

**ПРОТОКОЛ №1**  
**от "27" декабря 2018г**  
общего собрания собственников помещений  
в многоквартирном доме № 4а по пр. Зарудный,  
проведенного 25 декабря 2018г 18-00  
в очной форме голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме созвано по инициативе собственника (лица принявшего от застройщика жилое помещение по передаточному акту ) кв. № 49 Солоповой Юлии Владимировны.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 5023,4 кв. м.

Присутствовали согласно листу регистрации, являющемуся неотъемлемой частью протокола, собственники жилых помещений и лица подписавшие акты приема-передачи помещений от застройщика, но не получившие выписки о регистрации в собственность помещений, обладающие 60,8 % голосов (3056,3 кв. м) от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Общее собрание правомочно принимать решения.

На общее собрание собственников помещений приглашен представитель управляющей компании ООО УК «КЭЧ» ген. директор С.Н. Енинцев.

**Повестка дня общего собрания собственников помещений:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания.
2. Определение порядка подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или лица подписавшие акты приема-передачи помещений от застройщика на общем собрании.
3. Об избрании совета многоквартирного дома (совета МКД):
  - а) определение численного состава членов совета МКД,
  - б) о выборе членов совета МКД,
  - в) о выборе председателя совета МКД и выплате ему вознаграждения за проводимую работу.
  - г) определение срока действия совета МКД (не более чем на 2 года).
4. Наделение совета многоквартирного дома правами и обязанностями.
5. Выбор способа управления МКД.
6. Выбор Управляющей организации.
7. Утверждение договора управления и стоимости услуг, определение даты вступления Договора в действие и срока, на который будет заключаться Договор.
8. Принятие решения о заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями.
9. Об организации доступа в подъезды в первые месяцы эксплуатации МКД и установки домофонов в подъездах.
10. О заключении договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание лифтов, внутридомового газового оборудования и повысительной насосной установки.
11. Об определении порядка:
  - а) пользования подвалом, техническим этажом, лестничными клетками, кровлей МКД и др. помещениями, относящимися к местам общего пользования (МОП),
  - б) пользования лифтами.

в) оплаты электроэнергии и воды потребленных при использовании общего имущества,  
г) пользования услугами Интернета и кабельного телевидения,  
д) использования освещения мест общего пользования (МОП) и уменьшения энергопотерь.  
12. Утверждение способа уведомления собственников помещений о планируемых датах  
проведения общих собраний и принятых общим собранием и советом дома решениях, а также об  
определении места хранения протоколов общих собраний.

**Вопрос №1** "Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями  
по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания".

Инициатор общего собрания сообщил, что для проведения общего собрания необходимо выбрать председателя и секретаря. Предложили кандидатуру Солоповой Юлии Викторовны (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) в качестве председателя общего собрания собственников помещений МКД, а Эйн Аннету Александровну (собственник квартиры/помещения № 17, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) в качестве секретаря общего собрания. Также предлагается наделить председателя и секретаря собрания полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложено проголосовать за предложенные кандидатуры и наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания.

Голосовали: за – 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0 % голосов, воздержались - 0 % голосов.

Принято решение: председателем общего собрания избрана Солопова Юлия Викторовна (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), секретарем общего собрания избрана Эйн Аннета Александровна (собственник квартиры/помещения № 17, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а). Наделить председателя и секретаря собрания полномочиями по подсчету голосов по итогам рассмотрения вопросов вынесенных на общее собрание.

**Вопрос №2** «Определение порядка подсчета голосов, которым обладает каждый собственник или лица подписавшие акты приема-передачи помещений от застройщика на общем собрании».

Председатель общего собрания: в соответствии с положениями ЖК, лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту 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 или в передаточном акте помещения. 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 - умножаем на 100%.

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

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

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

### **Вопрос №3а «Определение численного состава членов совета МКД».**

Председатель общего собрания довел информацию о необходимости создания совета МКД и его основных задачах. Члены совета МКД избираются из числа собственников из расчета: по представителю от подъезда плюс один. Но по решению общего собрания количественный состав можно определить другой. Инициативная группа предлагает совет МКД избрать из 4 человек: по одному от подъезда плюс один.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение по вопросу: избрать совет МКД из 4 собственников помещений МКД. Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались -0% голосов.

Принято решение: избрать совет МКД из 4 человек, собственников помещений МКД.

### **Вопрос №3б «Выбор членов совета МКД».**

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предложено избирать членами совета МКД от первого подъезда – Суслова Александра Леоновича (собственник квартиры/помещения № 15, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), от второго подъезда – Солопова Андрея Николаевича (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), Солопову Юлию Викторовну (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а). от 3 подъезда – Борисову Елену Валерьевну (собственник квартиры/помещения № 88, по адресу: г.Тамбов, проезд Запрудный, д.4а).

Обсуждение, выступления с мест.

Поступило предложение проголосовать за выдвинутые кандидатуры списком.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались -0% голосов.

По результатам голосования принято решение: избрать в состав членов Совета многоквартирного дома от первого подъезда – Суслова Александра Леоновича (собственник квартиры/помещения № 15, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), от второго подъезда – Солопова Андрея Николаевича (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), Солопову Юлию Викторовну (собственник квартиры/помещения № 49,

по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), от 3 подъезда – Борисову Елену Валерьевну (собственник квартиры/помещения № 88, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а).

**Вопрос №3в «Выбор председателя из числа членов совета многоквартирного дома и выплате ему вознаграждения за проводимую работу».**

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: поступило одно предложение - избрать председателем совета МКД Солопову Юлию Викторовну (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), по проезду Запрудному, 4а.

В качестве вознаграждения за проводимую работу председателю совета дома определить оплату в размере 100 руб. с помещения в месяц. Просить УК проводить ежемесячные начисления в квитанции всем собственникам в размере 100 руб. с помещения. Поручить управляющей компании от имени собственников и за счет собственников осуществлять ежемесячные выплаты председателю совета дома в размере фактически собранных средств на эти цели. Установить размер вознаграждения УК за проводимую работу по начислению, сбору, учету и выплате этих средств в размере 10%. Отчет по выставленным к оплате, собранным и выплаченным суммам предоставлять собственникам помещений ежегодно при проведении отчетного собрания.

Обсуждение, выступления с мест.

Предлагается избрать председателем Совета многоквартирного дома Солопову Юлию Викторовну.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались -0% голосов.

По результатам голосования принято решение: избрать председателем совета многоквартирного дома, Солопову Юлию Викторовну (собственник квартиры/помещения № 49, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а), по проезду Запрудный, 4а.

В качестве вознаграждения за проводимую работу председателю совета дома определить оплату в размере 100 руб. с помещения в месяц. Просить УК проводить ежемесячные начисления в квитанциях (счетах) всем собственникам в размере 100 руб. с помещения. Поручить управляющей компании от имени собственников и за счет собственников осуществлять ежемесячные выплаты председателю совета дома в размере фактически собранных средств на эти цели. Установить размер вознаграждения УК за проводимую работу по начислению, сбору, учету и выплате этих средств в размере 10%. Отчет по выставленным к оплате, собранным и выплаченным суммам предоставлять собственникам помещений ежегодно при проведении отчетного собрания.

**Вопрос №3г «Определение срока действия совета многоквартирного дома».**

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается утвердить 2 года на осуществление полномочий избранного совета многоквартирного дома №4а, проезд Запрудный.

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

По результатам голосования принято решение: утвердить 2 года на осуществление полномочий избранного совета многоквартирного дома №4а по проезду Запрудный.

Полномочия совета дома считать продленными на тот же срок и на тех же условиях, если за 1 месяц до окончания срока действия не поступят предложения от собственников об изменении состава совета дома и его полномочий.

**Вопрос № 4 «Наделение совета многоквартирного дома правами и обязанностями».**

Слушали председателя совета дома: предложил работу совета дома выстраивать в соответствии с требованиями жилищного законодательства, с наибольшей выгодой для собственников дома. Поручить им решать текущие вопросы, в том числе о производстве работ и предоставлении услуг, сроках их проведения, способах оплаты, приемке выполненных работ, об использовании общего имущества и его аренде.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается поручить председателю и членам совета многоквартирного дома свою работу выстраивать в соответствии с нормами ст. 161.1. Жилищного Кодекса РФ.

Уполномочить совет многоквартирного дома на право определения и проведение мероприятий направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережение. С этой целью наделить совет многоквартирного дома правом, с учетом предложений Управляющей компании, проводить согласование стоимости работ, выбора подрядчика и способа сбора средств на эти работы, подписывать акты выполненных работ. Определить, что совет многоквартирного дома может принимать решение на выполнение оговоренных выше работ до 80 000 рублей в месяц без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома. Выдать председателю совета дома доверенность на выполнение перечисленных выше мероприятий. А также на право представления интересов собственников помещений дома в судах по делам, связанным с управлением и содержанием дома, осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам и подписывать акты приемки выполненных работ, действовать в соответствии с нормами ЖК и законодательства РФ в интересах собственников помещений в данном доме. Уполномочить собственников Эйн Аннету Александровну (собственник квартиры/помещения № 17, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) и Борисову Елену Валерьевну (собственник квартиры/помещения № 88, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) на подписание данной доверенности.

Поручить совету многоквартирного дома принимать решения по передаче в аренду 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. При привлечении к решению этих и других задач Управляющей организации (за исключением оговоренных в Договоре управления) определять объемы вознаграждения с учетом затрат Управляющей организации.

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

По результатам голосования принято решение: председателю и членам совета многоквартирного дома свою работу выстраивать в соответствии с нормами ст. 161.1. Жилищного Кодекса РФ. Уполномочить совет многоквартирного дома на право определения и проведение мероприятий направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройство придомовой территории, надлежащее содержание общего имущества в

многоквартирном доме и энергосбережение. С этой целью наделить совет многоквартирного дома правом, с учетом предложений Управляющей компании, проводить согласование стоимости работ, выбора подрядчика и способа сбора средств на эти мероприятия, подписывать акты выполненных работ, а также принимать решение на выполнение оговоренных выше мероприятий (работ) до 80 000 рублей в месяц без утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома. Выдать председателю совета дома доверенность на право предоставления интересов собственников помещений дома в судах по делам, связанным с управлением и содержанием дома, осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам, подписания актов приемки выполненных работ, подписание от имени собственников помещений договора управления с выбранной на общем собрании собственников помещений Управляющей организацией на утвержденных на собрании условиях (см. приложение). Уполномочить собственников Эйн Аннету Александровну (собственник квартиры/помещения № 17, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) и Борисову Елену Валерьевну (собственник квартиры/помещения № 88, по адресу: г. Тамбов, проезд Запрудный, д.4а) на подписание данной доверенности.

Поручить совету многоквартирного дома принимать решения по передаче в аренду 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. При привлечении к решению этих и других задач Управляющей организации (выполнение работ в интересах собственников МКД, за исключением оговоренных в Договоре управления) определять объемы вознаграждения Управляющей организации с учетом ее затрат.

#### **Вопрос № 5 «Выбор способа управления МКД»**

Председатель общего собрания предложил выбрать из трех способов управления способ управления домом - управление Управляющей организацией.  
Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается выбрать способ управления МКД - управление управляющей организацией.

Голосовали: за -60.8 % (3056.3 кв.м.) голосов, против- 0% голосов, воздержались- 0% голосов.

Принято решение: выбрать способ управления - управление Управляющей организацией.

#### **Вопрос № 6 «Выбор Управляющей организации»**

Слушали Солопову Юлию Викторовну: инициативная группа провела консультации в органах местной власти, а также мониторинг ситуации на рынке услуг по управлению МКД силами УО. Было выяснено, что практически все УО, длительное время занимающиеся этой деятельностью, имеют значительную задолженность перед поставщиками коммунальных ресурсов. При этом крупные УО (имеющие более 100 МКД в управлении) имеют большую инерцию в принятии решений и реагировании на жалобы и замечания жителей, доступ к руководителям УО крайне затруднен, а принятие решения практически отдано на откуп мастерам, которые не всегда имеют необходимый опыт работы. Во многих небольших компаниях руководители (чаще они же и учредители) не имеют профильного образования, просто есть небольшой опыт работы в этой сфере. Учитывая это, было решено искать УО с наименьшими долгами, с грамотным, имеющим

опыт работы в сфере ЖКХ руководителем. В результате мы вышли на ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть» с руководителем С.Н. Епифанцевым. Рекомендуем для управления нашим домом выбрать ООО УК "КЭЧ".

Слушали ген. директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С.Н.: кратко рассказал о своем профессиональном пути, о том, как планируется выстраивать работу по управлению и содержанию дома.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается выбрать для управления домом ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть».

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0 % голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: для управления домом и содержания общего имущества дома выбрать ООО УК «Квартирно-эксплуатационная часть».

**Вопрос №7 «Утверждение договора управления и стоимости услуг, определение даты вступления договора в действие и срока, на который будет заключаться договор».**

Слушали председателя собрания. В основу договора положен типовой договор. Стоимость предлагаемых услуг мы сравнили со стоимостью аналогичных услуг в новостройках, цены сопоставимы.

Слушали ген. директора ООО УК «КЭЧ» С.Н. Епифанцева: договор и стоимость услуг разработаны с учетом конструктивных особенностей вашего дома. Цель управления вашим домом: сохранение эксплуатационных характеристик дома, создание комфортных и безопасных условий проживания, а также улучшение степени благоустройства. Работа будет выстроена в тесном взаимодействии с собственниками и советом МКД. Стоимость услуг в месяц: управление — 3,90 руб./кв. м помещения; содержание общего имущества и подготовка его к сезонной эксплуатации — 3,29 руб./кв. м; текущий ремонт общего имущества — 0,60 руб./кв. м. и аварийное обслуживание — 0,72 руб./ кв. м. Для уборки придомовой территории (выхода из подъездов, тротуара) находящейся в общедолевой собственности, и без площадки перед нежилыми помещениями по проезду Запрудному, потребует, с учетом ЗП, налогов и приобретаемого инвентаря, не менее 5880 руб. в месяц, что на кв. м площади помещений составит 1,17руб./ кв. м. Уборка территории будет проводиться 6 раз в неделю. Для уборки в подъездах (1664,1 кв. м) необходимо также не менее 6600 руб. в месяц, или 1,32руб./кв. м. помещения в месяц. Уборка в подъездах будет проводиться 2 раз в неделю: один раз подметание и один раз влажная уборка. Общая стоимость работ и услуг — 11-00 руб. с кв. м.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается принять договор в предложенной редакции и утвердить стоимость услуг в размере 11,00 рублей с кв. м. площади помещения в месяц. Заключить договор управления с ООО УК "КЭЧ" с 21.01.2019 г. сроком на два года.

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: утвердить предложенный договор управления и стоимость услуг в размере 11,00 рублей с кв. м. площади помещения в месяц. Заключить договор управления с ООО УК "КЭЧ" с 21.01.2019 г. сроком на два года.

**Вопрос № 8. «Принятие решения о заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями»**

Слушали председателя собрания: в связи с изменениями в жилищном законодательстве, принятыми Федеральным законом №59 от 03.04.2018г. предложил заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды, а также на сбор, вывоз и утилизацию ТКО без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно с 01.03.2019 г. При этом оплата этих услуг будет проводиться через единый платежный документ (квитанцию), если иной способ не выберет ресурсоснабжающая организация.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение: заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды, а также на сбор, вывоз и утилизацию ТКО без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме с 01.03.2019г.

Голосовали: за - 60.8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принятое решение: заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды, а также на сбор, вывоз и утилизацию ТКО без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме с 01.03.2019 г.

Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

**Вопрос №9 "Об организации доступа в подъезды в первые месяцы эксплуатации МКД и установка домофонов в подъездах"**

Слушали председателя собрания, ген. директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С. Н.: инициативная группа совместно с УК обсудила вопрос установки домофонов в каждом подъезде. В городе несколько фирм занимается такими работами. Цены у всех сопоставимые. Остановились на ООО СД\_Домофон. По совету УК предлагается в первую очередь установить вызывные панели и осуществлять доступ в подъезды по цифровым кодам. В дальнейшем проложить кабель-каналы по этажам до каждой квартиры с учетом, что в них же будут уложены кабели для получения услуг кабельного телевидения и Интернета. Вызывные панели установить

с видеокамерой с функцией "день-ночь", чтобы желающие могли установить в квартире не только аудио трубки, но и видеодомофон. Оплату за эту работу предлагается взимать не с площади помещения (т.е. не с кв. м.), а с квартиры через квитанции на оплату ЖКУ. Ориентировочная стоимость, без детальной проработки, около 145-155 т. рублей без учета затрат на аудио трубку или видеодомофон в квартире. Собственников нежилых помещений освободить от данных затрат. Предлагается поручить Совету дома совместно с УК рассмотреть вопрос установки домофонной системы ООО СД-Домофон и заключения договора о ее дальнейшем обслуживании и поручить УК заключить договор с подрядчиком.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается УК заключить договор с подрядной организацией ООО СД-Домофон на монтаж и последующую эксплуатацию домофонов в подъездах (вызывные панели с видеокамерой и прокладку кабель-каналов до квартир). Совету МКД проверить и согласовать набор и стоимость работ и очередность их выполнения. Оплату за работы и последующую эксплуатацию домофонных систем взимать не с площади помещения (т.е. не с кв. м.), а с квартиры через квитанции на оплату ЖКУ, собственников нежилых помещений освободить от оплаты.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: поручить УК заключить договор с подрядной организацией ООО СД-Домофон на монтаж и последующую эксплуатацию домофонов в подъездах (вызывные панели с видеокамерой и прокладку кабель-каналов до квартир). Совету МКД проверить и согласовать набор и стоимость работ и очередность их выполнения. Оплату за работы и последующую эксплуатацию домофонных систем взимать не с площади помещения (т.е. не с кв. м.), а с квартиры через квитанции на оплату ЖКУ, собственников нежилых помещений освободить от оплаты.

**Вопрос №10** "О заключении договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание лифтов, внутридомового газового оборудования и повысительной насосной установки.

Слушали ген директора УК "КЭЧ" С.Н.Епифанцева: учитывая наличие в составе общего имущества МКД дорогостоящего, сложного в техническом отношении оборудования, такого как лифты, повысительная насосная установка, внутридомовое газовое оборудование, обслуживание которого, по действующим нормативам, разрешено только специализированным организациям, предлагается заключить договоры с организациями имеющими необходимые разрешительные документы на техническое обслуживание и эксплуатацию таких объектов. А так же произвести страховование лифтов. УК провела анализ рынка данных услуг и предлагает заключить договор на техническое обслуживание и эксплуатацию лифта с фирмой ООО «Тамбовлифтмонтаж», которая и монтировала лифты. Обслуживание внутридомового газового оборудования может выполнять структура АО "Газпром газораспределение Тамбов" или фирмы имеющие обученный и допущенный к работам персонал. Цены на работы у них одинаковые. Выбрать подрядчика на работы по обслуживанию автоматической повысительной установки холодной воды и стоимости обслуживания предлагается поручить УК по согласованию с советом дома. Затраты на все эти работы ежемесячно будут включаться в единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) соразмерно площади помещений собственников.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается поручить УК заключить договоры на обслуживание и эксплуатацию лифта с фирмой ООО «Тамбовлифтмонтаж», а внутридомового газового оборудования с АО "Газпром газораспределение Тамбов". Совету дома, с учетом предложений УК, выбрать подрядчика на работы по обслуживанию автоматической повысительной установки холодной воды и согласовать стоимость работ. Поручить УК провести страхование лифтов, возмещение затрат провести за счет собственников помещений. Стоимость работ ежемесячно включать в единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) всем собственникам помещений, соразмерно площади помещений собственников.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - % голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: предлагается поручить УК заключить договоры на обслуживание и эксплуатацию лифта с фирмой ООО «Тамбовлифтмонтаж», а внутридомового газового оборудования с АО "Газпром газораспределение Тамбов". Совету дома, с учетом предложений УК, выбрать подрядчика на работы по обслуживанию автоматической повысительной установки холодной воды и согласовать стоимость работ. Поручить УК провести страхование лифтов, возмещение затрат провести за счет собственников помещений. Стоимость работ ежемесячно включать в единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) всем собственникам помещений, соразмерно площади помещений собственников.

**Вопрос №11а. "Об определении порядка пользования подвалом, техническим этажом, лестничными клетками, кровлей МКД и др. помещениями, относящимися к МОП"**

Слушали председателя собрания: предлагается запретить пользование подвалом, лестничными клетками, техническим этажом, кровлей МКД и др. помещениями, относящимися к МОП, собственниками и пользователями помещений дома, а также привлекаемыми ими лицами для производства работ или услуг в интересах собственников, в личных целях. Данный запрет касается устройства помещений для хранения личных вещей, установки антенн и спутникового оборудования, загромождения МОП строительными материалами и их отходами, устройства перегородок или не предусмотренных проектом дверей и пр. Все работы по временному отключению стояков ХВС в связи с проведением работ в квартирах выполнять только силами сотрудников УК по предварительной заявке. Допуск собственников в помещения общего пользования осуществляется только в присутствии сотрудников УК. Все входы в помещения подвала, на тех. этаж должны быть закрыты на замок. Ключи должны храниться в УК. Определение порядка пользования помещениями МОП поручить Совету дома. В целях недопущения нарушения санитарно-эпидемиологических норм и правил персоналом УК и сотрудниками служб привлекаемых к обслуживанию оборудования дома, совету дома определить место для обустройства закрытого помещения с подключением к инженерным системам унитаза и умывальника, т.к. в проекте дома данное помещение не предусмотрено. Объем затрат на обустройство туалета для обслуживающего персонала по предложениям УК, как и сроки проведения работ и оплаты рассмотреть и определить совету дома. Оплату данных работ провести через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) соразмерно площади помещений собственников.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается запретить пользование лестничными клетками, техническим этажом, кровлей МКД и др. помещениями относящимися к МОП собственникам и пользователям помещений дома в личных целях. Определение порядка пользования этими помещениями поручить совету дома. До решения совета дома и рассмотрения этого решения на общем собрании запретить в МОП устройство помещений (сараев) для хранения личных вещей.

установку антенн и спутникового оборудования, загромождения их строительными материалами и их отходами, устройство перегородок или не предусмотренных проектом дверей и пр. Совету дома провести обследование подвала на предмет устройства помещений (сараев) для 104 квартир, при необходимости провести перенос инженерных сетей. Для обустройства помещений (сараев) нанять подрядчиков (через УК), согласовать стоимость работ, а затраты распределить не пропорционально кв.м., а на каждую квартиру. Все работы по временному отключению стояков ХВС, в связи с проведением работ в квартирах, выполнять только силами сотрудников УК по предварительной заявке, за дополнительную плату. При выполнении работ в квартирах на инженерных системах не допускать уменьшения внутренних диаметров трубопроводов, или увеличения мощности вводных бл. устройств, до начала работ проводить согласование с УК. Допуск собственников в помещения общего пользования осуществляется только в присутствии сотрудников УК. Все входы в помещения подвала, на тех.этаж закрывать на замок. Ключи хранить в УК и один экземпляр у председателя совета дома. В целях недопущения нарушения санитарно-эпидемиологических норм и правил персоналом УК и сотрудниками служб привлекаемых к обслуживанию дома, совету дома определить место для обустройства закрытого помещения с подключением к инженерным системам унитаза и умывальника, т.к. в проекте дома данное помещение не предусмотрено. Объем затрат на обустройство туалета, по предложениям УК, рассмотреть и утвердить совету дома, как и сроки проведения работ. Оплату данных работ провести через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) соразмерно площади помещений собственников или выполнить за счет средств текущего ремонта предусмотренных в договоре управления.

Предложение ставится на голосование.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: поручить совету дома определить порядок пользования помещениями МОП (лестничными клетками, техническим этажом, кровлей). До решения совета дома и рассмотрения этого решения на общем собрании запретить в МОП устройство помещений (сараев) для хранения личных вещей, установку антенн и спутникового оборудования, загромождения строительными материалами и их отходами, устройство перегородок или не предусмотренных проектом дверей и пр. совету дома совместно с УК провести обследование подвала на предмет устройства помещений (сараев) для 104 квартир, при необходимости провести перенос инженерных сетей. Для обустройства помещений (сараев) нанять подрядчиков (через УК), согласовать стоимость работ, а затраты распределить не пропорционально кв.м., а на каждую квартиру. Все работы по временному отключению стояков ХВС в связи с проведением работ в квартирах выполнять только силами сотрудников УК по предварительной заявке. При выполнении работ в квартирах на инженерных системах не допускать уменьшения внутренних диаметров трубопроводов, до начала работ проводить согласование с УК. Допуск собственников в помещения общего пользования осуществляется только в присутствии сотрудников УК. Все входы в помещения подвала, на тех. этаж закрывать на замок. Ключи хранить в УК и один экземпляр у председателя совета дома. В целях недопущения нарушения санитарно-эпидемиологических норм и правил персоналом УК и сотрудниками служб привлекаемых к обслуживанию дома, совету дома определить место для обустройства закрытого помещения с подключением к инженерным системам унитаза и умывальника, т.к. в проекте дома данное помещение не предусмотрено. Объем затрат на обустройство туалета, по предложениям УК, рассмотреть и утвердить совету дома, как и сроки проведения работ и источник их финансирования, или выполнить за счет средств текущего ремонта предусмотренных в договоре управления. Оплату данных работ провести через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) соразмерно площади помещений собственников.

**Вопрос №116 " Об определении порядка пользования лифтами".**

Слушали председателя собрания, ген. директора ООО УК "КЭЧ" Епифаниева С.Н.: предложили собственикам подъездов, после ввода лифтов в эксплуатацию, временно закрыть стены лифтов картоном или др. плотным материалом для предотвращения порчи стен. Перевозку стройматериалов проводить только в закрытой таре, мебель и пр. провозить аккуратно и строго в соответствии с вышенными инструкциями. В случае поломки лифта (за исключением гарантийных обязательств) из-за нарушений пользования им, ремонт производить за счет средств собственников помещений данного подъезда.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается после ввода лифтов в эксплуатацию, силами и за счет средств собственников, временно закрыть стены лифтов картоном или др. плотным материалом для предотвращения порчи стен. Перевозку стройматериалов осуществлять только в закрытой таре, мебель и пр. оборудование провозить аккуратно и строго в соответствии с вышеными инструкциями. В случае поломки лифта (за исключением гарантийных обязательств) из-за нарушений пользования им, ремонт производить за счет средств собственников помещений данного подъезда.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: после ввода лифтов в эксплуатацию, силами и за счет средств собственников, временно закрыть стены лифтов картоном или др. плотным материалом для предотвращения порчи стен. Перевозку стройматериалов осуществлять только в закрытой таре, мебель и пр. оборудование провозить аккуратно и строго в соответствии с вышеными инструкциями. В случае поломки лифта (за исключением гарантийных обязательств) из-за нарушений пользования им, ремонт производить за счет средств собственников помещений данного подъезда.

#### **Вопрос №11в "Оплата электроэнергии и воды потребленных при использовании общего имущества"**

Слушали председателя собрания, ген. директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С.Н., предложили: в соответствии с договором управления всю разницу между показаниями общедомовых приборов учета холодной воды, водоотведения и электроэнергии за месяц и суммой потребленных объемов 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 работу насосов, лифтов, освещения в подъездах, подвале и др. МОН, нагревательность в работе индивидуальных приборов учета).

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается в соответствии с договором управления всю разницу между показаниями общедомовых приборов учета холодной воды, водоотведения и электроэнергии за месяц и суммой потребленных объемов 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 работу насосов, лифтов, освещения в подъездах, подвале и др. МОП, погрешность в работе индивидуальных приборов учета).

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: в соответствии с договором управления всю разницу между показаниями общедомовых приборов учета холодной воды, водоотведения и электроэнергии за месяц и суммой потребленных объемов 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 работу насосов, лифтов, освещения в подъездах, подвале и др. МОП, погрешность в работе индивидуальных приборов учета).

#### **Вопрос №11г "Об определении порядка пользования услугами Интернета и кабельного телевидения"**

Слушали председателя собрания, ген директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С.Н.: предложили для пользования услугами Интернета и кабельного телевидения пригласить не более 3-4 провайдеров для предоставления этих услуг. совету дома и УК обговорить условия договора с Лантой и Ростелекомом (в подвале дома уже при строительстве размещено оборудование), Зеленой точкой и МТС и пригласить их, или др. операторов, к сотрудничеству. Обговорить с ними условия договора и суммы возмещения за пользование общим имуществом дома, потребленной эл энергии, а также способ их оплаты.

Обсуждение, выступления с мест.

Председатель общего собрания: предлагается для пользования услугами Интернета и кабельного телевидения пригласить не более 3-4х провайдеров для предоставления этих услуг. Совету дома и УК обговорить условия договора с Лантой и Ростелекомом (в подвале дома уже при строительстве размещено оборудование), Зеленой точкой и МТС и пригласить их, или др. операторов, к сотрудничеству. Обговорить с ними условия договора и суммы возмещения за пользование общим имуществом дома и электроэнергией, а также способ их оплаты.

Голосовали: за -60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: предлагается для пользования услугами Интернета и кабельного телевидения пригласить не более 3-4х провайдеров для предоставления этих услуг. Совету дома и УК обговорить условия договора с Лантой и Ростелекомом (в подвале дома уже при строительстве размещено оборудование), Зеленой точкой и МТС и пригласить их, или др. операторов, к сотрудничеству. Обговорить с ними условия договора и суммы возмещения за пользование общим имуществом дома и электроэнергией, а также способ их оплаты.

#### **Вопрос №11д «Об использования освещения мест общего пользования (МОП) и уменьшение энергопотерь».**

Слушали: ген. директора ООО УК «КЭЧ» Епифанцев С.Н. Он проинформировал, что на сегодняшний день проектное решение предусматривает: посекционное освещение подвального помещения и технического этажа, освещение территории перед подъездами, освещение лестничных маршей, лифтовых холлов и межквартирных тамбуров. Данные решения воплощены в жизнь, но они энергозатратны. Светильники для уличного освещения выполнены с лампами ДРЛ.

Для решения вопроса по сбережению эл. энергии предлагается:

1. Использовать только светодиодные лампочки, вместо установленных ламп накаливания.
2. Изменить проектную схему наружного освещения с заменой светильников на светодиодные прожектора и установить фотореле.
3. Изменить проектную схему освещения мест общего пользования в подъездах с установкой датчиков движения или акустических датчиков с выключением из работы отдельных светильников.

УК готова, в качестве первого шага, приобрести по льготным ценам светодиодные лампы и укомплектовать ими светильники в подвале и на тех этаже, а также подготовить предложения по изменению схем освещения подъездов и наружного освещения.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение по вопросу: разрешить УК приобрести по льготным ценам светодиодные лампочки для установки их в доме для освещения мест общего пользования. Рассмотреть предложения УК по изменению проектных решений освещения в подъездах и наружного освещения на совете дома и принять наиболее рациональное решение. Компенсировать УК затраты на приобретаемые светодиодные лампы, прожектора и датчики движения, а также их монтаж.

Председатель совета дома: решение ставится на голосование.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: разрешить УК приобрести по льготным ценам светодиодные лампочки для установки их в доме для освещения мест общего пользования. Рассмотреть предложения УК по изменению проектных решений освещения в подъездах и наружного освещения на совете дома и принять наиболее рациональное решение. Компенсировать УК затраты на приобретаемые светодиодные лампы, прожектора и датчики движения, а также их монтаж в следующем, после установки, платежном периоде через единые платежные документы (квитанции).

### **Вопрос №12 «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 стенах. Местом хранения протоколов общих собраний избрать офис УК. Совету МКД определить места размещения досок объявлений и информационных стендов, заказать их изготовление и установку. Затраты возложить на собственников дома через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) по согласованию с УК.

Обсуждение, выступления с мест.

Председателя общего 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 стенах. Местом

хранения протоколов общих собраний избрать офис УК. Совету МКД определить места размещения досок объявлений и информационных стендов, заказать их изготовление и установку. Затраты возложить на собственников дома через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) по согласованию с УК.

Голосовали: за - 60,8 % (3056,3 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: 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 протоколов общих собраний избрать офис УК. Совету МКД определить места размещения досок объявлений и информационных стендов, заказать их изготовление и установку. Затраты возложить на собственников дома и оплатить через единые платежные документы на оплату ЖКУ (квитанции) по согласованию с УК.

Председатель общего собрания: если исчерпаны все вопросы повестки дня, то предлагается собрание объявить закрытым.

Приложения:

- 1) ведомости голосования собственников помещений принимавших участие в общем собрании собственников помещений на 4 листах;
- 2) листы регистрации участников в общем собрании собственников помещений на 4 листах;
- 3) реестр собственников и лиц принявших помещения от застройщика по передаточному акту;
- 4) копия объявления о проведении ОСС на 1 листе;
- 5) копия поверности председателю на 1 листе.

Председатель общего собрания Генр (Рогожко-НВ).

Секретарь общего собрания Иль (Гри Н.В.).