освещения мест коллективного пользования и наружного освещения МКД.

Решение:

Так как с даты постройки МКД в 1959 прошло уже 57 лет и за все это время ремонт магистральных электрических сетей и вводно-распределительных устройств, электрических сетей, выключателей и патронов электроламп, используемых для освещения мест коллективного пользования и наружного освещения МКД никогда не производился. Согласно действующим ведомственным строительными нормами (Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения № ВСН 58-88(р)) сроки эксплуатации до капитального ремонта (замены) электрооборудования в жилых домах следующие:

- 1) Вводно-распределительные устройства – 20 лет;
- 2) Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками – 20 лет;
- 3) Сеть дежурного освещения мест общего пользования – 10 лет.

Визуальный осмотр распределительных электрощитов в подъездах на лестничных площадках, вводно-распределительных устройств показал, что электропроводка находится в неудовлетворительном состоянии, провода переплетены и перекручены между собой, связаны в узлы. Плохое состояние изоляции электропроводки может привести к повышенному нагреву проводов, короткому замыканию что в свою очередь учитывая, что в МКД внутренние стены, лестничные площадки, крыша и межэтажные перекрытия в деревянном исполнении может легко привести к пожару, который в свою очередь может привести к порчи домового имущества и человеческим жертвам.

В связи с выше изложенным Совет дома принял решение провести капитальный ремонт с полной заменой электрических внутридомовых магистральных сетей и вводно-распределительных устройств, а также провести замену или же капитальный ремонт электрических сетей, выключателей и патронов электроламп, используемых для освещения мест коллективного пользования и наружного освещения МКД за счет средств, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущего ремонта средствами УК ООО «Бруслит Сервис» (договор управления №1/224-у от 01.11.2008г.). В связи с этим поручить УК «Бруслит Сервис» совместно с членами Совета дома провести комплексную проверку вышеуказанных фактов и составить акт осмотра электрических коммуникаций дома, рассчитать смету работ по капитальному ремонту с полной заменой Электрооборудования МКД и организовать работы по ремонту.

Решение принято единогласно.

3. По третьему вопросу повестки дня:

Инициатива:

Провести в текущем году демонтаж оставших трех труб старого печного отопления, ремонт крыши и кровли МКД за счет средств, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущего ремонта;

Решение:

После многочисленных жалоб жильцов верхних этажей на протекание крыши, а именно: квартира №14 (Родин Р.А.) в квартире в сан узле имеются сильные следы подтеков и грибка на потолке в районе старой дымовой трубы, квартира №15 (Исаева Н.Д.) во время дождей бежит вода вдоль старой дымовой трубы и по канализации, квартира №13 (Зверев А.Г.) протекает крыша у края наружной стены с фасада здания над балконом, квартира №8 (Родинцева Л.А.) и квартира №7 (Леоненко В.Л.) так же протекает крыша, квартира №5 (Решетов Г.В.) заливает во время дождя с фасада здания нижний скат крыши.

Советом дома был произведен визуальный осмотр наружного состояния крыши и чердачного помещения МКД. В результате осмотра выявлено следующее:

1) Оставшиеся три старые трубы печного отопления находятся в аварийном состоянии, частично разрушены, наблюдается выпадение кирпичной кладки, кирпичи уже частично лежат на скатах крыши, что может привести к падению кирпичей во двор жилого дома, привести к жертвам. В местах стыка трубы и шиферного покрытия крыши наблюдаются большие щели, в которые при дожде затекает вода и заливает жильцов верхних этажей.

2) Так же при осмотре чердачного помещения обнаружены повреждения кровли в виде дыр различного диаметра размером в среднем около 2-4 см в шифере.

3) При наружном осмотре кровли выявлено что в некоторых местах в результате падения деревьев выломаны куски шифера у нижнего ската крыши. Что приводит к заливанию жильцов над балконами вдоль верхней части несущей стены фасада.

4) На торце здания у первого подъезда выходящего на проезжую часть край шифера выломан и продолжает ломаться растущим на обочине деревом при сильном ветре.

В связи с неудовлетворительным состоянием кровли и жалобами жильцов дома, Совет дома принял решение демонтировать оставшиеся трубы старого печного отопления, и провести ремонт крыши и кровли МКД за счет средств, оплаченных жильцами дома по статьям содержание и текущего ремонта средствами УК ООО «Бруслит Сервис» (договор управления №1/224-у от 01.11.2008г.). В связи с этим поручить УК «Бруслит Сервис» совместно с членами Совета дома провести комплексную проверку вышеуказанных фактов и составить акт осмотра состояния труб печного отопления, кровли и крыши МКД, рассчитать смету необходимых работ по демонтажу труб печного отопления, ремонта кровли и крыши МКД, а также спилить дерево ломающее крышу с торца здания и организовать работы по ремонту.

Решение принято единогласно

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Инициатива:

Повысить плату за содержание и текущий ремонт жилых помещений с текущих 19,90р/кв.м до 27р/кв.м.

Решение:

В связи с необходимостью проведения ремонтных работ, изложенных во втором и третьем пункте повестки дня, а также в виду сильного износа МКД и необходимости дальнейших ремонтных работ Совет дома считает целесообразным увеличить плату за содержание и текущий ремонт жилых помещений.

В виду отсутствия инициативы УК «Бруслит Сервис» в части повышения платы за содержания и текущий ремонт МКД Совет дома принял решение:

