

ПРОТОКОЛ №
от "19 " апреля 2023г

общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 8 по ул.Сенько,
проведенного 10.04.2023 г в 18-30
в очно-заочной форме голосования.

г. Тамбов

19 апреля 2023г.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме создано по инициативе собственника кв. № 41 Балыкова Андрея Павловича.

Форма проведения общего собрания: очно-заочная форма.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тамбов, ул.Сенько, д.8 направлено собственникам помещений в указанном многоквартирном доме путем размещения объявления на досках объявления перед входами в подъезды 31.03.2023г..

ОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Дата и время проведения очной части собрания 18 часов 30 минут. «10» апреля 2023 года.

В очной части собрания приняло участие 16 собственников, составляющих 423,2 голосов или 11,81% от общего количества голосов в доме (3583,3).

ЗАОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Дата начала голосования « 10 » апреля 2023 года с 20-00.

Дата окончания приема решений собственников помещений 19.04.2023 г. 18-00.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: **г. Тамбов, ул.Сенько, д.8 кв.41 и кв.69.**

В заочной части приняло участие 51 собственник (ов), составляющих 2003 голосов или 55,9 % от общего количества голосов в доме.

Дата и место составления протокола, подсчета голосов - 19.04.23г, 20-00, кв. 69

Общая площадь помещений многоквартирного дома 3583,3 кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 3583,3 голосов.

Один голос равняется одному кв.м. площади помещения.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 2426,2 голосов или 67,71 % от общего числа голосов в доме.

Кворум имеется. Общее собрание правомочно принимать решения.

На общее собрание собственников помещений приглашен представитель от управляющей компании ОООУК «КЭЧ» ген. директор С.Н. Епифанцев.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Избрание Председателя и Секретаря общего собрания.
2. Избрание членов счетной комиссии общего собрания.
3. Об определении порядка подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или его представитель на ОСС (общее собрание собственников).
4. О расторжении договора управления с ООО «Объединенная управляющая компания».
5. О выборе способа управления общим имуществом дома.
6. Выбор новой управляющей компании.
7. Об утверждении условий договора управления между собственниками помещений и новой управляющей компанией – ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть» (УК «КЭЧ»).

8. Об определении даты вступления договора в действие и срока, на который будет заключен договор.
9. О замене владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете).
10. О передаче технической документации и накопленных средств по текущему ремонту и от провайдеров интернета от прежней управляющей компании к новой управляющей компании.
11. О заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по электроснабжению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, отоплению, по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов.
12. Об оплате электроэнергии, водоотведения холодной и горячей воды, потребленных при использовании общего имущества.
13. О наделении совета дома правами:
 - а) проводить согласование перспективных планов работ, стоимости работ и выбора подрядчика на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережения с учетом предложений Управляющей компании, подписывать акты выполненных работ, а также принимать решение на выполнение оговоренных выше мероприятий (работ) без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома в пределах средств, предусмотренных на эти цели по строке Приложения №2 «Текущий ремонт»;
 - б) принимать решения по передаче в аренду (пользование) общего имущества (размещение рекламных конструкций, оборудования Интернет-провайдеров и кабельного телевидения и т.п.), определению способа сбора и хранения средств полученных от аренды, их использованию;
 - в) наделить председателя совета дома правом осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, связанным с управлением и содержанием дома, подписания актов приемки выполненных работ и осмотров общего имущества, подписания от имени Собственников помещений договора управления с выбранной на общем собрании собственников помещений Управляющей организацией на утвержденных на собрании условиях.
14. Утверждение способа уведомления собственников помещений о планируемых к проведению общих собраний и принятых общим собранием решениях, а также об определении места хранения протоколов общих собраний.

Вопрос №1 «Избрание председателя и секретаря собрания».

Инициатор общего собрания сообщил, что для проведения общего собрания необходимо выбрать председателя и секретаря.

Предложили кандидатуру Балыкова А. П. (собственник квартиры №41) в качестве председателя общего собрания собственников помещений МКД, а Поздьякину С.А. (собственник квартиры №25) в качестве секретаря общего собрания.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложено проголосовать за предложенные кандидатуры.

Голосовали: за – 100 % (2426,2 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались - 0 % (0 м²) голосов.

Принято решение: председателем общего собрания избран Балыков А. П. (собственник квартиры №41), секретарем общего собрания избрана Поздьякина С.А. (собственник квартиры № 25).

Вопрос №2 «Избрание членов счетной комиссии общего собрания».

Председатель общего собрания: в соответствии с положениями ЖК, собственники помещений вправе избирать счетную комиссию для подсчета голосов по результатам собрания.

Предлагается избрать счетную комиссию в составе 3-х человек: Балыкова А. П. (собственник квартиры № 41), Поздьякину С.А. (собственник квартиры №25), Петлякову Л. К. (собственник квартиры № 69).

Обсуждение, выступления с мест.

Предложено проголосовать за предложенные кандидатуры.

Голосовали: за – 100 % (2426,2 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались - 0 % (0 м²) голосов.

Принято решение: избрать в счетную комиссию в составе 3-х человек: Балыкова А. П. (собственник квартиры №41), Поздьякину С.А. (собственник квартиры №25), Петлякову Л. К. (собственник квартиры № 69).

Вопрос №3 «Об определении порядка подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или его представитель на ОСС (общее собрание собственников)».

Председатель общего собрания: в соответствии с положениями ЖК, собственники помещений вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД и принимать решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников. Каждый из нас обладает количеством голосов равных площади приобретенного помещения (без учета площади балконов и лоджий), т.е. количеству кв. м указанных в документе на право собственности на помещение. Доля в праве общей собственности на общее имущество каждого собственника определяется, как соотношение площади собственника к сумме площадей жилых и нежилых помещений в МКД. Если мы будем выражать их в процентах, то умножаем на 100%.

Предложенное решение по вопросу: на общих собраниях проводимых нами считать количество голосов, которым обладает каждый собственник, по площади помещения находящегося у него в собственности без учета площади балконов и лоджий, т.е. по площади указанной в выписке из ЕГРН: 1кв м - 1голос.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против – 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: считать количество голосов, которым обладает каждый собственник, на общих собраниях по площади помещения находящегося у него в собственности без учета площади балконов и лоджий: 1кв м - 1голос.

Вопрос №4 «О расторжении договора управления с ООО «Объединенная управляющая компания».

Председатель общего собрания сообщил, что на протяжении всего периода управления УК «ОУК» собственники помещений испытывали неудовлетворенность от их работы. Вызывают постоянные нарекания вопросы с затягиванием решений о выполнении заявок на ремонт общего имущества дома, уборкой территории и отсутствие должного контроля за состоянием имущества. В связи с этим собственники дома неоднократно обращались в совет дома с требованием расторгнуть договор с ними и перейти в другую управляющую компанию

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (98,04 м²) голосов.

Принято решение: расторгнуть договор управления с ООО УК «Объединенная управляющая компания» с 01.06.2023г.

Вопрос №5 «О выборе способа управления общим имуществом дома».

Председатель общего собрания сообщил, что нам надо вновь определить способ управления. Есть 3 способа управления общим имуществом дома: через управляющую компанию, путем создания ТСЖ и непосредственный способ, т.е. самостоятельно. Предлагается оставить способ управления через управляющую компанию.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: выбрать способ управления посредством управления общим имуществом дома через управляющую компанию.

Вопрос №6 «Выбор новой управляющей компании».

Председатель общего собрания сообщил, что совет дома провел мониторинг среди управляющих компаний города и сделали выбор в пользу ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть». Данная УК работает с 2015г., не имеет ни одного административного штрафа от надзорных органов, у них отсутствует задолженность перед поставщиками. В УК «КЭЧ» работают грамотные специалисты и у них на обслуживании небольшое количество домов, в связи с чем каждому дому уделяется должное внимание.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: для содержания общего имущества дома и управления им избрать ООО Управляющая Компания «Квартирно-эксплуатационная часть».

Вопрос №7 «Об утверждении условий договора управления между собственниками помещений и новой управляющей компанией – ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть» (УК «КЭЧ»).

Председатель общего собрания передал слово генеральному директору ООО УК «КЭЧ» Епифанцеву С.Н.. Епифанцев С.Н. кратко рассказал о деятельности УК и отметил, что они работают индивидуально с каждым домом, обслуживать большое количество домов не планируют, чтобы не ухудшать качество обслуживания и о том, как планируется выстраивать работу по управлению и содержанию дома.

С состоянием дома знаком, т.к. неоднократно обследовал по просьбе собственников. Предложил стоимость тарифа уменьшить против действующего сегодня в 16,69руб/м² до 15,49руб/м², но при этом еще и увеличили до 3 рублей с кв м сбор средств на текущий ремонт. Обслуживание прибора учета тепловой энергии предложил вынести в отдельную строчку. По просьбе совета дома УК дополнительно вводит услугу по уборке подъездов, т.к. ее не было. Стоимость услуги 2,79руб/м². Довел, что договор строится на общих принципах в соответствии с требованиями ЖК РФ.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: утвердить условия предложенного ООО УК «КЭЧ» договора с перечнем услуг и работ, указанных в приложении №2 в размере 18,28руб/м² с учетом стоимости услуг по уборке подъездов. Стоимость обслуживания прибора учета тепловой энергии указывать отдельной строкой в квитанции на обслуживание.

Вопрос №8 «Об определении даты вступления договора в действие и срока, на который будет заключен договор».

Председатель общего собрания сообщил, что УК «КЭЧ» предлагает начать обслуживание дома с 01.06.2023г. Но в любом случае это будет возможно только с даты определенной Министерством государственного жилищного, строительного и технического контроля (надзора) Тамбовской области. Договор заключается сроком на 3 года.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались- 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: определить датой начала действия договора управлением дома 01.06.2023г. Срок действия договора 3 года.

Вопрос №9 «О замене владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете)».

Выступила собственник квартиры №69 Л.К. Петлякова, предложила изменить владельца специального счета, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Тамбов, ул Сенько, 8, избрав новым владельцем специального счета ООО Управляющая Компания «Квартирно-эксплуатационная часть», пояснив, что это делается в связи со сменой управляющей компании.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: изменить владельца специального счета, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул. Сенько, 8, избрав новым владельцем специального счета ООО Управляющая Компания «Квартирно-эксплуатационная часть». Предложено ООО УК «КЭЧ» обратиться в ООО «ОУК» в целях передачи им документов касающихся открытия и ведения специального счета на капитальный ремонт после вступления договора управления в действие.

Вопрос №10 «О передаче технической документации и накопленных средств по текущему ремонту и от провайдеров интернета от прежней управляющей компании к новой управляющей компании».

Слушали председателя собрания. Он предложил ООО УК «КЭЧ», после принятия решения о смене управляющей компании, направить в ООО «ОУК» письмо с копией протокола общего собрания и требованием передать в ООО УК «КЭЧ» всю техническую и иную связанную с управлением дома документацию и накопленные по нашему дому, но не использованные денежные средства до 15.06.2023г. Передачу документации провести в присутствии членов совета дома.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за –98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: просить ООО УК «КЭЧ», после принятия решения о смене управляющей компании, направить в ООО «ОУК» письмо с копией протокола общего собрания и требованием передать в ООО УК «КЭЧ» всю техническую и иную связанную с управлением дома документацию в установленные законодательством сроки, а также в течении месяца после прекращения действия договора с ООО «ОУК» передать и накопленные по нашему дому, но не использованные денежные средства. Передачу документации провести в присутствии членов совета дома.

Вопрос №11 «О заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по электроснабжению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, отоплению, по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов».

Слушали собственника квартиры №69 Л.К.Петлякову. Она пояснила, что не смотря на то, что собственники в доме платят за коммунальные услуги напрямую поставщикам, решения на общем собрании собственники не принимали. А в соответствии с действующим нормами такое решение должно быть принято на общем собрании собственников помещений. Предложила принять решение о заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими услуги холодного водоснабжения и водоотведения, отопления и горячего водоснабжения, электроснабжения в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды, без участия в расчетах управляющей компании. Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими услуги холодного водоснабжения и водоотведения, отопления и горячего водоснабжения, электроснабжения в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды, без участия в расчетах управляющей компании. Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

Вопрос №12 «Об оплате электроэнергии, водоотведения холодной и горячей воды, потребленных при использовании общего имущества».

Слушали председателя собрания, ген директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С.Н.. Они предложили в соответствии с договором управления, что не противоречит законодательству, всю разницу между показаниями общедомовых приборов учета установленных в доме за месяц и суммой потребленных объемов холодной и горячей воды и электроэнергии в квартирах по показаниям индивидуальных приборов учета (ИПУ) и нормативов (при отсутствии ИПУ), в том числе в размере превышения объема над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределять пропорционально площади помещений всем собственникам, как затраты на общедомовые нужды (ОДН), т.е. услуг потребленных при использовании общего имущества (на полив территории и газонов, освещения в подъездах, подвале и др. МОП, погрешность в работе индивидуальных приборов учета).

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2426,2 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: в соответствии с договором управления всю разницу между показаниями общедомовых приборов учета установленных в доме за месяц и суммой потребленных объемов холодной и горячей воды и электроэнергии в квартирах по показаниям индивидуальных приборов учета (ИПУ) и нормативов (при отсутствии ИПУ), в том числе в размере превышения объема над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределять пропорционально площади помещений всем собственникам, как затраты на общедомовые нужды (ОДН), т.е. услуг потребленных при использовании общего имущества (на полив территории и газонов, освещения в подъездах, подвале и др. МОП, погрешность в работе индивидуальных приборов учета).

Вопрос №13 «О наделении совета дома правами:

а) проводить согласование перспективных планов работ, стоимости работ и выбора подрядчика на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережения с учетом предложений Управляющей компании, подписывать акты выполненных работ, а также принимать решение на выполнение оговоренных выше мероприятий (работ) без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома в пределах средств, предусмотренных на эти цели по строке Приложения №2 «Текущий ремонт»;

б) принимать решения по передаче в аренду (пользование) общего имущества (размещение рекламных конструкций, оборудования Интернет-провайдеров и кабельного телевидения и т.п.), определению способа сбора и хранения средств полученных от аренды, их использованию;

в) наделить председателя совета дома правом осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, связанным с управлением и содержанием дома, подписания актов приемки выполненных работ и осмотров общего имущества, подписания от имени Собственников помещений договора управления с выбранной на общем собрании собственников помещений Управляющей организацией на утвержденных на собрании условиях».

Председатель общего собрания пояснил, что необходимо на общем собрании уточнить и утвердить полномочия совета дома по вопросам согласования перспективных планов работ, стоимости работ и выбора подрядчика на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережение с учетом предложений Управляющей компании и на подписание актов выполненных работ, а также на принятие решений на выполнение оговоренных выше мероприятий (работ) без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома в пределах средств, предусмотренных на эти цели по строке Приложения №2 «Текущий ремонт»; о принятии решений по передаче в аренду (пользование) общего имущества (размещение рекламных конструкций, оборудования Интернет-провайдеров и кабельного телевидения и т.п.), определению способа сбора и хранения средств полученных от аренды, их использованию; а также о наделении председателя совета дома правом осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, связанным с управлением и содержанием дома, подписания актов приемки выполненных работ и осмотров общего имущества, подписания от имени Собственников помещений договора управления с выбранной на общем собрании собственников помещений Управляющей организацией на утвержденных на собрании условиях.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 98,04 % (2378,6 м²) голосов, против - 0 % (0 м²) голосов, воздержались – 1,96 % (47,6 м²) голосов.

Принято решение: наделить совета дома правами:

а) проводить согласование перспективных планов работ, стоимости работ и выбора подрядчика на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережения с учетом предложений Управляющей компании, подписывать акты выполненных работ, а также принимать решение на выполнение оговоренных выше мероприятий (работ) без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома в пределах средств, предусмотренных на эти цели по строке Приложения №2 «Текущий ремонт»;

б) принимать решения по передаче в аренду (пользование) общего имущества (размещение рекламных конструкций, оборудования Интернет-провайдеров и кабельного телевидения и т.п.), определению способа сбора и хранения средств полученных от аренды, их использованию;

в) наделить председателя совета дома правом осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, связанным с управлением и содержанием дома, подписания актов приемки выполненных работ и осмотров общего имущества, подписания от имени Собственников помещений договора управления с выбранной на общем собрании собственников помещений Управляющей организацией на утвержденных на собрании условиях».

Вопрос №14 «Утверждение способа уведомления собственников помещений о планируемых к проведению общих собраний и принятых общим собранием решениях, а также об определении места хранения протоколов общих собраний».

Слушали председателя собрания: предложил уведомлять собственников помещений о проведении планируемых общих собраний, о решениях, принятых общим собранием и советом дома путем размещения на видном месте у подъезда или в подъезде на информационных стендах. Местом хранения копий протоколов общих собраний избрать офис УК «КЭЧ».

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за – 100 % (2426,2м²) голосов, против - 0 % (0м²) голосов, воздержались - 0 % (0 м²) голосов.

Принято решение: о проведении планируемых общих собраний, о решениях, принятых общим собранием и советом дома уведомлять собственников помещений путем размещения на видном месте у подъезда или в подъезде на информационных стендах. Местом хранения копий протоколов общих собраний избрать офис УК «КЭЧ».

Приложения:

- 1) бланки решения собственников помещений принимавших участие в общем собрании собственников помещений на 182 листах;
- 2) лист регистрации собственников принявших участие в очной части общего собрания собственников помещений на 4 листах;
- 3) лист регистрации собственников не принявших участия в очном обсуждении, предоставивших заполненные решения на 6 листах;
- 4) реестр собственников на 6 листах;
- 5) реестр вручения бланков решений на 5 листах;
- 6) копия объявления о проведении ОСС на 1 листе;
- 7) акт о размещения объявления о проведении ОСС на 1 листе;
- 8) копия договора управления с ООО УК «КЭЧ» на 8 листах.
- 9) список приглашенных лиц, присутствующих на очном собрании на 1 листе.
- 10) письмо в МКУ «Долговой центр» на 1 листе;
- 11) ответ МКУ «Долговой центр» на 1 листе.

Председатель общего собрания

А.Ф.С.

Секретарь общего собрания

Т.С.С.

Балыков А.П.

Трофимов С.А.

19.04.2023г.