



ТСН
«Малый Ахун»

г.Сочи, ул.Дорога на Большой Ахун 14А

ПРОТОКОЛ № 183
заседания Правления Товарищества собственников недвижимости
«Малый Ахун»

От 01.10.2025г
г.Сочи, ул.Дорога на Б. Ахун д.14а

Начало заседания 11-00 01.10.2025г. члены Правления уведомлены в установленном порядке.

Собрание проводится в режиме видео конференции.

Всего членов Правления: 5 чел

Присутствовали: 5 чел.

Присутствовали члены Правления ТСН «Малый Ахун»:

1. Ендуткина Ольга Александровна, кв.50;
2. Кравченко Оксана Сергеевна, кв.153;
3. Брыксина Наталья Борисовна, кв. 73;
4. Гридасова Ирина Михайловна, кв.44;
5. Руда Елена Евгеньевна, кв.61.

Кворум имеется. Заседание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор секретаря заседания Правления ТСН «Малый Ахун»;
2. Обсуждение вопроса о подготовке к судебному спору с ООО «ГидроПромСтрой».

СЛУШАЛИ:

1. По первому вопросу повестки выступал Член Правления Руда Е.Е. Предложила избрать секретарем заседания Правления Товарищества Кравченко Оксану Сергеевну.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - пять.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - нет.

Решение принято единогласно: «Избрать секретарем заседания Правления Товарищества Кравченко Оксану Сергеевну».

2. По второму вопросу повестки выступал Председатель Правления Кравченко О.С. **Протоколом №175 от 30.09.2024г.** Правлением ТСН «Малый Ахун» было принято решение провести ремонтные работы на открытом балконе квартиры №88а силами подрядной организации, а именно: демонтировать часть стяжки пола открытого балкона глубиной до 100мм, демонтировать водоотводные лотки, установленные собственником квартиры №88а, удалить оклеенную мембранную гидроизоляцию и битумный праймер с поверхности до чистого бетона. Далее провести работы по восстановлению поверхности железобетонной плиты перекрытия и гидроизоляцию плиты перекрытия открытого балкона используя 2 слоя гидроизоляции. Для проведения работ была определена организация «ООО "ГидроПромСтрой» (далее по тексту – Подрядчик).

Согласно условиям договора № 26/09/24-И Подрядчиком предусматривались работы по восстановлению поверхности железобетонной плиты перекрытия, гидроизоляции плиты перекрытия открытого балкона 17 этажа, кв. № 88а. К данному договору было подписано два дополнительных соглашения № 1 от 21.10.2024 г. и № 2 от 29.10.2024 г., в которых были указаны все дополнительные работы для решения ситуации с протечками дождевой воды через плиту перекрытия открытого балкона. ООО «ГидроПромСтрой» выполнил работы и передал их по акту приемки выполненных работ от 08.11.2024 г.

на сумму 917 625 руб. На момент приемки работ стояла сухая погода и, соответственно, в полной мере проверить качество выполненных гидроизоляционных работ, а также проверить наличие выполненного разуклона не представлялось возможным, так как течь может проявиться только в дождливую погоду.

После сдачи по работам, после продолжительных осадков в декабре 2024 г. стали проявляться недостатки. А именно: 17.12.2024 г. собственник квартиры № 87 обратилась в адрес ТСН «Малый Ахун» с жалобами на протечки в квартиру № 87 с открытого балкона вышерасположенной квартиры (№ 88а) после прошедшего дождя.

Учитывая, что недостатки выполненных работ были выявлены в период гарантийного срока, то Товарищество письмом от 26.12.2024 г. обратилось к Подрядчику с просьбой явиться на объект, где выполнялись работы для осмотра на предмет определения причин протекания дождевой воды с открытого балкона кв. № 88а и проверки качества выполненных работ.

15.01.2025 г. Товарищество вновь обращалось к Подрядчику с письмом, в котором выражена просьба явиться на объект для составления совместного акта и фиксации недостатков выполненных работ.

18.02.2025 г. собственник квартиры № 87 жилого дома № 14А по ул. Дорога на Большой Ахун вновь обратилась с жалобами на протечки дождевой воды в квартиру № 87 с открытого балкона вышерасположенной квартиры № 88а.

25.02.2025 г. в адрес Подрядчика было вновь направлено письмо, в котором было указано на проявившиеся недостатки в выполненных работах, а также был направлен Акт осмотра от 19.02.2025 г., фото и видеоматериал.

06.03.2025 г. Подрядчик выехал на объект для осмотра. В ходе совместного осмотра с представителями Товарищества были выявлены недостатки и зафиксированы в совместном акте. После совместного осмотра Подрядчик приступил к выполнению работ по устранению недостатков (а именно нанесение эластичной гидроизоляции), однако после очередной дождливой погоды вновь пошли трещины на гидроизоляционном покрытии плиты перекрытия и продолжились протечки в нижерасположенную квартиру.

03.07.2025 г. после очередного дождя собственник квартиры № 87 вновь обратилась с жалобами на протекание дождевой воды в свою квартиру с открытого балкона через плиту перекрытия вышерасположенной квартиры № 88а.

Также ненадлежащее качество работ подтверждено актом осмотра от 22.07.2025 г., в котором зафиксировано наличие скопления воды, которое происходит по причине отсутствия выполненного подрядчиком разуклона.

Выявленные в ходе осмотра квартиры № 87 и осмотра открытого балкона квартиры № 88А недостатки свидетельствуют о нарушении технологии проведения работ по гидроизоляции, нарушении выполнения уровня уклона на открытом балконе кв. № 88а, что говорит о наличии брака в выполненных Подрядчиком работах.

До настоящего времени не было принято эффективных мер по устранению недостатков и устранению течи воды через плиту перекрытия. В связи с чем протечки дождевой воды в квартиру № 87 продолжаются.

Предложено обратиться в суд с исковыми требованиями к ООО «ГидроПромСтрой» для устранения недостатков выполненных работ по договору подряда № 26/09/24-И от 26.09.2024 г. а именно: выполнить работы по восстановлению поверхности железобетонной плиты перекрытия, восстановить уклон, провести работы по гидроизоляции плиты перекрытия открытого балкона квартиры № 88а. А также взыскать с ООО «ГидроПромСтрой» судебную неустойку за нарушение срока исполнения судебного акта в размере 10 000 рублей за каждый день нарушения срока, судебные расходы. Стоимость оплаты государственной пошлины по данному исковому заявлению составляет 50000 рублей. Стоит учесть, что оплата строительно-технической судебной экспертизы будет возложена на Товарищество.

При выявлении виновных лиц, с достаточным доказательством, расходы, понесенные Товариществом, будут взысканы через суд.

ГОЛОСОВАЛИ:

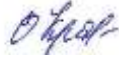
«ЗА» - пять.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - нет.


Решение принято единогласно: «Подготовить исковое заявление в суд с исковыми требованиями к ООО «ГидроПромСтрой» для устранения недостатков выполненных работ по договору подряда № 26/09/24-И от 26.09.2024 г. Направить готовый пакет документов в Арбитражный суд Краснодарского края в срок до 10.10.2025г.».

Председатель Правления ТСН



Кравченко О.С.

Секретарь заседания Правления ТСН



Кравченко О.С.