



**ТСН**  
**«Малый Ахун»**

г.Сочи, ул.Дорога на Большой Ахун 14А

**ПРОТОКОЛ № 165**  
**заседания Правления Товарищества собственников недвижимости**  
**«Малый Ахун»**

**От 05.02.2024г**

**г.Сочи, ул.Дорога на Б. Ахун д.14а**

Начало заседания 09-00 05.02.2024г. члены правления уведомлены в установленном порядке.

Собрание проводится в открытом режиме, ведется аудиозапись.

Всего членов Правления: 5 чел.

Присутствовали: 4 чел. Кворум имеется, заседание правомочно.

**Присутствовали члены Правления ТСН «Малый Ахун»:**

1. Ендуткина Ольга Александровна, кв.50;
2. Кешишян Оксана Сергеевна, кв.153;
3. Гридасова Ирина Михайловна, кв.44;
4. Руда Елена Евгеньевна, кв.61.

**Присутствовали собственники (представители):**

1. Чумак Н.А., кв.\*\*;
2. Куйда Н.Я., кв.\*\*;
3. Богатырева Т.Г., кв.\*\*;
4. Гольберг Л.М., кв.\*\*;
5. Волкова Е.В., кв.\*\*, исполнительный директор ООО «П\*\*\*а в\*\*» в период 2018-2020гг.;
6. Морозов И.В., кв.\*\*;
7. Тихонова Н.А., кв.\*\*;
8. Юрьев В.А., кв.\*\*.

**На заседании Правления были поставлены следующие вопросы для обсуждения:**

1. Вопрос по техническому состоянию подпорной стены МКД, правовые аспекты принадлежности к земельному участку.
2. Вопрос по техническому состоянию придомовой территории, правовые аспекты принадлежности собственникам МКД. Закрытие придомовой территории, охранные мероприятия.
3. Вопрос передачи бухгалтерской, отчетной и иной документации от бывшего Председателя Правления ТСН «Малый Ахун» Куйда Н.Я. за период 2018-2020гг.

**СЛУШАЛИ:**

1. По вопросу повестки выступали члены Правления ТСН «Малый Ахун» Ендуткина О.А. и Кешишян О.С.

По нижней границе участка с кадастровым номером 23:49:0303017:38, где расположен дом № 14а по улице Дорога на Большой Ахун г. Сочи (далее – МКД), проходит подпорная стена длиной более 100 метров и высотой до 6 метров. По подпорной стене располагается металлический забор. Деформационные швы по подпорной стене разъехались, ширина

деформаций доходит до 10 см, что не является фактом ее разрушения. **Начиная с 2021г.** на подпорной стене силами Товарищества были установлены «маячки» из смеси цемента и бетона. Товарищество осуществляет визуальный осмотр состояния стены на постоянной основе. Разрушения «маячков» не зафиксировано. На протяжении 3х лет, а именно с октября 2020 года Товарищества обращается в Администрацию муниципального образования города Сочи с просьбой оказать содействие по предотвращению возможного обрушения подпорной стены, проходящей на границе участка, где располагается МКД, а также проведению строительно-технической экспертизы.

Письмами от **27.07.2021г. и 06.12.2021г.** за подписью начальника Управления гражданской обороны и защиты населения Администрации муниципального образования (МО) г. Сочи Снегирева В.Н. и первого зам.главы Администрации Хостинского района г. Сочи Холиди Х.О. также было отказано в принятии мер по предотвращению обрушения подпорной стены по указанному адресу.

Также из письма заместителя главы МО города Сочи Н.А. Бескровного от **09.11.2021г.** следует, что комиссия зафиксировала (подтвердила) трещины по высоте подпорной стены шириной до 3 см, трещины по прилегающей бетонной площадке шириной до 5-8 см, просадку участков относительно друг друга до 15 см, отхождение подпорной стены от придомовой территории до 15 см, просадку площадки относительно подпорной стены до 15 см.

**16.01.2023г.** специалистами отдела ПТО по объектам сносов капитального ремонта и ремонтно-реставрационных работ МК г. Сочи «УКС» было произведено визуальное обследование придомовой территории и подпорной стены МКД. В ходе визуального осмотра наблюдается значительная просадка бетонной площади возле многоквартирных домов, примыкающей к подпорной стене в ее верхней части. Дренажные отверстия в верхней части подпорной стены оказались значительно выше уровня сбора ливневой воды. Деформационные швы бетонной площадки деформировались и дали усадки, ширина деформации достигает 10 см.

**10.07.2023г.** Департамент строительства Администрации МО города Сочи уведомил, что согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) подпорная стена, находящаяся рядом с МКД по адресу г. Сочи, ул. Дорога на Б. Ахун, д.14а, расположена на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303017:1862, который находится в частной собственности.

**17.01.2024г.** Администрация Хостинского района города Сочи, ссылаясь на принадлежность подпорной стены к участку с кадастровым номером 23:49:0303017:1862 и руководствуясь ст.79.1 Бюджетного кодекса РФ, не удовлетворила обращение Товарищества о принятии мер по укреплению и предотвращению дальнейшей деформации подпорной стены. Администрацией Хостинского района было направлено письмо в Департамент реализации проектов комплексного развития Администрации города Сочи о включении в исходные данные для формирования государственной программы для реализации противооползневых мероприятий в городе Сочи на капитальный ремонт подпорной стены, расположенной по адресу г. Сочи, ул. Дорога на Б. Ахун, д.14а.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации и картографии, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303017:1862 был снят с регистрационного учета 28.07.2023г.

В январе 2024г. Председателем Правления Кешишян О.С. было предложено провести геодезическую съёмку планового и высотного положения подпорной бетонной стены и подготовить схему с фактическим положением подпорной стены относительно кадастровых границ земельного участка 23:49:0303017:38, на котором расположен МКД. Работы выполнить подрядной организацией ООО «АБТ-Стандарт», стоимость работ 15000руб. По информации, предоставленной от ООО «АБТ-Стандарт», подпорная стена и придомовая территория выходит за границы участка с кадастровым номером 23:49:0303017:38 на 1,5-2м.

Схема высотного положения подпорной бетонной стены и границы придомовой территории предоставлены для ознакомления участникам заседания Правления.

Председатель Правления Кешишян О.С., ссылаясь на Жилищный Кодекс РФ и Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. от 27.03.2023), пояснила собравшимся, что расходование средств на содержание и ремонт подпорной стены является нецелевым, так как подпорная стена не входит в общее имущество МКД, а изменение состава общего имущества МКД является компетенцией общего собрания собственников.

Для решения вопроса повестки было предложено:

- провести в 2024г внеочередное собрание собственников помещений МКД и вынести на повестку голосования вопрос о внесении подпорной стены в общедомовое имущество;
- рассмотреть вопрос искового заявления к администрации МО города Сочи по понуждению взятия на баланс подпорную стену для ее содержания и ремонта.

Присутствующие члены Правления и собственники выслушали предложенные мероприятия, возражений не поступало.

**ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ГОЛОСОВАЛИ:**

**«ЗА» - ЧЕТЫРЕ.**

**«ПРОТИВ» - НЕТ.**

**«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - НЕТ.**

2. По вопросу повестки выступала Председатель Правления ТСН «Малый Ахун» Кешишян О.С. В ходе визуальных наблюдений дворовая площадка возле дома литеры Б дает усадку, разрушается дорожное покрытие. Дренажные отверстия в подпорной стене не совпадают с их начальным уровнем. В местах разлома дорожного полотна зафиксировано отсутствие специализированного дренажного грунта, отсутствие лотков для сбора дождевых осадков. Правление неоднократно сравнивало проектную документацию и фактическое состояние придомовой территории, были выявлены несоответствия. В связи с колоссальным объемом работ и большими затратами Правлением пока не принято решение о дальнейших действиях.

По сведениям, содержащихся в ЕГРН, правообладателем земельного участка с кадастровым номером 23:49:0303017:38, является Муниципальное образование город-курорт Сочи, также не погашена запись об аренде №23-23-19/111/2010-203 с ООО «Адда», хотя данная организация ликвидирована 09.09.2022г.

По восстановлению придомовой территории и ремонту разрушенных участков полотна необходимо определить подрядную организацию для составления сметной стоимости

работ. После определения сметы потребуется утверждение источника финансирования через собрания членов Товарищества. Свою помощь в поисках подрядной организации предложила собственник кв.\*\* Чумак Н.А.

Собственник кв.\*\* Тихонова Н.А. поставила вопрос о закрытии территории, а именно установку автоматических ворот и организации охраны территории. Вопрос финансирования установки автоматических ворот и организации охраны территории может быть вынесен на утверждение членам Товарищества после перевода земельного участка на право общей долевой собственности.

Для решения вопросов повестки было предложено:

- провести в 2024г внеочередное собрание собственников помещений МКД и вынести на повестку голосования перевод земельного участка, на котором расположен данный дом, на право общей долевой собственности;
- предоставить к ежегодному годовому собранию членов ТСН в 2024г. сметную стоимость работ по восстановлению придомовой территории;
- рассмотреть возможность наложения сервитута на чужое имущество (земельный участок) с целью доступа к придомовой территории.

Присутствующие члены Правления и собственники выслушали предложенные мероприятия, возражений не поступало.

**ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ГОЛОСОВАЛИ:**

**«ЗА» - ЧЕТЫРЕ.**

**«ПРОТИВ» - НЕТ.**

**«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - НЕТ.**

3. По третьему вопросу повестки выступала Председатель Правления ТСН «Малый Ахун» Кешишян О.С. Для активной и системной работы Товариществу необходимо восстановление бухгалтерского учета за 2018-2020гг. Факты подтверждения финансово-хозяйственной деятельности требуются для взыскания задолженности через исковые заявления. Ранее проведенный аудит также указал на отсутствие документов бухгалтерского учета.

На протяжении 2020-2023гг. Товарищество неоднократно запрашивало документы финансово-хозяйственной деятельности и бухгалтерского учета 2018-2020гг у бывшего Председателя Правления Куйды Н.Я. Факты подтверждения отправки заказных, ценных писем, а также подтверждения отправки писем посредством электронной почты имеются.

Перечень запрашиваемых документов:

- отчеты о целевом использовании средств;
- оригиналы протоколов ОСС, ОСЧТ;
- расчеты сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом (форма 6-НДФЛ) за 2018г.;
- расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также по расходам на выплату страхового обеспечения (форма 4-ФСС) за 2018г.;

- сведения о застрахованных лицах (форма СЗВ-М) за 2018г.;
- оригиналы договоров возмездного оказания услуг, акты к ним;
- оригиналы штатного расписания;
- авансовые отчеты по дебетовой карте 5534...3483 (закреплённой за Куйдой Н. Я.);
- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета.

Обращения Товарищества не были удовлетворены.

На текущем открытом заседании Куйда Н.Я. предоставила письменный ответ на поставленный вопрос (копия будет размещена вместе с протоколом). Член Правления ТСН «Малый Ахун» Руда Е.Е. предложила вариант передачи запрашиваемых документов. Дата, сроки и место передачи установлены не были. Куйда Н.Я. и Волкова Е.В. сообщили, что согласуют дату передачи документов после получения юридической консультации и «перезвонят в ближайшие дни».

Присутствующие члены Правления и собственники выслушали предложенные мероприятия, возражений не поступало.

**Данная информация носит информационный характер, голосование не проводилось.**

### **ПОСТАНОВИЛИ:**

1. Утвердить мероприятия по подпорной стене:

- провести в 2024г внеочередное собрание собственников помещений МКД и вынести на повестку голосования вопрос о внесении подпорной стены в общедомовое имущество;
- рассмотреть вопрос искового заявления к Администрации МО города Сочи по понуждению взятия на баланс подпорной стены для ее содержания и ремонта.

2. Утвердить мероприятия по придомовой территории:

- провести в 2024г внеочередное собрание собственников помещений МКД и вынести на повестку голосования перевод земельного участка, на котором расположен данный дом, на право общей долевой собственности;
- предоставить к ежегодному годовому собранию членов ТСН в 2024г. сметную стоимость работ по восстановлению придомовой территории;
- рассмотреть вопрос о заключении соглашения об установлении сервитута на чужое имущество (земельный участок) с целью доступа к придомовой территории.

3. По данному вопросу решение не было утверждено.

Председатель Правления ТСН



Кешишян О.С.

Секретарь Правления ТСН



Кешишян О.С.