

Протокол № 2/2019

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п.Краснообск, ул. Микрорайон 7, дом №1, проведённого в очно-заочной форме голосования.

р.п.Краснообск, Микрорайон 7, дом №1, жилое помещение №28.

«18» июня 2019г.

С 10 апреля 2019г. по 15 июня 2019г., по инициативе Бжицкой Ирины Вячеславовны, номер жилого помещения собственника: 28, документ подтверждающий право собственности: Свидетельство о государственной регистрации права от 22 апреля 2014г. №54-54-01/163/2014-109, проведено внеочередное общее собрание собственников помещений данного многоквартирного дома в очно-заочной форме.

Очный этап очно-заочного голосования проводился 10 апреля 2019г. с 19:00 до 20:00 (время местное) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, о чём составлен Реестр присутствующих на очной части голосования (Приложение №4 к данному Протоколу).

Заочный этап очно-заочного голосования проводился с «10» апреля 2019г. по «15» июня 2019г. (передача оформленных в письменной форме решений собственников помещений, по вопросам, поставленным на голосование, инициатору проведения общего собрания в срок до «15» июня 2019года (включительно), по адресу: р.п.Краснообск, ул.Микрорайон 7, кв.28).

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома составляет: 2839,30 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 319,80 кв.м. **Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся общим имуществом дома: 3159,1 кв.м.** Соответственно общее количество голосов собственников помещений составляет: 3159,10 кв.м. (100% голосов собственников помещений).

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании: 2069,60 кв.м, что составляет 65,51 % от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Подсчёт голосов окончен: «16» июня 2019 года.

В голосовании приняли участие 50 собственников помещений многоквартирного дома.

Место хранения первого экземпляра оригинала протокола общего собрания собственников помещений и приложений к нему – Государственная жилищная инспекция Новосибирской области (г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 1);

- место хранения второго экземпляра оригинала протокола – офис управляющей компании ООО УК «Зелёный город Бавария» (р.п.Краснообск, Микрорайон №7, дом №1, помещение №30);
- место хранения третьего экземпляра оригинала протокола – у инициатора общего собрания.

Повестка общего собрания собственников помещений:

1. Выбор председателя общего собрания и наделение его полномочиями по подсчёту голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания.
2. Выбор секретаря общего собрания, и наделение его полномочиями по подсчёту голосов и подписанию протокола общего собрания.
3. Утверждение размера платы за жилое помещение с 01 апреля 2019г.
4. Выделение отдельной строкой в едином платёжном документе коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме.
5. Утверждение годового отчёта на общем собрании собственников помещений дома.
6. Утверждение формы годового отчёта договора управления.

7. Принятие решения о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.
8. Продление срока полномочия председателя Совета дома.
9. Полномочия УК на заключение/расторжение договоров с РСО.
10. Заключение договора ресурсоснабжения между УК и «Новосибирскэнергосбыт».
11. Утверждение размера расходов на оплату электроэнергии, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
12. Утверждение Дополнительного соглашения №2 к Договору управления №1-С от 01.06.2016г.
13. Утверждение формы Акта выполненных работ и услуг. Периодичность его подписания.
14. Участие председателя Совета дома в принятии работ(услуг) при организации управляющей компанией работ(услуг) с привлечением иных юридических лиц и специалистов.
15. Совместное с председателем Совета дома ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учёта.
16. Раздельный способ накопления отходов.
17. Обеспечение свободного входа/выхода, прохода в места общего пользования в подвале дома.
18. . Количество одновременного нахождения провайдеров в доме.
19. Утверждение перечня общего имущества в многоквартирном доме.

Кворум (более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений) для решения вопросов повестки собрания, в том числе для решения вопроса №7, имеется, собрание правомочно решать вопросы повестки дня. Кворум (более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) для решения вопроса №9 не имеется, собрание не правомочно решать вопрос №9.

Приложения к настоящему Протоколу:

Приложение №1 Проект Дополнительного соглашения №2 к договору управления многоквартирным домом №1-С от 01.06.2016 г. (Приложение №1 к бюллетеню).

Приложение №2 Реестр собственников помещений (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в многоквартирном доме в количестве ста шести штук);

Приложение №3 Уведомление о проведении общего собрания;

Приложение №4 Реестр присутствующих на очной части очно-заочного внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома;

Приложение №5 Подлинники решений (бюллетени) собственников помещений в многоквартирном доме в количестве пятидесяти штук;

Приложение №6 Копия Протокола №1 от 13 сентября 2014 г. решение вопроса: Определение способа доведения до сведения собственников помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общих собраний собственников, решений, принятых общими собраниями собственников, итогов голосования, иной информации для собственников путём размещения сообщений, решений, итогов голосования и иной информации на информационных досках в коридорах первого этажа каждого подъезда дома.

По вопросам повестки дня собственники помещений многоквартирного дома голосовали следующим образом:

1. Выбор председателя общего собрания и наделение его полномочиями по подсчёту голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания.

Предложено: Выбрать председателем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Бжицкую Ирину Вячеславовну, собственника жилого помещения № 28, а также наделить её полномочиями по подсчёту голосов по итогам проведения общего собрания, составлению и подписанию протокола общего собрания.

Решили (Постановили) по первому вопросу:

За	1627,2 кв.м.	78,62 %	Против	344,8 кв.м.	16,68 %	Воздержался	97,6 кв.м.	4,72%
----	--------------	---------	--------	-------------	---------	-------------	------------	-------

Решение принято.

2. Выбор секретаря общего собрания, и наделение его полномочиями по подсчёту голосов и подписанию протокола общего собрания.

Предложено: Выбрать секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Александрову Ольгу Александровну, собственника жилого помещения № 5, а также наделить её полномочиями по подсчёту голосов по итогам проведения общего собрания и подписанию протокола общего собрания.

Решили (Постановили) по второму вопросу:

За	1627,2 кв.м.	78,62 %	Против	344,8 кв.м.	16,68%	Воздержался	97,6кв.м. 4,72%
----	--------------	---------	--------	-------------	--------	-------------	-----------------

Решение принято.

3. Утверждение размера платы за жилое помещение с 01 апреля 2019г.

Предложено: Утвердить, что размер платы за жилое помещение на управление, содержание и текущий ремонт имущества многоквартирного дома с 01 апреля 2019 г. оставить без изменений – 32руб.47коп. (Тридцать два рубля 47 коп.).

Решили (Постановили) по третьему вопросу:

За	1488,3 кв.м.	71,91 %	Против	418,5кв.м.	20,22 %	Воздержался	162,8кв.м. 7,87 %
----	--------------	---------	--------	------------	---------	-------------	-------------------

Решение принято.

4. Выделение отдельной строкой в едином платёжном документе коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме.

Предложено: Утвердить, что в едином платёжном документе коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме показывать отдельной строкой.

Решили (Постановили) по четвёртому вопросу:

За	1504,2кв.м.	72,68%	Против	311,3кв.м.	15,04%	Воздержался	254,1кв.м. 12,28%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	-------------------

Решение принято.

5. Утверждение годового отчёта на общем собрании собственников помещений дома.

Предложено: Обязать управляющую компанию ежегодно утверждать отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год на общем собрании собственников помещений дома, проведённом в очной форме не позднее второго квартала текущего года. Инициатор собрания – управляющая компания. В договор управления внести соответствующее изменение.

Решили (Постановили) по пятому вопросу:

За	1667,1кв.м.	80,55%	Против	337,2кв.м.	16,29%	Воздержался	65,3кв.м. 3,16%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	-----------------

Решение принято.

6. Утверждение формы годового отчёта договора управления.

Предложено: Отчёт об исполнении договора управления управляющей организацией предоставлять по форме 2.8. согласно Приказу Минстроя РФ от 22.12.2014г. №882/пр, в том числе в ГИС ЖКХ.

Решили (Постановили) по шестому вопросу:

За	1724,8кв.м.	83,34%	Против	279,5кв.м.	13,51%	Воздержался	65,3кв.м. 3,16%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	-----------------

Решение принято.

7. Принятие решения о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Предложено: Наделить Совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме с даты подписания Протокола.

Решили (Постановили) по седьмому вопросу:

За	1666,30кв.м.	52,75%	Против	280,20кв.м.	8,87%	Воздержался	123,10кв.м.	3,89%
----	--------------	--------	--------	-------------	-------	-------------	-------------	-------

Кворум более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

Решение принято.

8. Продление срока полномочия председателя Совета дома.

Предложено: Срок полномочий председателя Совета дома Бжицкой И.В. продлить до 30 августа 2022г.

Решили (Постановили) по восьмому вопросу:

За	1567,2кв.м.	75,72%	Против	344,8кв.м.	16,66%	Воздержался	157,6кв.м.	7,62%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	------------	-------

Решение принято.

9. Полномочия УК на заключение/расторжение договоров с РСО.

Предложено: Уполномочить управляющую компанию ООО УК «Зелёный город Бавария» (ИНН 5405506870) представлять интересы собственников помещений дома по всем вопросам заключения/расторжения договоров с ресурсоснабжающими организациями с 01 июня 2019г.

Решение не принято в связи с отсутствием кворума 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

10. Заключение договора ресурсоснабжения между УК и «Новосибирскэнергосбыт».

Предложено: Уполномочить управляющую компанию ООО УК «Зелёный город Бавария» (ИНН 5405506870) заключить договор ресурсоснабжения с ОАО «Новосибирскэнергосбыт» с 01 июня 2019г.

Решили (Постановили) по десятому вопросу:

За	1782,5кв.м.	86,13%	Против	175,3кв.м.	8,47%	Воздержался	111,8кв.м.	5,40%
----	-------------	--------	--------	------------	-------	-------------	------------	-------

Решение принято.

11. Утверждение размера расходов на оплату электроэнергии, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Предложено: Утвердить, что размер расходов собственников помещений на оплату электроэнергии, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется с 01 июня 2019г. исходя из норматива потребления соответствующего коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Решили (Постановили) по одиннадцатому вопросу:

За	1588,1кв.м.	76,73%	Против	337,2кв.м.	16,29%	Воздержался	144,3кв.м.	6,98%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	------------	-------

Решение принято.

12. Утверждение Дополнительного соглашения №2 к Договору управления №1-С от 01.06.2016г.

Предложено: Внести изменения в договор управления многоквартирным домом №1-С от 01.06.2016г., изложив его в следующей редакции:

Общество с ограниченной ответственностью УК «Зелёный город Бавария» (ОГРН 1145476152403), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Казанцевой Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и Бжицкой Ириной Вячеславовной, являющийся председателем совета дома №1 ул. 7-Микрорайон, р.п.Краснообск, на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 30.08.2018г. с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- 1. Раздел 3 пункт 3.1.20. изложить в новой редакции: «Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, в том числе первичные учётные документы, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества».*
- 2. Раздел 3 дополнить пунктом 3.1.25. следующего содержания: «Всю экономию денежных средств от оказания услуг и(или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, ежегодно в течение месяца, следующего после окончания финансового года, обязана направлять на снижение оплаты содержания жилого помещения собственникам помещений многоквартирного дома».*
- 3. Раздел 3 дополнить пунктом 3.1.26. следующего содержания: «По требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору привлекать сторонние организации, специалистов и экспертов для контроля количества и качества, а так же для определения недостатков и(или) причин недостатков выполненной работы и предоставленной услуги».*
- 4. Раздел 3 пункт 3.2.8. удалить.*
- 5. Раздел 3 пункт 3.2.9. изложить в новой редакции: «В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, других, обусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах Собственника без поручения».*
- 6. Раздел 3 пункт 3.2.10. удалить.*
- 7. Раздел 3 пункт 3.2.12. удалить.*
- 8. Раздел 3 пункт 3.2.13. изложить в новой редакции: «Предоставлять право пользования третьим лицам общим имуществом собственников и местами общего пользования по цене 350руб.00коп. (Триста пятьдесят рублей 00 коп.) за один квадратный метр площади, на основании решения общего собрания собственников».*
- 9. Раздел 3 в пункте 3.2.15. слова: «не относящиеся к перечню услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома» заменить на: «не относящиеся к услугам по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома».*
- 10. Раздел 4 в пункте 4.8. слова: «Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца» заменить на: «Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем».*
- 11. Раздел 7 в пункте 7.4. исключить слова: «платёжные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей Компании всеми Собственниками».*

12. В Приложении №1 «Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома» исключить слова: «- система отопления: запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учёта находящегося в коридоре)».

Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора управления №1-С от 01.06.2016г., вступает в силу с момента подписания, распространяет своё действие на период с 25 июня 2019г. и действует до окончания срока действия договора управления.

Решили (Постановили) по двенадцатому вопросу:

За	1692,6кв.м.	81,78%	Против	180,9кв.м.	8,74%	Воздержался	196,1кв.м.	9,48%
----	-------------	--------	--------	------------	-------	-------------	------------	-------

Решение принято.

13. Утверждение формы Акта выполненных работ и услуг. Периодичность его подписания.

Предложено: Постановить, что «Единица измерения работы (услуги)» в Акте приёмки оказанных услуг и(или) выполненных работ, утверждённом Приказом Минстроя от 26.10.2015г. №761/пр. **для работ:**

«Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования», «Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий», «Аварийно-диспетчерское обслуживание», «Непредвиденные работы», «Коммунальный ресурс на содержание общего имущества» - «м», «кг», «куб.м», «кв.м», «шт.», «п/м»; «Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования», «Дератизация, дезинсекция» - площадь мест общего пользования в доме в квадратных метрах; «Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома», «Вывоз снега с придомовой территории», «Содержание зелёных насаждений, высадка цветов», «Механизированная уборка дворовой территории» - площадь придомовой территории в квадратных метрах; «Услуги по управлению» - сумма площадей жилых и нежилых (в собственности) помещений в доме в квадратных метрах.

Изменения действительны с даты подписания Протокола.

Постановить, что акт выполненных работ и услуг подписывается между представителем управляющей компанией и председателем Совета многоквартирного дома ежемесячно.

Решили (Постановили) по тринадцатому вопросу:

За	1530,3кв.м.	73,94%	Против	279,5кв.м.	13,51%	Воздержался	259,8кв.м.	12,55%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	------------	--------

Решение принято.

14. Участие председателя Совета дома в принятии работ(услуг) при организации управляющей компанией работ(услуг) с привлечением иных юридических лиц и специалистов.

Предложено: Утвердить, что с даты подписания Протокола при организации управляющей компанией проведения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома с привлечением иных юридических лиц и специалистов председатель Совета многоквартирного дома, одновременно с представителем управляющей компании участвует в принятии по Акту работы у таких юридических лиц и специалистов, при этом проверяет объёмы выполненных работ (услуг) на доме, правильность начислений, ставит свою подпись в данных Актах.

Решили (Постановили) по четырнадцатому вопросу:

За	1653,3кв.м.	79,89%	Против	279,5кв.м.	13,51%	Воздержался	136,8кв.м.	6,61%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	------------	-------

Решение принято.

15. Совместное с председателем Совета дома ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учёта.

Предложено: Обязать управляющую компанию ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов осуществлять совместно с председателем Совета дома, с фиксацией таких показаний в журнале учёта и подписью принимающих участие в снятии.

Решили (Постановили) по пятнадцатому вопросу:

За	1890,8кв.м.	91,36%	Против	114,9кв.м.	5,55%	Воздержался	63,9кв.м.	3,09%
----	-------------	--------	--------	------------	-------	-------------	-----------	-------

Решение принято.

16. Раздельный способ накопления отходов.

Предложено: Утвердить в доме раздельное накопление сортированных отходов с 01 июня 2019г.

Решили (Постановили) по шестнадцатому вопросу:

За	1697,4кв.м.	82,02%	Против	121,0кв.м.	5,85%	Воздержался	251,2кв.м.	12,14%
----	-------------	--------	--------	------------	-------	-------------	------------	--------

Решение принято.

17. Обеспечение свободного входа/выхода, прохода в места общего пользования в подвале дома.

Предложено: Обязать управляющую компанию ООО УК «Зелёный город Бавария» обеспечить свободный круглосуточный вход/выход, проход в местах общего пользования в подвале дома (в соответствии с проектом многоквартирного дома). Демонтировать запирающие устройства в дверях входной группы в подвал (со стороны офиса) и дверях, разделяющих офис управляющей компании и остальную часть подвала дома с даты подписания Протокола.

Предусмотреть оборудование дверей данной входной группы магнитными замками с обеспечением доступа через индивидуальные магнитные ключи.

Решили (Постановили) по семнадцатому вопросу:

За	1129,7кв.м.	54,59%	Против	358,5кв.м.	17,32%	Воздержался	581,4кв.м.	28,09%
----	-------------	--------	--------	------------	--------	-------------	------------	--------

Решение принято.

18. Количество одновременного нахождения провайдеров в доме.

Предложено: Утвердить одновременное нахождение (размещение в местах общего пользования дома оборудования и сетей связи) провайдеров - операторов связи не более трёх.

Решили (Постановили) по восемнадцатому вопросу:

За	1707,8кв.м.	82,52%	Против	121,0 кв.м.	5,85%	Воздержался	240,8кв.м.	11,64%
----	-------------	--------	--------	-------------	-------	-------------	------------	--------

Решение принято.

19. Утверждение перечня общего имущества в многоквартирном доме.

Предложено: Утвердить, что общим имуществом в доме являются: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения в подвалах, а так же крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе к общему имуществу дома относятся: фундамент дома, отмостка, подвальное помещение с вентиляционными окнами, крыльцо подъездов с козырьками; стены, кровля, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников; швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций; внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с кровли дома талой и дождевой воды; входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролёты и межэтажные площадки, окна межэтажных площадок; коридоры, проходы с дверями и перегородками; система вентиляции помещений дома; общедомовые приборы учёта потребления энергоресурсов и элементы их монтажа и обеспечения сохранности; разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, в т.ч. разводящие трубы отопления в помещениях собственников; вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, этажные щиты узлов учёта, стояковая электропроводка, электрические счётчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения; заземляющие устройства; электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общегоспользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение; телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств; индивидуальный тепловой пункт и элементы, обеспечивающие его работу и обслуживание, система погодного регулирования отопления; придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определённых ОМСУ.

Решили (Постановили) по девятнадцатому вопросу:

За	1896,8кв.м.	91,65%	Против	57,9кв.м.	2,80%	Воздержался	114,9кв.м.	5,55%
----	-------------	--------	--------	-----------	-------	-------------	------------	-------

Решение принято.

Подписи:

Председатель общего собрания: Бжицкая Ирина Вячеславовна, кв. №28:

 « 18 » июня 2019 г.

Секретарь общего собрания: Александрова Ольга Александровна, кв. №5:

 « 18 » июня 2019 г.