

## ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»

2025

г. Красногорск

### ПРОТОКОЛ № 20

**Заседания членов Правления товарищества собственников недвижимости  
товарищество собственников жилья «Ильинский д.8» (ТСН ТСЖ «Ильинский д.8»)**

**Место проведения:** Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д.8.

**Дата проведения:** 30 июня 2025 г. с 19:20 до 22:00

Заседание созвано по инициативе Председателя Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» Хоруженко Г.В.

На заседании присутствовали члены Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» :

1. Хоруженко Галина Васильевна (кв. 540);
2. Попов Александр Валентинович (кв. 380);
3. Голованов Дмитрий Юрьевич (кв. 556);
4. Головин Евгений Николаевич (кв. 648).

Кворум имеется.

Заседание правомочно.

Председатель заседания: Председатель Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» Хоруженко Г.В.

Приглашены: Артюхова Д.А. (кв. 673) – секретарь заседания

### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Вопрос по переносу труб отопления и пожарных шкафов в 3 и 4 подъездах в рамках ремонта входных групп.
2. Вопрос по иску ИП Могучев.
3. Вопрос про смену подрядчика для заказа входных дверей.
4. Вопрос о займе от ИП Хоруженко.
5. Вопрос о письме “Бойкот собранию!”
6. Вопрос про экспертиз крыши.

### СЛУШАЛИ по 1-му вопросу Хоруженко Г.В.

Хоруженко Г.В. запросила решение членов Правления, переносить ли трубы отопления и пожарный кран в соответствии с дизайн-проектом, т.к. на данный момент они расположены так, что невозможно реализовать задуманный дизайн. Для этого потребуются дополнительные средства. Стоимость переноса инженерных систем по смете силами наших подрядчиков - 201 400 р. (стоимость материалов составит 70 тысяч рублей).

Также обсуждался перенос 2-х пожарных шкафов к выходу во двор. Было предложено вместо трех ПК сделать 1, но сдвоенный (это допустимо по нормам ПБ).

**РЕШИЛИ** по 1-му вопросу: Согласовать работы по переносу инженерных систем.

**ГОЛОСОВАЛИ:** “ЗА” - 2, “ПРОТИВ” - нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” – 2.

### СЛУШАЛИ по 2-му вопросу Хоруженко Г.В.

Хоруженко Г.В. уведомила членов Правления о том, что представитель ИП Могучев предлагает мировое соглашение.

Хоруженко Г.В. предложила членам Правления согласиться на мировое соглашение.

**РЕШИЛИ** по 2-му вопросу: Согласиться на мировое соглашение.

**ГОЛОСОВАЛИ:** "ЗА" - 4, "ПРОТИВ" - нет, "ВОЗДЕРЖАЛИСЬ" - нет.

**СЛУШАЛИ по 3-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. запросила решения членов Правления о том, стоит ли искать замену текущему подрядчику по изготовлению дверей, т.к. предыдущие двери были изготовлены с небольшими конструктивными недоработками, которые были устранены в следующих дверях. Регулировка была сделана в процессе текущего ремонта подъезда.

Хоруженко Г.В. предложила членам Правления искать нового подрядчика.

**РЕШИЛИ** по 3-му вопросу: Оставить прежнего подрядчика ИП Жданько.

**ГОЛОСОВАЛИ:** "ЗА" - 4, "ПРОТИВ" - нет, "ВОЗДЕРЖАЛИСЬ" - нет.

**СЛУШАЛИ по 4-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. запросила согласия членов Правления на предоставление ТСЖ беспроцентного займа в размере 500 000 рублей от ИП Хоруженко Г.В. Представила членам договор займа для согласования.

**РЕШИЛИ** по 4-му вопросу: Подписать договор беспроцентного займа с ИП Хоруженко Г.В.

**ГОЛОСОВАЛИ:** "ЗА" - 4, "ПРОТИВ" - нет, "ВОЗДЕРЖАЛИСЬ" - нет.

**СЛУШАЛИ по 5-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. уведомила членов Правления о том, что инициативная группа жителей, настроенная негативно, разослала по почтовым ящикам жителей письмо с просьбой бойкотировать текущее собрание собственников. Хоруженко Г.В. предложила написать письменный ответ и разложить по ящикам жителей. Хоруженко Г.В. предложила провести встречу Членов Правления и противников ТСЖ для выработки дальнейших действий для создания добрососедской обстановки. Хоруженко Г.В. предоставила образец ответного письма.

**РЕШИЛИ** по 5-му вопросу: Написать письменный ответ и разложить по ящикам жителей. Встречу не организовывать.

**ГОЛОСОВАЛИ:** "ЗА" - 4, "ПРОТИВ" - нет, "ВОЗДЕРЖАЛИСЬ" - нет.

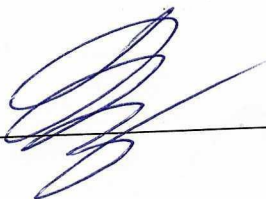
**СЛУШАЛИ по 6-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. запросила согласия членов Правления на проведение экспертизы крыши. Обсуждались подрядчики для проведения экспертизы, КП и стоимость.

**РЕШИЛИ** по 6-му вопросу: решили не делать экспертизу крыши.

**ГОЛОСОВАЛИ:** "ЗА" - 4, "ПРОТИВ" - нет, "ВОЗДЕРЖАЛИСЬ" - нет.

Председатель Правления \_\_\_\_\_



Хоруженко Г.В.

Члены Правления:

Попов А.В.

Голованов Д.Ю.

Головин Е.Н.

Handwritten signatures in blue ink on three horizontal lines. The first signature is for Popov A.V., the second for Golovanov D.Yu., and the third for Golovin E.N.

Присутствующие приглашенные:

Секретарь: Артюхова Д.А.

Полянский В.

Handwritten signature in blue ink on two horizontal lines. The first line is for the Secretary, Artukhova D.A., and the second line is for Polyanskiy V.



## ниманию собственников недвижимости по адресу г. Красногорск, Ильинский бульвар, 8

Правление ТСЖ благодарит инициативную группу «Ваши соседи» за привлечение дополнительного внимания собственников к проблемам дома и проводимому на данный момент Общему собранию собственников (ОСС).

Уважаемые собственники, Правление ТСЖ подготовило данное письмо для устранения возможных информационных пробелов по вопросам:

1. ТСЖ как форма управления многоквартирным домом и этапы согласования необходимых работ.
2. Текущая ситуация по проводимым работам.
3. Коммуникации между собственниками и Правлением ТСЖ.

## ТСЖ как форма управления многоквартирным домом и этапы согласования необходимых работ.

Наш дом управляется товариществом собственников недвижимости (ТСЖ).

Цель деятельности ТСЖ – совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме (Статья 135. Пункт 1 ЖК РФ). Достижение социальных и управленческих целей, защита прав, законных интересов граждан, иные цели, направленные на достижение общественных благ (Статья 2.2 ФЗ о некоммерческих организациях).

Собственники помещений в многоквартирном доме **совместно** владеют, пользуются, распоряжаются, и содержат **общее** домовое имущество (лестничные клетки, крыша, стены дома, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации и системы, включая общедомовые приборы учета). А на общем собрании собственников (ОСС) принимают важные решения, которые направлены для формирования плана мероприятий по обеспечению ухода за домом.

Любой собственник может вступить в члены ТСЖ, выдвинуть свою кандидатуру и быть избранным другими членами ТСЖ (общим собранием членов товарищества) в члены Правления ТСЖ, выдвинуть свою кандидатуру и быть избранным другими членами ТСЖ Председателем Правления ТСЖ.

Общее собрание собственников (ОСС) - орган управления многоквартирным домом (МКД). Согласованная деятельность собственников выливается в решения, принятые на общих собраниях собственников.

Право собственности — это еще и обременение по содержанию этого имущества (в том числе и общего). Покупая квартиру в МКД, собственник учитывает, что участвует в содержании общего имущества, согласовывает его режим использования и ремонт. Принять решение о работах в доме без решения собственников невозможно.

Инициатор собрания (ТСЖ) предлагает решения, собственники имеют право выбора при имеющейся обязанности принимать решения. Если предложенные решения не устраивают собственника - он обязан по жилищному кодексу проголосовать в бланке или может в любое время объявить общее собрание и предложить свою повестку собрания.

предложенный инициативной группой «Ваши соседи» бойкот ОСС - это не решение «НЕТ» собственника по всем вопросам, вынесенным на голосование. Решение собственника по отказу от предложенных решений легитимно при выборе «НЕТ» в бланке решения собственника на ОСС.

При отсутствии кворума для проведения годового ОСС (должны принять участие собственники, обладающие более 50% голосов в МКД) необходимо провести повторное ОСС (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Не участвуя в ОСС, собственники тем самым проявляют незаинтересованность в своем имуществе, что может привести к ухудшению его состояния из-за усугубления проблем и, как следствие, уменьшению его рыночной стоимости. Игнорирование общих собраний собственников также может обернуться увеличением суммы в квитанциях за жилищно-коммунальные услуги в связи с возрастанием бюджетов на проведение работ (из-за временного затягивания принятия решения).

Игнорируя ОСС, есть риски затянуть с началом работ по пожарной безопасности, видеонаблюдению, сооружению кровли.

## Текущая ситуация по проводимым работам.

**Крыша – экспертиза и необходимые работы.**

Экспертиза крыши нам не нужна, потому что никаких конструктивных изменений на крыше не проводилось и не планируется проводиться. Нам нужна экспертиза кровли.

Кровли на нашей крыше нет. Мы оплатим дорогую экспертизу и получим заключение «кровли нет, её нужно установить».

Воззвания объявить бойкот ОСС будет иметь последствия в виде отсутствия кровли на крыше, что повлечёт за собой разрушение голого бетона конструкций крыши (специалисты говорят 2-3 года). Далее на ремонт нужен уже будет бюджет значительно больший, чем на укладку кровли.

Что включает в себя экспертиза:

**Визуальный осмотр:** Оценка общего состояния кровли и выявление видимых дефектов.

**Проверка работоспособности водостоков и других инженерных систем:** Определение соответствия их работы нормам. - Водостоки у нас работают исправно. Воронки в удовлетворительном состоянии.

**Замеры и фотофиксация:** Документирование повреждений и дефектов. – Фотофиксация повреждений и дефектов проведено. Есть отчет на сайте ТСЖ.

**Оценка соответствия кровли проектной документации и строительным нормам:** Выявление отклонений и нарушений. Кровли нет. Не может быть выявлено каких-либо несоответствий того, чего нет по факту.

**Определение стоимости ремонта и объема необходимых работ:** если требуется ремонт. Ремонт кровли требуется. Капитальный. По всей поверхности крыши. У нас есть несколько коммерческих предложений с разным бюджетом.

**Мусоропроводы.**



Замена сразу всех мусоропроводов невозможна по финансовой причине: в смете определен бюджет на год замену стволов мусоропроводов в 4-х подъездах. В текущем году будут планово заменены 4 ствола.

### Двери на входных группах.

Двери заменены в 1, 2, 3, 5, 7, 8 и 9 подъездах. Жители 4-го подъезда от замены дверей отказались.

Замена двери в 6 подъезде будет планово, во время ремонта входной группы в 2026 году, потому что замена входной двери в этом подъезде была произведена в 2022 году.

### Межпанельные швы.

Все заявки по заделке межпанельных швов были выполнены в 2024 году.

Работы по заделке межпанельных швов оставшегося объема возможно только за счет средств капитального ремонта или локально по заявкам (растянется на несколько лет, если не будет решения о капитальном ремонте швов).

Объемы локального ремонта определяются количеством заявок в текущем году.

Подрядчик, который нам делал швы по технологии «зачеканка швов» отказался работать на локальных ремонтах, потому как ушел на большие объемы работ.

Найти другого подрядчика, применяющего технологию «зачеканка швов» не удалось. Никто не может сделать нам коммерческое предложение по такой технологии.

Если приглашать подрядчика с другой технологией, то швы на доме будут разномастные, с применением разномастных технологий и с разными гарантийными сроками.

### Двери на переходных балконах.

Замена дверей на переходных балконах требует капитальных вложений для замены 396 дверей (внешний контур).

Сейчас у нас принят тариф на содержание и ремонт общего имущества только на эксплуатацию, а не на капитальную замену всех 396 дверей. Заменяем по мере необходимости при отсутствии возможности отремонтировать двери на переходных балконах. По мере возможности, двери будут заменяться за счет тарифа, но не более чем 30% от всего объема.

Т.е. мы сможем заменить за счет тарифа 118 дверей. Сейчас уже заменено 12 дверей, которые не подлежали ремонту.

### Ремонты первых этажей в 4-х подъездах.

Сроки окончания ремонта всех холлов, входных групп и пандусов не позднее 30 сентября 2025 года. (окончательные сроки указаны для ремонта пандусов).

Ход проведения работ усложняется большим объемом скрытых работ, которых выявились в процессе проведения ремонта, что повлекло за собой увеличение сроков, увеличения объема работ по электрике, сантехнике, заливки сухой стяжки полов в 2-х подъездах, дополнительных финансовых вложений, отсутствия плановых ежемесячных поступлений оплат за содержание и ремонт. Мы

прилагаем максимальные усилия, чтобы минимизировать неудобства и стараемся максимально быстро и качественно провести работы.

Никаких перепланировок не производится, схема подключения электрической разводки не меняется, все остается в рамках имеющейся проектной документации дома.

Во входных холлах был демонтирован выступ (не капитального назначения), перегораживающий входной тамбур в подъезд. Демонтаж выступа позволил увеличить полезную площадь входного тамбура.

### Техническая документация.

Полное восстановление технической документации может занять несколько лет.

На данный момент по технической документации идет процесс кассации от Водоканала Павшино. Судебное заседание арбитражного суда по рассмотрению кассационной жалобы назначено на 08.09.2025 на 14:00. После кассации по её результатам будем принимать дальнейшие решения как дальше восстанавливать документы.

### Противопожарная система.

Практически во всех квартирах при ремонте срезаны противодымные датчики пожарной сигнализации. Общие системы противопожарной безопасности работают частично, в доме недостаточное обеспечение противопожарных мероприятий, предусмотренных требованиями пожарной безопасности.

Восстановление проекта противопожарной системы в ближайшее время невозможно. На повестке ОСС предлагается делать новый проект на новую противопожарную систему. А новый проект мы не сможем сделать пока собственники не проголосуют на общем собрании собственников о восстановлении противопожарной системы.

### Регулярные коммуникации.

Для пресечения манипулирования личным мнением собственников, их правом принимать самостоятельные независимые решения, а также и их обязанностью принимать участие в ежегодном ОСС, предлагаем ввести регулярные коммуникации с Правлением ТСЖ: получение вопросов от жителей и получение ответов от Правления.

Каждый желающий может направить свой вопрос по общим темам через сайт ТСЖ (раздел "Обращение") приложение Бурмистр (в разделе "Направить обращение"), через почтовый ящик возле офиса ТСЖ.

Вопросы собираются до 5 и 20 числа каждого месяца. Ответы на поступившие вопросы будут предоставлены 10 и 25 числа каждого месяца в письменном виде – размещены в чатах подъездов, на стенде ТСЖ, на сайте ТСЖ.

С уважением, Правление ТСЖ



# БОЙКОТ СОБРАНИЮ!!!

## УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ!

Предлагаем всем собственникам НЕ участвовать в проходящем в данный момент Общем Собрании Собственников (ОСС), так как деньги ФКР (фонда капитального ремонта), накопленные домом за много лет, должны быть использованы эффективно, а не просто потрачены неразумным способом. У правления ТСЖ нет навыков профессионального подхода к организации и контролю любых работ по дому, тем более дорогостоящих.

## ПРИЧИНЫ БОЙКОТА:

1. НЕ проведена официальная экспертиза крыши и нет официального заключения об объеме необходимых работ.
2. НИ одна из начатых правлением ТСЖ работ не доведена до конца: мусоропроводы, двери на входных группах поменяли не во всех подъездах; межпанельные швы так и не доделали; поменяли лишь несколько штук дверей на общих балконах в 1 подъезде.
3. Начали ремонт первых этажей в четырех подъездах, сроки не обозначены, ведется ремонт непрофессиональными работниками и с отсутствием контроля за ходом и качеством работ. При этом в отсутствие технической документации на дом, расширяются проемы, демонтируется часть стен, меняется электрическая разводка. Третий месяц жителям созданы большие неудобства.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Предлагаем всем собственникам НЕ участвовать в проходящем голосовании, пока не восстановят техническую документацию на дом, доделают то, что начали, проведут независимую экспертизу и составят и утвердят обоснованные сметы необходимого объема ремонта крыши и восстановления либо установки противопожарного оборудования.



!! Общедомовые проблемы

Ил.д.8 !!

Группа WhatsApp

Позаботимся о нашем  
доме сами и вместе!



Присоединяйтесь  
к чату, где вас не удалят!



# Договор займа №1

МО, г. Красногорск

«10» Июня 2025 г.

Мы, **Индивидуальный предприниматель Хоруженко Галина Васильевна**, действующий на основании ОГРНИП 318505300043278, именуемый далее **Займодавец**, и **ТСН ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»** в лице **Председателя Правления Хоруженко Галина Васильевна**, именуемое далее, **Заемщик** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Займодавец передает Заемщику 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек на указанный ниже срок, а Заемщик обязуется возвратить указанную сумму в обусловленный срок.

2. Указанная сумма вносится Займодавцем Заемщику на р/с Заемщика, в течение одного месяца со дня подписания настоящего договора.

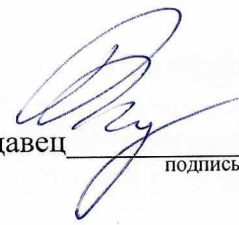
3. Проценты за пользование займом Заемщик не уплачивает.

4. Возврат указанной в настоящем договоре суммы может иметь место по желанию Заемщика в течение одного года со дня получения суммы займа разновеликими долями, однако последний взнос должен быть сделан не позднее «10» июня 2026 г.

5. В случае просрочки взноса последней суммы Заемщик выплачивает Займодавцу штраф в размере 0,01 процента от оставшейся суммы задолженности за каждый день просрочки.

6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

7. Реквизиты сторон:

| Заемщик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Займодавец                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8"</b><br><b>ИНН 5024232465 КПП 502401001</b><br><b>ОГРН 1235000059326</b><br><b>Юридический адрес:</b> 143405, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, б-р Ильинский, д8, кв. 540<br><b>Р/сч</b> 40703810300000004120<br><b>Газпромбанк (Акционерное общество)</b><br><b>К/сч</b> 30101810200000000823<br><b>БИК</b> 044525823 | <b>ИП Хоруженко Галина Васильевна</b><br><b>ИНН 615400361532</b><br><b>ОГРНИП 318505300043278</b><br><b>Адрес:</b> 143405, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, б-р Ильинский, д8, кв. 540<br><b>Р/сч</b> 408028103000000054961<br><b>Газпромбанк (Акционерное общество)</b><br><b>К/сч</b> 30101810200000000823<br><b>БИК</b> 044525823 |
| Председатель<br>правления  <b>Хоруженко Г.В.</b><br>подпись расшифровка<br>«10» июня 2025г                                                                                                                                                                                          |  <b>ИП Хоруженко Г.В.</b><br>Заимодавец подпись расшифровка<br>«10» июня 2025г.                                                                                                                                                                                      |