ПРОТОКОЛ № 4
заседания Правления ТСЖ «Корона -ЭЙР»

г. Москва

14 сентября 2026 г.

Заседание открыто в 19-00

Заседание окончено в 20-00

Присутствовали:

Члены Правления ТСЖ «Корона-ЭЙР»:

1. Мясникова О.В., председатель Правления
2. Беккерт Е.В.
3. Сосина О.Б.
4. Никишов С.Г.

Приглашенные : гл.инженер Цеханский В.Ю., гл.бухгалтер Пустовалова И.В.
Секретарь Правления: Князева М.Л.
Кворум есть, Правление в данном составе правомочно принимать решения.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Возврат целевого взноса по вентиляции.
2. Перерасход на 600 тыс.руб. работ капитального ремонта по паркингу.
3. Рассмотрение и подписание договора на предоставление подсобных помещений собственнику офиса №1 «Мойка».
4. Принятие козырька на площадке входа в ТСЖ и 1 подъезд в эксплуатацию.
5. Подготовка придомовой территории к зиме.

Вопрос №1. Возврат целевого взноса по вентиляции.

СЛУШАЛИ: гл.бухг. Пустовалову И.В. Предложила вернуть собственникам, сдавшим деньги на целевой взнос, в счет уплаты коммунальных услуг. Предложила сделать это отдельной строкой во избежание путаницы.
РЕШИЛИ: принять предложение Пустоваловой И.В.
ГОЛОСОВАЛИ:

«За»: Мясникова О.В.,Беккерт Е.В., Сосина О.Б., Никишов С.Г.
Предложение принято единогласно

Вопрос № 2. Перерасход на 600 тыс.руб. работ капитального ремонта по паркингу.
СЛУШАЛИ: гл.инж. Цеханского В.Ю. Доложил, что в ходе работ в паркинге были выявлены недостатки, требующие устранения. В связи с этим не хватило 600 тыс.руб. плюсом к утвержденной собранием сумме. Слушали гл.бухг. Пустовалову И.В. по данному вопросу. Предложила изыскать эти средства из статей текущего ремонта: покраска эвакуационных лестниц и установка камер на въезд и выезд на минус 1 и минус 2. Также доложила о согласии подрядчика на пролонгирование отдачи этих средств, до конца года вопрос должен быть закрыт, а то, что не сделано в связи с этим по текущему ремонту перенести на следующий год.
РЕШИЛИ: принять предложение Пустоваловой И.В.
ГОЛОСОВАЛИ:
«За»: Мясникова О.В., Беккерт Е.В., Сосина О.Б., Никишов С.Г.
Предложение принято единогласно.

Вопрос № 3. Рассмотрение и подписание договора на предоставление подсобных помещений собственнику офиса №1 «Мойка».
СЛУШАЛИ: гл.инж. Цеханского В.Ю. Предоставил образец договора плюс коллективные обращения собственников, которые инициировали этот вопрос (прилагаются). Предложил сдавать данные помещения по цене рынка за 30 тыс.руб в месяц. Просьба правлению рассмотреть целесообразность подписания данного договора. Слушали предс.правл. Мясникову О.В. Обязала Пустовалову И.В. до середины ноября 2026г. (следующего правления) предоставить данные о соразмерности обозначенной цены.
РЕШИЛИ: принять к сведению предложение гл. инженера Цеханского В.Ю, принять предложение предс.правл. Мясниковой О.В.
ГОЛОСОВАЛИ:
«За»: Мясникова О.В.,Беккерт Е.В., Сосина О.Б., Никишов С.Г.
Предложение принято единогласно

Вопрос № 4. Принятие козырька на площадке входа в ТСЖ и в 1 подъезд в эксплуатацию.
СЛУШАЛИ: гл.инж. Цеханского В.Ю. Доложил об окончании работ по возведению козырька на площадке входа в ТСЖ и 1 подъезд в эксплуатацию и заверил, что некоторые

незначительные недочеты будут устранены до конца года. Объект введен в эксплуатацию.

РЕШИЛИ: голосовать за отчет Цеханского В.Ю.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За»: Мясникова О.В.,Беккерт Е.В., Сосина О.Б., Никишов С.Г.

Предложение принято единогласно.

Вопрос № 5. Подготовка придомовой территории к зиме.

.СЛУШАЛИ: предс.правл. Мясникову О.В. Предложила обязать инж. по эксплуатации Борисова И.А. заранее предоставить правлению список необходимых материалов для подготовки территории к зимнему сезону (песок, реагенты, метлы, лопаты и т.д.), если это выходит за рамки текущей сметы. Проработать вопрос с ГБУ «Жилищник».

РЕШИЛИ: принять предложение Мясниковой О.В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За»: Мясникова О.В.,Беккерт Е.В., Сосина О.Б., Никишов С.Г.

Предложение принято единогласно

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "Корона-ЭЙР" "Corona-AIR" ОГРН 1067746652388 МОСКВА

Мясникова О.В.
председатель Правления

Члены Правления

Беккерт Е.В.

Сосина О.Б.

Никишов С.Г.

Приглашенные:

Пустовалова И.В.

Цеханский В.Ю.

Доп. ик 600 000

Договор № 32
на ремонтно-строительные работы

г. Москва

«17» июля 2026 г.

ТСЖ «Корона-ЭЙР», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Мясниковой Ольги Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Белоусов Руслан Вячеславович, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», действующий на основании ОГРНИП 325620000026482, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы по ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 92, корп. 1, (далее – объект).
1.2. Общая стоимость договора составляет 620 425 (Шестьсот двадцать тысяч четыреста двадцать пять тысяч) 00 копеек, НДС не облагается, с связи с применением Подрядчиком упрощенной системы налогообложения. Общая стоимость договора включает в себя стоимость работ и материалов, и регламентирована в Приложении № 1 «Смета на производство работ», а ведомость и наименование дефектов в Приложении № 2 «Дефектная ведомость», являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.
1.3. Подрядчик принимает на себя обязательство выполнения работ (услуг), предусмотренных в п. 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями строительных норм и правил, иных нормативных документов по строительству, имеющих обязательный и рекомендуемый характер в период действия договора и условиями настоящего договора.
1.4. Начало работ – в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания договора.
1.5. Окончание работ – в течение 35 (тридцати пяти) рабочих дней с момента начала производства работ.

2. Обязательства и права сторон.

2.1. **Заказчик имеет право**:

2.1.1. В любое время проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.
2.1.2. Требовать надлежащего исполнения Подрядчиком его обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
2.1.3. В случае обнаружения скрытых недостатков в результате работ сообщить об этом Подрядчику в течение трёх дней с момента обнаружения.

2.2. **Заказчик обязан**:
2.2.1. Оплатить выполненные работы в порядке, сроки и размере, предусмотренные настоящим договором согласно выставленному счёту.

_____(Заказчик) _____(Подрядчик)

2.3. **Подрядчик имеет право**:

2.3.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком его обязанностей по настоящему договору.
2.3.2. Назначить ответственного представителя, который действует от имени Подрядчика.
2.3.3. Сдать выполненные работы досрочно.
2.3.4. Привлекать к исполнению своих обязательств третьих лиц (субподрядчиков), за действия которых Подрядчик несёт полную ответственность.
2.3.5. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить или отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков, в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору препятствует исполнению договора Подрядчиком (в том числе, в части оплаты аванса), а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение Заказчиком указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

2.4. **Подрядчик обязан**:

2.4.1. Выполнить весь комплекс работ в установленные настоящим договором сроки.
2.4.2. Выполнить в полном объёме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего договора.
2.4.3. Обеспечить соблюдение всеми участниками строительства требований по безопасному ведению работ, охране окружающей среды, пожарной безопасности, поддержание и соблюдение на строительной площадке правил санитарии в соответствии с действующими строительными и санитарными нормами, нормами пожарной безопасности и техническими условиями.
2.4.4. Вывезти в трехдневный срок со дня приёмки работ, принадлежащие Подрядчику оборудование, инвентарь, инструменты и материалы.
2.4.5. Вывезти в трехдневный срок со дня приемки работ мусор и хозяйственно-бытовые отходы с места проведения строительных работ.
2.4.6. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:
- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- работ, не учтенных в технической документации работы и влекущих увеличение сметной стоимости работ;
- иных обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

3. Порядок расчётов по договору.

3.1. После выполнения всего комплекса работ, предусмотренного условиями настоящего договора, и подписания актов выполненных работ по форме КС-2, КС-3, в течение 40 (сорока) рабочих дней, Заказчик, на основании выставленного Подрядчиком счета, оплачивает Подрядчику общую стоимость Договора в размере 620 425 (Шестьсот двадцать тысяч четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
3.2. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика либо по соглашению сторон иными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

_____(Заказчик)

_____(Подрядчик)

4. Порядок сдачи и приёмки работ.

4.1. Приёмка работы осуществляется Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момент извещения Подрядчиком об окончании работ.

4.2. В случае отказа Заказчика от приёмки работы, Заказчик, в установленный п. 4.2 настоящег Договора срок, составляет мотивированный отказ от приёмки выполненных работ. Стороны течение 2-х рабочих дней с момента получения Подрядчиком мотивированного отказа, составляю двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

5. Ответственность сторон.

5.1. Сторона, нарушившая условия договора, обязана возместить другой стороне причиненны таким нарушением документально подтвержденные убытки.

5.2. Подрядчик несёт юридическую и материальную ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов оборудования, обремененных правами третьих лиц, и в этом случае обязан возместить Заказчику причинённые последнему убытки.

5.3. Сторона, предоставившая материалы и оборудование, отвечает за их соответствие государственным стандартам и техническим условиям и несёт риск убытков, связанных с их ненадлежащим качеством.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы, Объекта строительства либо его отдельной конструкции до подписания акта приёмки законченного строительством Объекта перед Заказчиком несет Подрядчик. При этом в случае наступления указанных обстоятельств Подрядчик обязуется возместить Заказчику причинённые убытки, в т. ч. упущенную выгоду.

5.5. При нарушении срока и этапа выполнения строительно-монтажных работ Подрядчик уплачивает Заказчику пеню в размере 0,1% от стоимости работы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей суммы договора.

5.6. При нарушении сроков оплаты Заказчик уплачивает Подрядчику пеню в размере 0,1% от неоплаченной стоимости работы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей суммы договора.

5.7. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую договор, от исполнения своих обязательств в натуре.

6. Гарантийные обязательства.

6.1. Гарантийный срок на результаты работ по договору, а именно на отсутствие поступления воды в местах, где выполнялись работы по ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 92, корп. 1 составляет 5 (пять) лет.

6.2. Заказчик имеет право предъявить к Подрядчику претензию по количеству и видимым внешним дефектам результатов работ по договору и требовать устранения дефектов. Подрядчик обязуется в течение гарантийного срока устранять все дефекты, возникшие по вине Подрядчика, за свой счёт.

_____(Заказчик)

_____(Подрядчик)

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнен обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолим силы, а именно - пожара, наводнения, землетрясения, постановлений Правительства РФ и местн органов власти, и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настояще договора. При этом срок исполнения обязательств по данному договору отодвигается соразмер времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. Если эти обстоятельства буд продолжаться более трёх месяцев, то каждая сторона имеет право аннулировать настоящий договс и в этом случае ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договор обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действи обязательств, препятствующих выполнению ею этих обязательств.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до момент исполнения сторонами своих обязанностей по настоящему договору.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством РФ в претензионном порядке, при этом срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента её получения.

9.2. В случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Изменение условий договора.

10.1. Настоящий договор может быть изменён, расторгнут или признан недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством или по согласованию сторон.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме.

10.3. Ни одна из сторон не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

10.4. Расторжение настоящего договора допускается по соглашению Сторон, решению суда и в случае одностороннего отказа Стороны от исполнения договора в соответствии с гражданским законодательством и настоящим договором.

_____(Заказчик)

_____(Подрядчик)

11. Юридические адреса сторон.

Заказчик:	**Подрядчик:**
ТСЖ «Корона-ЭЙР»	**ИП Белоусов Руслан Вячеславович**
ОГРН 1067746652368 ИНН 7729549151 КПП 772901001 Счет 40703810300001456212 в ЗАО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 Юр. адрес: 119571, г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 92, корп. 1 e-mail: tsgsergei2011@yandex.ru	ОРГНИП 325620000026482 ИНН 622911049596 р/с 40802810720000756957 ООО "Банк Точка" к/с 30101810745374525104 БИК 044525104 Юр. адрес: 390010, г. Рязань, ул. Бронная, дом 15/44, кв .22 e-mail: rv.belousov8@yandex.ru
Председатель правления _____ /Мясникова О.В./ М.П. (подпись)	Индивидуальный предприниматель _____ /Белоусов Р.В./ М.П. (подпись)

_____(Заказчик)

_____(Подрядчик)

Приложение № 1 к договору № 32 от 17 июля 2026 г.

Смета на производство работ по ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 92 корп. 1

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу, руб.	Стоимость, руб.
1	Гидроизоляция рабочего шва бетонирования с устройством системы водоотведения	п.м.	5	11 450	57 250
2	Гидроизоляция трещин ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	п.м.	39	7 800	304 200
3	Гидроизоляция стыка стен с потолком ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	п.м.	3	8 900	26 700
4	Гидроизоляция дефектного бетона ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	м2	11,5	16 850	193 775
5	Погрузо-разгрузочные работы, расходные материалы, доставка, уборка и вывоз строительного мусора	компл.	1	38 500	38 500
				ИТОГО:	**620 425**

Заказчик:	**Подрядчик:**
ООО «ТСЖ «Корона-ЭЙР»	**ИП Белоусов Р.В.**
Председатель правления	Индивидуальный предприниматель
/Мясникова О.В./ (подпись)	/ Белоусов Р.В./ (подпись)

Приложение № 2 к договору № 32 от 17 июля 2026 г.

Дефектная ведомость по ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пр. Вернадского, 92, корп. 1

Место расположения	Наименование дефекта	Кол-во
-1 этаж		
м/м 200	Трещина	6 п.м.
	Дефектный бетон	2м^2
м/м 144	Трещина	7 п.м.
м/м 148	Трещина	4 п.м.
	Дефектный бетон	1,5 м^2
Аварийный выход	Рабочий шов бетонирования	5 п.м.
-2 этаж		
м/м 279	Трещина	8 п.м.
	Стык стены с полом	3 п.м.
	Дефектный бетон	5 м^2
м/м 81	Трещина	14 п.м.
	Дефектный бетон	3 м^2

Заказчик:	**Подрядчик:**
ООО «ТСЖ «Корона-ЭЙР»»	**ИП Белоусов Р.В.**
Председатель правления _____ /Мясникова О.В./ м.п. (подпись)	Индивидуальный предприниматель _____ / Белоусов Р.В./ м.п. (подпись)

_____ (Заказчик)

_____(Подрядчик)

Председателю правления
ТСЖ „Корона-Эйр"
Мясниковой О.В
от гл. инженера
Цеханского В.Ю

Служебная записка

При проведении работ по капитальному ремонту подземного паркинга выявились дефекты бетонных перекрытий, которые невозможно было предвидеть. Дефектная ведомость прилагается. Просьба выделить необходимые средства для проведения дополнительных работ.

/Цеханский В.Ю/ 8.07.2026г.

Дефектная ведомость по дополнительному объему работ по капитальному ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пр. Вернадского, 92, корп. 1

Место расположения	Наименование дефекта	Кол-во
-1 этаж		
м/м 200	Трещина	6 п.м.
	Дефектный бетон	2м^2
м/м 144	Трещина	7 п.м.
м/м 148	Трещина	4 п.м.
	Дефектный бетон	1,5 м^2
Аварийный выход	Рабочий шов бетонирования	5 п.м.
-2 этаж		
м/м 279	Трещина	8 п.м.
	Стык стены с полом	3 п.м.
	Дефектный бетон	5 м^2
м/м 81	Трещина	14 п.м.
	Дефектный бетон	3 м^2

Приложение № 1 к ДС № 1 от 07 сентября 2026 г.
к договору № 09 от 02 марта 2026 г.

Смета на производство дополнительных работ по капитальному ремонту мест нарушения гидроизоляции в подземном паркинге многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 92 корп. 1

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу, руб.	Стоимость, руб.
1	Гидроизоляция рабочего шва бетонирования с устройством системы водоотведения	п.м.	5	11 450	57 250
2	Гидроизоляция трещин ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	п.м.	39	7 800	304 200
3	Гидроизоляция стыка стен с потолком ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	п.м.	3	8 900	26 700
4	Гидроизоляция дефектного бетона ремонтным составом и методом инъектирования полиуретановой смолой	м2	11,5	16 850	193 775
5	Погрузо-разгрузочные работы, расходные материалы, доставка, уборка и вывоз строительного мусора	компл.	1	38 500	38 500
				ИТОГО:	**620 425**

Заказчик:	**Подрядчик:**
ООО «ТСЖ «Корона-ЭЙР»»	**ООО «СТГ»**
Председатель правления _____ /Мясникова О.В./ м.п. (подпись)	Генеральный директор _____ / Зарезнов Д.А./ м.п. (подпись)