



ТСН
«Малый Ахун»

г.Сочи, ул.Дорога на Большой Ахун 14А

ПРОТОКОЛ № 184
заседания Правления Товарищества собственников недвижимости
«Малый Ахун»

От 26.11.2025г
г.Сочи, ул.Дорога на Б. Ахун д.14а

Начало заседания 11-00 26.11.2025г. 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»;

СЛУШАЛИ:

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. Обсуждение вопроса замены стеклопакета остекления кв.4 дома №14а по улице Дорога на Большой Ахун по заявлению Тихоновой Н.А..

СЛУШАЛИ:

По второму вопросу повестки выступал Председатель Правления Кравченко О.С. 04.11.2025г собственник кв.№4 Тихонова Н.А. обратилась к председателю правления Товарищества Кравченко О.С. с жалобой на разбитие стеклопакета на витражном (фасадном) остеклении в своей квартиры.

04.11.2025г. представителями Товарищества был произведен осмотр разбитого стеклопакета с внешней стороны здания (улицы). При обследовании разбитого стеклопакета механических повреждений выявлено не было. Кроме того, при просмотре записи с видеочкамер каких-либо действий третьих лиц, которые могли повредить целостность стеклопакета, не зафиксировано. По

факту осмотра был составлен акт. Для обеспечения безопасности жизни и здоровья людей и сохранности припаркованных автомобилей был выполнен демонтаж поврежденного закаленного стекла из стеклопакета. Внутреннее стекло было не повреждено, не демонтировано.

06.11.2025г. представителем Товарищества был произведен осмотр кв.№4, а именно лоджии. В левой (от входа в квартиру) части фасадного остекления зафиксирован разбитый крайний нижний стеклопакет, а именно внешнее закаленное тонированное (зеленое) стекло, внутреннее сырое стекло целое, без дефектов. Также установлено, что нижние стеклопакеты фасадного остекления по всему периметру лоджии заклеены с внутренней стороны пленкой неустановленной характеристики. По факту осмотра был составлен акт.

При этом для объективного исследования вопроса о причинах повреждения стеклопакета в кв.№4 необходимо провести дополнительные мероприятия, в том числе запросить информацию у организации ответственной за проведение работ по обследованию фундамента дома и по возможному влиянию производимых работ на строительные конструкции здания с кадастровым номером 23:49:0303017:1029 (литер А дома №14а по улице Дорога на Большой Ахун, д.14а).

В настоящее время Товариществом получен ответ организации ответственной за проведение работ по обследованию фундамента (ООО «Специализированный застройщик ЮФостройкомплекс»), в котором указано, что повреждение стеклопакета в результате проводимых на прилегающей территории работ исключено, так как работы проводились оборудованием с высокочастотным моментом, который передает вибрацию исключительно на разрабатываемый материал.

07.11.2025г. в ходе инструментального обследования фасадного остекления лоджии кв.№4 установлены причины разбития стеклопакета:

1. Наличие плёнки на внутренней части стеклопакета фасадного остекления недопустимо, что отражено в ГОСТ Р 54175–2010 «Стеклопакеты клееные. Технические условия», п. 9.9.16: При эксплуатации стеклопакетов, изготовленных из неупрочненного стекла, не допускается изменять их конструкцию, т. е. наклеивать пленки, наносить рисунки и т. д., изменяющие их оптические характеристики (коэффициенты направленного пропускания света, отражения света, солнечные характеристики и т.д.). Наклеивание плёнки неустановленной характеристики на стеклопакет со стороны помещения приводит к перегреву внешних стёкол, вызывает перепад температур и как следствие «термошок» (разбитие) стеклопакета;
2. Отсутствие универсальной рихтовочной пластиковой подкладки создает контакт стеклопакета с алюминиевой опорой, что вызывает перепад температур и как следствие «термошок» (разбитие) стеклопакета.

Таким образом, причинами возникновения дефекта на стеклопакете лоджии кв. №4 являются как нарушение технологии при монтаже стеклопакета застройщиком дома (ООО «Адда»), так и действия собственника кв.№4. по нарушению инсоляции путем наклеивания пленки.

Ранее, Товарищество обращалось в ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ИНЖЕНЕРНЫХ ЭКСПЕРТИЗ «СТАНДАРТ» с просьбой о проведении экспертизы по вопросу «Является ли фасадное витражное остекление общедомовым имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Сочи, Дорога на Большой Ахун, д.14а.». Согласно представленному заключению №0.39 от 09.02.2024г.:

- в состав многоквартирного дома входят несущие конструкции из вертикальных и горизонтальных профилей фасадного полуструктурного остекления МКД;
- заполнение несущей конструкции полуструктурного остекления МКД при сдаче дома в эксплуатацию застройщиком выполнено стеклопакетами, внешнее стекло которых закаленное

тонируемое (зеленое), внутренне сырое (обычное), обслуживающими одно жилое помещение (квартиру) и в состав общего имущества в многоквартирном доме не входит.

Изучив все обстоятельства, предложено осуществить работы для восстановления целостности металлической конструкции фасадного остекления, а именно в части удерживания стеклопакета и фиксации стеклопакета к ригелю за счет средств Товарищества, путем заключения договора подряда с исполнителем указанных работ. Стоит учесть, что данное решение мотивировано тем, что в состав многоквартирного дома входят несущие конструкции из вертикальных и горизонтальных профилей фасадного остекления МКД. Остальные затраты по изготовлению стеклопакета несет собственник кв.№4.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - пять.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - нет.

Решение принято единогласно: «Осуществить работы для восстановления целостности металлической конструкции фасадного остекления, а именно в части удерживания стеклопакета и фиксации стеклопакета к ригелю за счет средств Товарищества, путем заключения договора подряда с исполнителем указанных работ».

Председатель Правления ТСН



Кравченко О.С.

Секретарь заседания Правления ТСН



Кравченко О.С.