

Выписка из протокола № 2
общего собрания членов ДНТ «Наука»,
05 октября 2013 г.,

место проведения:
Московская область, Одинцовский район,
деревня Полушкино, дом без номера, ДНТ «Наука».

В собрании приняло участие 46 членов ДНТ (с учетом доверенностей) из 60, т.е. в наличии кворум.

Присутствовали лично 30 членов, доверенности представлены от 16 членов.

Председателем собрания единогласно выбран Вильнер М.Я.

Секретарь собрания Видясов М.В.

Повестка дня:

1. Ремонт крыши.
2. Разное.

1. Ремонт крыши.

Председатель правления ЖЕЖЕРУН И.И. сослалась на заранее обнародованное и открыто обсуждавшееся предложение об устройстве скатной кровли, которое поддерживают все члены правления, кроме Фокина. Детали этого предложения – в разосланных по почте и вывешенных на доске объявлений проекте и смете, которые отражают основной объем работ и средние расходы. На конкретные вопросы могут ответить два входящих в правление архитектора. Правление просило всех желающих предлагать альтернативные проекты, но в правление ничего заранее представлено не было, диалог не состоялся, поэтому докладывать о проекте ремонта гидроизоляционного слоя плоской кровли будут сторонники этого варианта от своего имени. Правление, со своей стороны, рассматривало возможность капитального ремонта плоской кровли, однако сметная стоимость полной замены плоской кровли (паро-, тепло- и гидроизоляции) оказывалась равной или больше предполагаемых расходов на устройство скатной.

Поэтому большинство правления предлагает скатную кровлю, как более надежную, не требующую текущих и профилактических ремонтов, очистки от снега. Надежность гидроизоляции плоской кровли вызывает сомнения, так как фирмы дают гарантию на свои работы и материалы, но повреждение даже идеально выполненного гидроизоляционного слоя возможно из-за недостатков нижележащих конструкций. То есть гарантии на отсутствие протечек нам не обещают. Плюс даже новое покрытие требует профилактических осмотров и ремонтов, с соответствующими расходами. Нарушение условий эксплуатации плоской кровли также может привести к её повреждению и лишению гарантии.

По её расчетам, расходы на эксплуатацию плоской кровли составляют порядка до 10% от её стоимости, а раз в три года требуется полная замена или новый слой гидроизоляции, т.е. за 60 000 руб. с квартиры мы сможем сделать 3 ремонта гидроизоляции на плоской кровле по 20 000 руб.- итого 9 лет функционирования

крыши, постоянно требующей расходов на текущее обслуживание. Скатная кровля проработает лет 30 и регулярного обслуживания не требует.

В реплике с места, Соколов А.С. описал свой опыт эксплуатации производственного помещения с плоской кровлей покрытой ПВХ мембраной, которая без ремонтов эксплуатируется с 2007 года.

Слежов В.А. пояснил, что работы на эксплуатацию скатных крыш в городе состоят в основном в сбрасывании снега и скалывании сосулек и устранении нанесенных при этом повреждений. Так как опасности падения снега и льда на людей и машины у нас нет, то не будет и нужды в этих работах. Крыша над пятым этажом дома ДНТ пять лет простояла без ремонта и дальше стоять будет.

ЖЕЖЕРУН заявила, что в случае отклонения предложения о реконструкции кровли в скатную и принятии решения о ремонте плоской кровли, основную нагрузку по организации работ и ответственность за их результат должны будут взять на себя инициаторы такого решения.

Напомнила, что по закону члены правления ДНТ несут ответственность за убытки, причиненные их действиями, при этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против соответствующего решения. Соответственно она не хочет брать на себя ответственность за невыгодное ДНТ решение.

Вильнер М.Я. (член правления ДНТ "Наука", и.о. директора ЦНИИП градостроительства РААСН, президент гильдии градостроителей, почетный архитектор Российской Федерации) дал "историческую справку" о крыше дома ДНТ. В 1976 году был сдан этот дом, причем проблемы с крышей были заложены уже в проекте. Дефекты следующие: несущими конструкциями дома являются поперечные стены, которые выступают на крышу как пилоны. Каждое пересечение горизонтальных и вертикальных поверхностей на крыше является местом потенциальных протечек, а у нас таких мест очень много. Второе это то, что у нас холодная лоджия и теплое жилое помещение, плоская кровля идет под очень слабым уклоном. Зимой тепло из квартиры частично передается вверх, а над лоджией холодно. Когда начинает подтаивать снег и на крыше над квартирами образуется слой воды, он подходит к границе с лоджией, над которой таяния не было - образуется бассейн с ледяной стенкой и вода начинает искать, куда протечь. В нормальном проекте перекрытие над квартирой и лоджией не должно быть основанием кровли, над ним должен быть вентилируемый промежуток. Третье это то, что в качестве утеплителя использовался пенопласт, материал недолговечный, устаревший. Он деформировался, произошла неравномерная осадка, где-то продавился, где-то превратился в желтую жижу. Когда 15 лет назад делался капитальный ремонт крыши, по Вильнер консультировал председателя правления Мдивани при приемке работ. Претензий к по качеству работ к ремонтникам не было, они насыпали на старую кровлю хороший утеплитель керамзит, по нему сделали стяжку и гидроизоляцию. Но сама идея наращивать кровлю, а не менять была неудачной и в результате через три года начала рваться гидроизоляция и пошли протечки, в основном на границе квартир и лоджий, по торцевым стенам и иногда около вентиляционных шахт. За прошедшее время только возросло количество разрывов и заплат.

Вопрос о скатной кровле уже обсуждался, Вильнер привлек знакомых архитекторов и строителей, которые обследовали дом, спроектировали скатную крышу и посчитали стоимость в примерно \$10 000. Было это примерно 15 лет назад. Предложение было отклонено на общем собрании, так как большинство посчитало сумму непосильной. С тех пор ведется постоянный текущий ремонт (латание дыр).

Плоская крыша требует аккуратной эксплуатации, на городских многоэтажках дважды в год производится полное обследование и ремонт крыши.

По опыту эксплуатации крупнопанельных домов оказалось, что в массовой эксплуатации плоские крыши обошлись очень дорого. Аналогичные дома со скатными крышами оказались гораздо рентабельнее. Плоские крыши хороши в жарком климате, где они эксплуатируются как дополнительное пространство и где гораздо меньше снега и дождей, куда короче зима. Хотя скатная крыша не избавляет полностью от эксплуатационных затрат, они раз в 20 ниже, чем для плоской. Хорошо сделанная скатная крыша не требует ремонта лет 15.

Очень важно делать новую крышу профессионально.

Крыша важна, так как протекающая вода скатывается на стены, их разрушение у нас очевидно. Протечки крыши, как и протечки канализации, приводят к появлению грибка, с которым мы воюем в подвале, но он может пойти и по квартирам. Ещё нужно учитывать правовой момент: владельцы квартир на 3 этаже имеют законное право подать в суд на ДНТ и потребовать возмещения ущерба от протечек или ремонта за счет ДНТ. А эти расходы могут быть больше стоимости новой крыши.

Подводя итоги своему выступлению, Вильнер повторил свою рекомендацию отказаться от практики постоянного текущего ремонта плоской кровли и устроить скатную, но подчеркнул, что это большие траты, которые принесут ожидаемый результат если будет действовать группа людей, которая ответственно подойдет к организации и контролю выполнения работ. Вопросы о технических достоинствах скатной крыши и организации строительства связанные, но различные.

Савин Б., архитектор-реставратор, соглашаясь со сказанным Вильнером, добавил, что у большинства плоских кровель есть внутренний водосток, и если ремонтировать плоскую кровлю, то нужно делать уклон к центру и спускать воду по внутренним трубам. Делать на крыше большой бассейн, из которого вода уходит через его ледяные стенки неправильно. Ещё нужно учитывать то, что климат за 40 лет изменился, количество переходов температуры через ноль (вода-лед-вода-лед) раньше было 5 раз в сезон, то теперь 15. Несколько капель, попавшие в щель между стеной и гидроизоляцией замерзая и расширяясь будут разрывать соединение. Разный коэффициент расширения у бетона и кровельного покрытия тоже не способствует долговечности соединения. Впрочем, Савин не считает себя специалистом по мягким кровлям и готов выслушать описания того, как эти проблемы решаются современными материалами. Обсуждаемый проект скатной кровли был подготовлен его коллегами, архитектором и инженером с опытом аналогичных работ. Расчеты прочности конструкций проводились, но не прилагались к эскизному проекту. Если он будет принят за основу, то можно отдельно заказать проверочные расчеты. Опущенные в эскизном проекте детали или расхождения между старым проектом Вильнера и нынешним эскизом не влияют заметно на техническую возможность и цену проекта. Утрясать их имеет смысл после принятия принципиального решения о

строительстве скатной крыши. Для этого можно использовать как бюро Савина, так и любую другую проектную организацию, а лучше проектно-строительную, которая бы отвечала за весь процесс и результат.

БАЗИЛЕВСКИЙ С.В., ссылаясь на свой опыт работы в правлении ДНТ с 1995 по 2005 г., подтвердил рассказ Вильнера о истории вопроса с крышей. По словам Базилевского в силу спорности вопроса о выборе между устройством скатной и капремонтом плоской проводилась строительная экспертиза капремонта кровли, которая подтвердила разумность проекта и качество выполнения. Но в результате быстро вернулись протечки, которые с тех пор и латаем, как за общественный, так и за частный счет. Попытки защитить отдельные квартиры успеха не имели, так как затекало совсем с другой стороны и потом текло в кровельном пироге непонятно куда. Предполагаемые расходы на скатную крышу в \$2 000 составляют примерно 4% от стоимости квартир. А страховка автомобиля стоит от 6 до 10% в год и не вызывает удивления. Можно рассматривать скатную крышу как долгосрочную страховку квартиры, неприятные, но неизбежные расходы по содержанию имущества. В заключение своего выступления Базилевский призвал не повторять ошибки прошлого капитального ремонта и делать либо полный капитальный ремонт с полной заменой плоской кровли или устраивать скатную.

Фокина заметила, что с формальной точки зрения капитальный ремонт предполагает замену строительных конструкций и под это определение подпадает только ремонт с полным или частичным удалением кровли, устройство скатной кровли является реконструкцией, а всё остальное - текущим ремонтом. (Замечание секретаря - в рамках собрания ремонт и частичная замена участков существующей кровли на аналогичные, т.е. подмазывание и латание, назывался текущим, а работы с заменой или добавлением новых слоев на кровле в целом - капитальным.)

ПОРТУГАЛОВА В.В. выразила озабоченность медленным темпом решения вопроса с крышей, так как строительный сезон на исходе. Дополнительная нагрузка скатной кровли на стены вызывает, по словам Португаловой, у нее чувство страха. Она просила объяснить, как будет предотвращено образование конденсата под скатной кровлей и поддержала Вильнера в вопросе о важности должной организации работ. Спросила, кто гарантирует их отличное качество. Обратила внимание на непроработанность деталей проекта скатной кровли - способов установки антенн и других проходящих через кровлю конструкций, защиты незастекленных балконов от схода снега с крыши, при одновременном форсировании сбора денег на него.

Кирина А.В. выступила с докладом с демонстрацией презентации (которая ранее рассылалась).

Основные тезисы доклада:

Так как предлагаемая скатная кровля весьма дорога и правление не представило альтернативного проекта, решили самостоятельно проверить наличие альтернативы. Исследование вопроса носило предварительный характер, однако его было достаточно для получения ответа на качественном уровне. Важнейшие выводы - ремонт плоской кровли возможен и гораздо дешевле, в отличие от устройства скатной не требует разработки и согласования дорогостоящего проекта реконструкции. При этом для реконструкции требуется согласие абсолютно всех собственников. Ещё одним

преимуществом ремонта скатной кровли является короткий срок ремонта (максимум пара недель против неопределенно долгих работ по устройству скатной). Все приезжавшие в Полушкино представители фирм характеризовали технологию устройства существующей кровли как устаревшую лет на 20 и предлагали современные альтернативы, а не воспроизведение имеющейся. Приглашенные фирмы отбирались по сведениям из Интернет - время существования фирмы, наличие лицензий, опыт достаточно больших работ, возможность показать долго стоящую кровлю, ими сделанную. Дополнительные критерии - готовность работать с кооперативами, приехать на место для составления проекта и сметы, умение делать как скатные, так и плоские кровли. Цифра 25 000 с квартиры получена добавлением к максимальной цифре по смете (21 000 с квартиры) оценки расходов на неучтенные работы.

Первая фирма предлагает снять верхний гидроизоляционный слой крыши ("рубероид") и покрыть по существующей стяжке ("плоскому шиферу") "еврорубероидом" в два слоя (гарантия 3 года). Вторая фирма предлагает не снимая ничего, устранить явные пузыри, выровнять и положить сверху ПВХ мембрану, из эластичного материала, который обеспечит герметичность швов в примыканиях. Оценка срока службы материала 50 лет, гарантию предлагают на 5 лет (гарантия на отсутствие протечек). Фирма три предлагает покрыть существующую крышу полимочевиной, которая дает монолитное бесшовное покрытие, о обещает гарантию 25 лет, включающую периодическое обслуживание крыши. Впрочем, это обещание доверия не вызывает, хотя они и готовы показать свои готовые объекты, в том числе семилетней давности. Далее были продемонстрированы фотоматериалы из презентации, демонстрирующие кровли, сделанные по осаждавшимся технологиям.

Далее были суммированы результаты обсуждения с фирмами ряда стандартных вопросов.

По варианту устройства скатной кровли: фирма 1 сказала, что без проекта обсуждение лишено смысла, но "на вскидку" стоимость скатной кровли для нашего случая будет от 6 миллионов. Фирма 2 сказала то же самое, указав дополнительно на необходимость обследования несущей способности стен и сослалась на свой опыт, когда получение согласований и разрешений на строительство мансарды заняло три года. Фирма 3 отвечать вообще отказалась.

По состоянию плоской кровли: фирма 1 указала, что в ходе работ они механически фиксируют свесы, фирма 2 - что свесы будут заменены, пароизоляция нормальная, теплоизоляция постепенно высушится через мембрану и аэраторы, фирма 3 - что аэраторов будет достаточно, в ходе обслуживания крыши могут быть добавлены по мере необходимости.

Обслуживание постгарантийное: фирма 1 обслуживанием не занимается, фирма 2 - 10 000 за сезон, фирма 3 - профилактика входит в гарантийное обслуживание.

Очистка от снега: все указывали, что недопустимо использование ломов, топоров, железных лопат.

Водостоки: фирмы 1 и 2 сказали, что не видят сложностей в обустройстве водостоков, фирма 3 этим не занимается.

Реальный срок службы: фирма 1 дает гарантию на 3 года, фирма 2 - на пять лет и оценивает срок службы материала в 50 лет, фирма 3 дает гарантию на 25 лет.

Конструктивный недостаток крыши - теплый центр, холодные балконы, бассейн на крыше: фирма 1 отказалась от комментариев, фирма 2 высказалась непонятно, фирма 3 утверждает, что её покрытие успешно удержит такой ледяной бассейн.

Примыкания к стенам и старой кровле: фирма 1 заменяет кровлю и примыкания на новые, фирма 2 утверждает, что эластичность её материала достаточна, фирма 3 - что полимочевина приклеится ко всему.

Выводы:

- 1) в скатной крыше особой необходимости нет, альтернатива есть
- 2) плоская кровля с современной гидроизоляцией лет 10 точно простоит
- 3) ремонт гидроизоляции на плоской кровле минимум в три раза дешевле устройства скатной
- 4) основная проблема юридическая, нужны разрешения абсолютно всех совладельцев и правоустанавливающие документы на земельный участок, так что скатная крыша невозможна, независимо от наличия или отсутствия технических преимуществ у этого варианта.

В последовавшей дискуссии КОЖЕВАТОВА Р.Г. рассказала о наличии грибка на стенах лоджии третьего этажа. Она сослалась на свой опыт работы в строительной фирме, которая сталкивается с массовыми проблемами плоских крыш в северных городах, а именно наледями, которые невозможно сбить пластиковыми или деревянными лопатами. А использование штыковой лопаты или лома приводит к повреждению крыши. Дорогое гудронное покрытие хватило на год. Обещания 5-10-20-летнего срока эксплуатации реально приводят к необходимости ремонта через 1-2-3 года. Заключение контракта на обслуживание крыш не эффективно, так как в случае большого снегопада фирма не успевает обслужить множество клиентов, за пару недель успевает образоваться наледь.

БАЗИЛЕВСКИЙ С.В. поддержал Кирина в части важности согласования скатной кровли и оформления бумаг на землю. Он напомнил, что правление фактически прекратило работу по оформлению земли в собственность, так как не смогло найти подходящего юриста. Призвал членов ДНТ предлагать имеющим положительные рекомендации специалистов. С технической стороны предложения в содокладе Кирина не новы, аналогичные обсуждались и 15 лет назад. Реализованный вариант был наилучшим из них, строители тоже обещали долгие сроки работы, тоже говорили о самых современных материалах - но потекло через 3 года. Ссылаясь на свою компетентность в смежных вопросах химии, оценил предложение фирмы 3 покрывать полимочевинной старый кровельный пирог как явное надувательство. Остальные предложения, не предусматривающие замену утеплителя, с его точки зрения тоже сомнительны.

СЛЕЖОВ сообщил, что он запросил несколько проектов-смет на ремонт с полной заменой кровельного пирога (до бетонной стяжки по плит перекрытия) и цена такого ремонта около 5 000 000. Причем это замена существующей кровли на аналогичную из современных материалов, без добавления водостоков и т.д. Для проверки состояния кровельного пирога проделали два отверстия. В одном, в середине, пенопласт полностью сохранился, в другом, у края, где стоит лужа - сдох. Вопрос о том, возможна ли частичная замена утеплителя можно решить в ходе работы с конкретной фирмой, в рамках предварительных переговоров его решить нельзя.

Председатель правления ЖЕЖЕРУН выступила по вопросам, поднятым в ходе дискуссии. Так как были упомянуты возможные сложности с представлением документов на участок при согласовании проекта реконструкции, она пояснила, что у ДНТ есть право бессрочного пользования, подтвержденное свидетельством от 1992 (или 1993) г., а известные трудности возникали при попытке оформления земли в собственность. Она не считает, что необходимо собрать согласие всех собственников на реконструкцию, так как в нашем случае в первую очередь применим не Градостроительный кодекс, а Закон о СНТ, по которому совместной собственностью кооператива распоряжается общее собрание простым большинством голосов. По уверениям фирм, с которыми связывалась Жежерун, имеющегося эскизного проекта достаточно для получения разрешения на реконструкцию, но и полный проект они могут сделать процентов за 10 от общей сметы (что и заложено в 60 000). Она сослалась на имеющийся опыт её работы в ДНТ и обещала, что на строительство скатной крыши не потребуется дополнительных сборов и сумма в 60 000 является окончательной.

Габриэльянц Г.А. описал состояние вопроса о земле, которым он занимался. Он отверг обвинения в затягивании процесса и сказал, что у нас было предложение фирмы заняться нашим делом и согласование с администрацией Одинцовского района, с которой он встречался, и люди брали на себя решение всех вопросов за \$15 000. Собранные им документы по земле сейчас разбросаны, ничего не делается по оформлению земли в собственность, а его предложения безосновательно отвергаются председателем, на котором сейчас лежит полная ответственность за этот вопрос.

В ответ ЖЕЖЕРУН описала свое видение истории вопроса. Она упомянула инцидент, когда из-за ошибки Габриэльянца оплата пошлины за регистрацию (15 000) была перечислена неправильным образом и пропала. Но главное не пошлина, а то, что заплатить её предлагалось не за регистрацию собственности, а за перерегистрацию уже имеющегося права бессрочного пользования. Поэтому дальнейшая деятельность была приостановлена как лишённая смысла. А упомянутое согласие Одинцовской администрации было условным, нужно было заново получить согласия у лесников, водников и т.д. Однако не факт, что они автоматически подтвердят свои согласия начала семидесятых, так как нормы изменились, а проверки на месте для нас не желательны. Жежерун считает это требование повторного согласования незаконным. Предложение фирмы-ходатая у нее доверия не вызывает.

Вильнер негативно отозвался о предложении третьей фирмы, как не предусматривающем демонтажа старой кровли, и обратил внимание на короткий срок гарантии у первой фирмы (первоначально - 1 год, потом повысили до 3).

ЖЕЖЕРУН напомнила о том, что даже идеальное гидроизоляционное покрытие не избавит от конструктивных проблем, описанных Вильнером, и повторила что, по её мнению, предоставляемая гарантия на работу и материалы не является гарантией отсутствия протечек, которые в любом случае будут объясняться состоянием нижних слоев крыши.

Фокин В.А. заявил, что три предложения по ремонту гидроизоляции сопровождаются окончательными сметами, с подписями и печатями, в то время как для устройства скатной кровли есть только одна смета первого этапа и ссылки на устные заверения Вильнера и Савина. Альтернативные варианты и сметы устройства скатной или

полной замены плоской кровли на правлении не обсуждались, всё решалось келейно Слежовым и Жежерун. Правление фактически не работает, нужно расширять его состав и активизировать работу. Смысла в своем участии в работе нынешнего правления он не видит.

СЛЕЖОВ возразил, что Фокин не в курсе процесса разработки проекта скатной кровли только из-за того, что он не ходит на собрания правления.

ГАБРИЭЛЬЯНЦ присоединился к критике Фокина, обратив внимание на то, что Вильнер и Савин в работе правления фактически участия не принимают, в ДНТ бывают редко.

ВИЛЬНЕР предложил проголосовать по вопросу о выборе между продолжением частичного ремонта существующей плоской кровли и каким-либо более радикальным решением (ремонт у созданием нового покрытия по всей площади плоской кровли, с заменой или без замены существующей кровли частью или полностью, или реконструкция с устройством скатной кровли).

Проголосовали: провести капитальный ремонт или реконструкцию крыши, а не ограничиваться текущим ремонтом. За 36, воздержалось 12.

Мелкумян Б.С. предложила не проводить ремонта до тех пор, пока не будут востребованы все долги по взносам членов ДНТ.

Далее ВИЛЬНЕР предложил на основе имеющихся предварительных смет проголосовать за выбор между скатной и плоской крышами.

В ходе последовавшей неорганизованной дискуссии была выражена неготовность принимать решение на основе предварительных смет и эскизного проекта. Прозвучали предложения (Соколов??, Видясов) сначала разработать детальный проект, а потом принимать решение о его реализации.

СЛЕЖОВ призвал собравшихся учитывать, что некоторые участники собрания пытаются отсрочить любые траты в силу того, что в ближайшее время продадут свои квартиры, а состояние общего имущества их уже не интересует.

ЖЕЖЕРУН повторила, что разработка детального проекта не нужна для получения разрешения на реконструкцию и является лишней тратой, а затягивание сроков стройки приведет к её удорожанию.

САВИН повторил заверения в надежности предлагаемой стропильной конструкции, которая уже полностью отражена в эскизном проекте. Дальнейшая доработка проекта была им остановлена, так как оплачивалась из личных средств и нужна для производства работ, а не для оценки реализуемости и стоимости проекта (без учета материала кровли).

КИРИН напомнила о необходимости получения согласия всех собственников и предоставления внушительного списка других бумаг для получения разрешения на реконструкцию. Основываясь на этом она оценила проект устройства скатной кровли как невозможный по юридическим причинам, не зависимо от наличия или отсутствия технической возможности и оценки финансовой эффективности.

ПОРТУГАЛОВА оценила предложения ремонта как непродуктивные.

Бухгалтер ФОКИНА подняла вопрос о возможности собрать взносы на крышу с тех, кто продает квартиры.

Последовала неорганизованная дискуссия, в которой Кирин обратила внимание на существующее, с её точки зрения, юридическое различие между капремонтом и реконструкцией и связанные с этим сложности с принуждением противников реконструкции к её оплате. Вильнер заявил, что различий не видит и решение общего собрания о реконструкции столь же обязательно, как и любое другое.

Снова неорганизованная дискуссия.

Соколов предложил сначала получить письменное разрешение на реконструкцию (или заключение о его ненужности).

По опыту работы председателем кооператива в Одинцовском районе призвал не подходить легкомысленно к взаимоотношениям с контролирующими органами.

ЖЕЖЕРУН предложила не затягивать вопрос искусственно, положиться на заверения фирмы о возможности получения разрешения на реконструкцию и собрать деньги на скатную кровлю, которые в случае (маловероятной) неудачи с получением такого разрешения будут потрачены на ремонт плоской или возвращены членам ДНТ. Она напомнила, что никто не собирался строить скатную крышу без проекта и согласования, в 60 000 заложены расходы на проектные работы (примерно 10%), а в текущей общей смете на это денег нет.

Соколов предложил собрать по 6-10 000 на проектные работы.

ЖЕЖЕРУН указала на длительность фактических сроков сбора взносов в ДНТ и соответственно нежелательность разделения взносов на части и назначения сборов непосредственно перед началом работ.

ГАБРИЭЛЬЯНЦ назвал попытку сбора денег без достаточной подготовки вопроса проявлением неуважения к тем членам ДНТ, кто не готов оперативно оплатить капитальный ремонт или реконструкцию кровли.

Фокин заострил внимание на том, что сбор денег на разработку и утверждение проекта скатной крыши не должен подразумевать отказа от проработки альтернативных вариантов ремонта, а только то, что вопрос откладывается до тех пор, пока не будут подготовлены материалы для принятия окончательного решения.

СЛЕЖОВ напротив, предложил принять решение о строительстве скатной кровли и собрать на нее деньги в полном объеме, с оговоркой о том, что при невозможности согласования реконструкции на эти деньги будет сделан капитальный ремонт плоской (с полной заменой всех слоев кровли).

Видясов напомнил об поручении общего собрания (каком?) правлению подготовить проект ремонта или реконструкции кровли. Так как правление уже продвинулось насколько можно далеко в рамках бесплатной подготовки проекта, то вопрос, по существу, стоит о необходимости финансировании выполнения уже принятого решения.

Мелкумян Б.С. потребовала дать возможность выразить своё мнение при голосовании тем членам ДНТ, которые не считают проект скатной кровли стоящим дальнейшей проработки.

Вильнер попытался повести итог дискуссии.

О сборах. Никто не высказывался за отказ от ремонта кровли, сумм, меньших, чем по 25 000 с квартиры не называлось, а сборы на скатную крышу всё равно будут поэтапными. Так что имеет смысл собрать этот минимум уже сейчас.

О выборе варианта ремонта. Все предложенные проекты имеют предварительный характер и собрание не готово к принятию решения.

По предложению Кирин проголосовали по выбору варианта ремонта сразу, без доработки проектов.

Проголосовали: дорабатывать проекты скатной крыши. За 31, против 15, воздержались 2.

Вильнер предложил собирать по 30 000 руб. (на проект и частично или полностью - на ремонт/реконструкцию) и подготовить окончательные варианты проектов и договоров, готовые к подписанию, которые и вынести на следующее собрание.

Соколов вновь предложил собрать деньги только на проект, а средства на работы собирать после утверждения проекта. Вильнер возразил, что это затянет дело. Жежерун обратила внимание, что фирма заинтересована в оказании услуг по проектированию и согласованию только если она же и будет строить. Она предложила собрать первый взнос на крышу, 30 000, и оплатить фирме работы по составлению и согласованию проекта скатной крыши, при успехе этого этапа - начинать закупать материалы строить, при неудаче - начинать полный ремонт плоской. Сумма объяснялась тем, что в случае скатной кровли она покроет составление и согласование проекта и закупку материалов, а в случае переключения на ремонт плоской кровли меньше чем 30 000 не получится даже по самым скромным проектам представленным Кириным. Предложения Фокиной и Видясова о создании рабочей группы по крыше она не одобрила, ссылаясь на неудачный опыт работы аналогичной группы, которая так затянула время, что собранных денег хватило только на крышку над 5 этажом.

Гусева М.Б. ещё раз охарактеризовала конструкцию крыши как неудачную, не подходящую к нашему климату, в котором нормой является наличие чердака. Из-за этого на кровле возникает большой перепад температур, повреждающий конструкцию. Кожеватова Р.Г. предложила обратиться за услугами экспертизы состояния кровли к отдельной компании, не заинтересованной в получении контракта на строительство. Жежерун заметила, что это лишние расходы. Видясов призвал смириться с необходимостью их понести, как плату за недоверие инициативной группе. Шаврова охарактеризовала прозвучавшие предложения как необоснованные пожелания отдельных членов ДНТ и выразила желание получить экспертное заключение от фирмы о состоянии кровли и удивление тому, что предложения экспертов из фирм, предлагающих сравнительно дешевый ремонт гидроизоляции, не принимаются. Базилевский ответил, что мнение уже 15 лет заинтересованного в решении проблем с крышей архитектора Вильнера более ценно, чем уверения появившихся на день фирмачей. При этом он напомнил, что среди включенных в доклад Кирина проектов было предложение напылить на существующую кровлю полимочевину, которое он может профессионально оценить, так как работает в смежной области, и считает очевидно неприемлемым. Савин подтвердил, что существуют лицензированные фирмы, специализирующиеся на услугах по инженерному обследованию несущих и ограждающих конструкций, а обследование нашего дома обойдется примерно в 250 000. Вильнер напомнил собравшимся, что он является президентом СРО, которая, среди прочего, выдает такие лицензии, и если его экспертного мнения не достаточно и есть желание обратиться за официальной экспертизой, то это не будет дешево.

Габриэльянц (?) снова обратил внимание на недостаточность подготовки вопроса, так как Вильнер и Савин уделяют мало времени проблемам ДНТ, Фокин в глухой оппозиции и фактически выбор фирм и переговоры с ними в руках Слежова и Жежерун. Просил Вильнера и Савина реально участвовать в работе группы по крыше, а не только позволять ссылаться на себя. Вильнер, повторяя сказанное ранее, поддержал мнение о необходимости создания рабочей группы из заинтересованных лиц, не обязательно специалистов. В ответ на реплику Шавровой, Дмитриева подтвердила, что является заинтересованным лицом, так как уже тратила 20 000 личных средств на безуспешные попытки ремонта крыши над своей квартирой и после этого готова

заплатить за скатную кровлю. ЖЕЖЕРУН тоже подтвердила свою заинтересованность в борьбе с протечками кровли.

Вильнер предложил проголосовать за сбор по 30 000, поручить правлению к следующему общему собранию подготовить проект и организовать рабочую группу для контроля за ходом работ. Видясов пояснил, что до следующего собрания закупаться материалы и вестись работы (кроме проектных) не будут.

Соколов просил внести в формулировку вопроса для голосования уточнение, что работы по скатной крыше не будут вестись до согласования плана реконструкции. Видясов предложил проголосовать за это как за отдельный вопрос. Единогласно.

ЖЕЖЕРУН пригласила всех готовых принять участие в инициативную группу по крыше, от имени правления выразила готовность доработать и согласовать планы реконструкции кровли в скатную к следующему собранию, на котором будет утверждаться смета на 2014 год и предложила провести сбор в 30 000 руб., частично на оплату проекта, а большей частью - на оплату материалов, которые будут закуплены после принятия решения на следующем общем собрании. Кирин согласилась с ЖЕЖЕРУН во всем, кроме необходимости немедленно начать сбор денег на ремонт, который реально начнется только весной. С её точки зрения сбор по 10 000 руб. заведомо покроет расходы на экспертизу и проекты, а остальные деньги можно будет собрать поэтапно весной. Слежов и другие члены правления повторно изложили свою позицию о том, что реально быстро денег не собрать и при таком варианте ДНТ не сможет закупить материалы до начала строительного сезона, в период низких цен.

Вильнер - к следующему собранию должны быть проекты договоров с техническими заданиями и эскизной документацией, обосновывающей стоимость работ. Это его требования как эксперта, тогда он сможет ответить на вопрос об обоснованности сметы.

В ходе неорганизованной дискуссии сумма сбора на голосования была вынесена в 25 тыс.

Краткое содержание:

Председатель правления ЖЕЖЕРУН И.И. напомнила о плохом состоянии крыши, неудовлетворительных результатах текущих ремонтов, наносимом протечками имуществу владельцев квартир 3 этажа ущербе, и от имени правления предложила в качестве решения реконструкцию плоской кровли в скатную. Основываясь на доведенных ранее до членов товарищества эскизном проекте и смете, такая реконструкция была оценена в примерно 4000000 руб., соответственно необходимый целевой сбор составил бы 60000 руб. Вильнер М.Я. и Савин Б., основываясь на своем опыте архитекторов, поддержали позицию председателя. Вильнер охарактеризовал изначальную конструкцию крыши как неудачную по замыслу и исполнению, описал уже имевшую место 15 лет назад попытку капитального ремонта плоской кровли.

Савин, разработчик эскизного проекта, заявил о его достаточности для принятия решения о технической возможности устройства скатной крыши.

Альтернативное решение, ремонт верхнего (гидроизоляционного) слоя кровли предложила Кирин А.В. Вне зависимости от используемой технологии (замена на еврорубероид, покрытие ПВХ мембраной или напыление полимочевины), расходы по сметам составляли примерно 20000 руб. с квартиры. Помимо цены к достоинствам этого решения была отнесена его техническая и организационная простота (нет необходимости делать проект и получать разрешение на реконструкцию).

СЛЕЖОВ В.А. указал на то, что одного нового гидроизоляционного слоя может оказаться недостаточно или он окажется недолговечен без замены утеплителя и стяжки, т.е. без замены всего кровельного ковра, что может стоить дороже скатной крыши.

При обсуждении этих вариантов выступающие отметили неготовность их для принятия окончательного решения. Председатель предложила провести уже сейчас целевой сбор исходя из минимальных оценок расходов, для финансирования проектных работ и накопления сумм, необходимых при любом варианте работ для своевременной (до начала строительного сезона) закупки материалов.

Решили:

1. Провести капитальный ремонт или реконструкцию крыши, а не ограничиваться текущим ремонтом. За 36, воздержалось 12.

2. Дорабатывать проект скатной крыши. За 31, против 15, воздержались 2.

3. Не вести строительство скатной крыши без получения необходимой разрешительной документации. Единогласно.

4. Провести целевой сбор на ремонт или реконструкцию крыши по 25000 с квартиры, срок – до конца декабря 2013. Часть собранных средств направить на проектные работы, остальные аккумулировать для оперативной закупки стройматериалов.

Правлению разработать и представить на собрание в декабре окончательные проекты скатной и плоской крыши, с окончательными расчетами и согласованиями. До решения собрания закупку материалов и строительные работы не проводить. За 35, против 11, воздержались 2.

2. Разное.

Председатель правления ЖЕЖЕРУН И.И. Напомнила, что в своем отчете на отчетно-выборном собрании, ревизионная комиссия рекомендовала, со ссылкой на новое законодательство по бухучету, сделать финансовый год ДНТ совпадающим с календарным. Комиссия предлагала сделать это через утверждение промежуточной сметы на четвертый квартал 2013 г. Ссылаясь на сложность составления сметы, председатель предложила от имени правления собирать до утверждения новой годовой сметы членские взносы по старой ставке, а на общем собрании в конце декабря утвердить смету на 2014 год (с января по декабрь), а также принять решение о покрытии фактического перерасхода в 4 квартале 2013 г. При этом она сослалась на норму закона о совместной ответственности за покрытие убытков, но подчеркнула, что дополнительный сбор это однократная мера переходного периода.

Решили:

За 4 квартал 2013 года членские взносы собирать по прежней ставке. Решение о покрытии фактических расходов за этот период принять на общем собрании по утверждению сметы на 2014 г. (с января по декабрь). Единогласно.

Председатель собрания Вильнер М.Я.

Секретарь собрания Видясов М.В.

Выписка сделана 09 октября 2013 г.

Жежерун И.И.