



Дата проведения заседания: 28 ноября 2025 год

Место проведения заседания: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, корп. 1, цокольный этаж, пом. II (комн. 1-9) (офис ТСЖ «Янтарный»).

Время начала заседания: 20 час. 30 мин.

Присутствовали:

члены Правления ТСЖ «Янтарный»: Герасимова Елена Викторовна, Тасалов Александр Михайлович, Жирков Максим Анатольевич, Мартиросян Богдан Витальевич

Присутствуют **четыре** из **пяти** членов Правления ТСЖ «Янтарный».

Кворум для проведения заседания Правления ТСЖ «Янтарный» имеется.

Повестка дня заседания Правления ТСЖ «Янтарный»

- 1. Рассмотрение вопроса о заключении договора аренды ТСЖ «Янтарный» с Ульяновой Светланой Олеговной подвального помещения 2-го подъезда, где размещено оборудование для охлаждения холодильников в нежилом помещении по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц;**
- 2. Рассмотрение вопроса о восстановлении планировки согласно проекта дома подвального помещения 2-го подъезда, оборудованного люком. Проведение строительной экспертизы и установление сроков собственникам нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц. для устранения выявленной несанкционированной перепланировки;**
- 3. Рассмотрение вопроса об установке на КПП-1, КПП-2, КПП-3 кнопок открытия калиток, для удобства жителей и посетителей при выходе с территории ЖК «Янтарный»;**
- 4. Рассмотрение вопроса о вынесении на общее собрание собственников в 2026 году создания резервного фонда и разработке положений о резервном фонде;**
- 5. Рассмотрение вопроса о заключении в 2026 году договоров аренды на использование общего пространства (общего имущества) подземного паркинга по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, сооружение 1;**
- 6. Обсуждение формирования сметы на 2026 год и проведения необходимых работ;**
- 7. Установка шумоизоляционной двери в комнате для видеонаблюдения расположенной в 5-ом подъезде по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34;**
- 8. Рассмотрение вопроса о внесении изменения в штатное расписание ТСЖ «Янтарный».**

- 1. Рассмотрение вопроса о заключении договора аренды ТСЖ «Янтарный» с Ульяновой Светланой Олеговной подвального помещения 2-го подъезда, где размещено оборудование для охлаждения холодильников в нежилом помещении по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц;**

Слушали: Выступление Председателя Правления Тасалова А.М. – ранее в подвальном помещении 2-го подъезда дома 34 по ул. Лавочкина была обнаружена несанкционированная врезка в систему холодного водоснабжения, в результате чего было потреблено коммунальных ресурсов (холодного водоснабжения, канализации) по состоянию на 28.11.2025 г. на общую сумму 379329 рублей 17 копеек, что подтверждается показаниями ранее неучтенного счетчика воды. С целью установления лиц осуществивших врезку в подвальном помещении и причинивших ущерб на указанную выше сумму денежных средств ТСЖ было подано заявление в прокуратуру САО г. Москвы. После этого собственник нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц - Ульянова Светлана Олеговна обратилась в ТСЖ с актом поверки выявленного счетчика с целью постановки его на учет, а также погасила полностью причиненный ТСЖ ущерб на общую сумму 379329 рублей 17 копеек. В настоящее время счетчик воды состоит на учете в ТСЖ. С целью продолжения функционирования холодильного оборудования в помещении 9Ц по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина,

д. 34, Ульянова С.О. обратилась в ТСЖ с предложением заключить договор аренды технического помещения размером 7 кв. м. с 01.12.2025 г.

Предложения для голосования: Заключить с Ульяновой С.О. договор аренды технического помещения размером 7 квадратных метров с 01.12.2025 г. Предоставлять доступ в техническое помещение Арендатору по заявкам через диспетчерскую для обслуживания холодильного оборудования, снятия и поверки показаний счетчика воды. Обязать Арендатора установить за свой счет извещатель пожарный дымовой с интеграцией в действующую систему АПС в диспетчерской. Председателю Правления согласовывать коллегиально с членами правления решения на подачу от имени ТСЖ обращений в правоохранительные органы.

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

2. Рассмотрение вопроса о восстановлении планировки согласно проекта дома подвального помещения 2-го подъезда, оборудованного люком. Проведение строительной экспертизы и установление сроков собственникам нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц. для устранения выявленной несанкционированной перепланировки;

Слушали: Выступление Председателя Правления Тасалова А.М. – ранее в подвальном помещении 2-го подъезда дома 34 по ул. Лавочкина была обнаружена перепланировка подвального помещения, а именно вырезан проем в потолке (плите перекрытия) и установлен люк для прохода в нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц, что не соответствует проектной документации дома. ТСЖ выдало собственникам помещения по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. 9Ц предписание о приведении плиты перекрытия в надлежащее состояние. По данному факту необходимо проведение строительной экспертизы, для установления размера причиненного ущерба ТСЖ и дальнейшего приведения подвального помещения в соответствии с проектной документацией.

Выступление Члена Правления Жиркова М.А. – в связи со значительными затратами ТСЖ на проведение строительной экспертизы и сложности работ по восстановлению плиты перекрытия подвального помещения, предлагаю закрыть и опечатать люк со стороны подвала для обеспечения безопасности и недопущения попадания в подвальное помещение посторонних лиц.

Предложения для голосования: закрыть и опечатать люк между подвальным помещением 2-го подъезда и нежилого помещения 9Ц со стороны подвала, для обеспечения безопасности и недопущения попадания в подвальное помещение посторонних лиц.

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

3. Рассмотрение вопроса об установке на КПП-1, КПП-2, КПП-3 кнопок открытия калиток, для удобства жителей и посетителей при выходе с территории ЖК «Янтарный»;

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – для удобства жителей и посетителей ЖК «Янтарный» предлагается установка на КПП-1, КПП-2, КПП-3 сенсорных кнопок для открытия калиток на выход.

Предложения для голосования: установка на КПП-1, КПП-2, КПП-3 сенсорные кнопки для открытия калиток на выход.

Голосовали: ЗА – 3, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 1.

Предложение принято.

4. Рассмотрение вопроса о вынесении на общее собрание собственников в 2026 году создание резервного фонда и разработке положений о резервном фонде.

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – с целью образования финансовых резервов для последующего их использования на непредвиденные нужды, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению, содержанию и ремонту (текущему) общего имущества и для покрытия расходов, не предусмотренных на момент формирования сметы доходов и расходов предлагаю

сформировать резервный фонд и положение резервного фонда для создания в повестку на голосование общего собрания собственников в 2026 году.

Предложения для голосования: Председателю правления разработать положение о резервном фонде для рассмотрения на заседании членов правления и ревизионной комиссии. Для разработки положений резервного фонда обратиться за квалифицированной юридической помощью.

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

5. Рассмотрение вопроса о заключении в 2026 году договоров аренды на использование общего пространство(общего имущества) относящиеся к общему имуществу подземного паркинга по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, сооружение 1.

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – в соответствии с протоколом годового общего собрания собственников помещений в здании по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, сооружение 1 в форме очно-заочного голосования от 02.11.2020 г. (вопрос № 6) было принято решение предоставить ТСЖ «Янтарный» полномочия на заключение договоров аренды и иного использования общего имущества собственников машиномест и помещений в паркинге по цене и на условиях, определяемых Правлением ТСЖ «Янтарный». С целью получения дополнительных целевых доходов на содержание, благоустройство и текущий ремонт подземного паркинга, необходимо разработать договор аренды или договора иного использования общего имущества собственников машиномест.

Предложения для голосования: Председателю правления обратиться за квалифицированной юридической помощью с целью разработки договора аренды или иного договора использования общего имущества собственников машиномест для целевого использования на содержание, благоустройство и текущий ремонт подземного паркинга по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, сооружение 1 в соответствии с действующим законодательством.

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

6. Обсуждение формирования сметы на 2026 год и проведения необходимых работ.

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – в рамках капитального ремонта МКД в 2026 году необходимо провести следующие мероприятия:

- Замену в подвалах домов 34 и 34 корп. 1 канализационных труб на ПВХ (июнь- сентябрь 2026 года);
- По пожарной безопасности: осуществить установку и перенос извещателей пожарных домовых оптико-электронных точечных, переворачивание клапанов системы вытяжки по предписаниям пожарного надзора (январь-март 2026 года);
- Промывку теплообменников (Индивидуальных тепловых пунктов) (май-июнь 2026 года);
- Гидроизоляция стилобата (апрель-сентябрь 2026 года).

Включить в смету на 2026 год на голосование следующие предложения:

- Проведение ремонтных работ клумб внутри ЖК и облагораживание облицовочной и клинкерной плиткой (май-сентябрь 2026 года);
- Косметический ремонт этажей (предварительно 4 этажа по заявкам собственников);
- Повышение зарплат сотрудникам ТСЖ на 15% с 1-го января 2026 года;
- Полировка лифтового оборудования в подъездах №1 и № 6, и в корпусе № 1 (апрель – август 2026 года);
- Работы по полировке полов, стен и заделки сколов, трещин в лифтовых холлах на 1 этажах в башнях (апрель-сентябрь 2026 года);
- Установка пожарного оборудования в нежилых помещениях в доме 34 являющихся общим домовым имуществом (февраль-март 2026 года).

Предложения для голосования:

Включить в смету и голосование на ОСС в 2026 году следующие предложения:

- Замену в подвалах домов 34 и 34 корп. 1 канализационных труб на ПВХ (июнь- сентябрь 2026 года);

- По пожарной безопасности: осуществить установку и перенос извещателей пожарных домовых оптико-электронных точечных, переворачивание клапанов системы вытяжки по предписаниям пожарного надзора (январь-март 2026 года);
- Промывку теплообменников (Индивидуальных тепловых пунктов) (май-июнь 2026 года);
- Гидроизоляцию стилобата (апрель-сентябрь 2026 года).

Включить в смету на 2026 год на голосование следующие предложения:

- Проведение ремонтных работ клумб внутри ЖК и облагораживание облицовочной и клинкерной плиткой (май-сентябрь 2026 года);
- Косметический ремонт этажей (предварительно 4 этажа по заявкам собственников);
- Повышение зарплат сотрудникам ТСЖ на 15% с 1-го января 2026 года;
- Полировку лифтового оборудования в подъездах №1 и № 6, и в корпусе № 1 (апрель – август 2026 года);
- Работы по полировке полов, стен и заделки сколов, трещин в лифтовых холлах на 1 этажах в башнях (апрель-сентябрь 2026 года);
- Установку пожарного оборудования в нежилых помещениях в доме 34 являющихся общим домовым имуществом (февраль-март 2026 года).

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

7. Установка шумоизоляционной двери в комнате для видеонаблюдения расположенной в 5-ом подъезде по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34.

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – с целью шумоизоляции и безопасности комнаты видеонаблюдения в 5-ом подъезде дома 34 необходимо установить шумоизоляционную металлическую дверь.

Предложение для голосования: Установить металлическую шумоизоляционную дверь в комнату видеонаблюдения в 5-ом подъезде для шумоизоляции и безопасности. Поручить председателю правления выбрать подрядную организацию и заключить договор на установку шумоизоляционной двери в пределах 100 000 рублей 00 копеек.

8. Рассмотрение вопроса о внесении изменения в штатное расписание ТСЖ «Янтарный».

Слушали: Председателя Правления Тасалова А.М. – в соответствии протоколами годовых общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34 и д. 34 корп. 1 – в форме очно-заочного голосования от «13» июня 2023 г. № 1 (вопрос № 10) были утверждены Правила проживания в жилом комплексе «Янтарный». С целью соблюдения данных правил, предупреждения, предотвращения порчи общедомового имущества, курения и распития спиртных напитков в общественных местах, разъяснения жильцам и гостям данных правил проживания в жилом комплексе «Янтарный», считаю необходимым внести в штатное расписание должность специалиста по контролю за соблюдением правил проживания в жилом комплексе «Янтарный».

Предложение для голосования:

Внести в штатное расписание должность специалиста по контролю за соблюдением правил проживания в жилом комплексе «Янтарный» с 01 декабря 2025 года.

Голосовали: ЗА – 4, ПРОТИВ – 0, ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0.

Предложение принято.

Председатель Правления

Тасалов А.М.

Секретарь Правления

Герасимова Е.В.