

ПРОТОКОЛ №3
от " 12 " ноября 2020г
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 183Д по ул. Советская,
проведенного 10.11.2020г в 18-00
в очно-заочной форме голосования.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме создано по инициативе собственника кв. № 5 Васильевой Татьяны Александровны, председателя правления ТСН «Советская 183Д».

Форма проведения общего собрания: очно-заочная форма.

ОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Дата и время проведения очной части собрания 18 часов 00 минут. «10» ноября 2020 года, в офисе застройщика.

В очной части приняло участие *5* собственников, составляющих *1476,5* голосов или *13,7%* от общего количества голосов в доме.

ЗАОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Дата начала голосования «10» ноября 2020 года, с 19-00.

Дата окончания приема решений собственников помещений 12.11.2020г. 15-00.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: офис Застройщика.

В заочной части приняло участие *1* собственника (лиц принявших от застройщика помещение по передаточному акту), составляющих *1* голосов или *1%* от общего количества голосов в доме.

Дата и место составления протокола, подсчета голосов - офис Застройщика, 16-00, 12.11.2020г.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 1763,5 кв. м., в том числе жилых помещений – 1559,6 кв. м., нежилых – 203,9 кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 1763,5 голосов. Один голос равняется одному кв.м. площади помещения.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании *1476,5* голосов или *13,7%* от общего числа голосов в доме.

Кворум имеется. Общее собрание правомочно принимать решения.

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

Повестка дня:

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 помещения на общем собрании.
3. О передаче ТСН «Советская 183Д» всех функций управления и содержания общего имущества МКД в управляющую компанию.
4. Выбор Управляющей организации.
5. Утверждение договора управления и стоимости услуг между ТСН «Советская 183Д» и ООО УК «КЭЧ», определение даты вступления договора в действие и срока, на который будет заключаться договор, о наделении собственника кв. №5 Васильевой Т.А. (председателя

правления ТСН) правом подписать договор управления от имени собственников помещений с управляющей компанией.

6. Принятие решения о заключении прямых договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями.

7. Об установке домофонной системы, выборе подрядчика и сборе средств на эти цели.

8. Оплата электроэнергии, воды и водоотведения, потребленных при использовании общего имущества.

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 Васильевой Татьяны Александровны (собственник квартиры/помещения № 5, по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д.5) в качестве председателя общего собрания собственников помещений МКД, а Бирюкову Юлию Дмитриевну (собственник нежилого помещения, по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д.183Д) 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 – 100% (1476,5 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: избрать председателем общего собрания Васильеву Татьяну Александровну (собственник квартиры/помещения № 5, по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д.183Д), секретарем общего собрания Бирюкову Юлию Дмитриевну (собственник нежилого помещения, по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д. 183Д). 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 помещений на общем собрании».

Председатель собрания пояснила, что каждый из собственников 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%.

Обсуждение, выступления с мест.

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 или передаточном акте: 1 кв м - 1 голос.

Председатель общего собрания: решение ставится на голосование.

Голосовали: за - 100% (1476,5 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: 1 кв м - 1 голос.

Вопрос № 3. «О передаче ТСН «Советская 183Д» всех функций управления и содержания общего имущества МКД в управляющую компанию»

Слушали Васильеву Татьяну Александровну. Она сказала что, несмотря на то, что мы выбрали способ управления ТСН и зарегистрировали ТСН «Советская 183Д» правление ТСН считает, что управлять общим имуществом в МКД Товариществу на первоначальном этапе экономически не выгодно, поэтому предложила нанять для управления и обслуживания общего имущества дома управляющую компанию. Это не противоречит жилищному законодательству: п.1, ч.1, ст 137 и ст 162 ЖК РФ.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение по вопросу: для управления и обслуживания общего имущества дома пригласить управляющую компанию и заключить с ней договор.

Голосовали: за - 100% (1476,5 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: принять предложение правления ТСН «Советская 183Д» по передаче всех функций по управлению и обслуживанию общего имущества дома управляющей компании и заключить договор управления между ТСН «Советская 183Д» и выбранной управляющей компанией.

Вопрос № 4 «Выбор Управляющей организации»

Слушали Васильеву Татьяну Александровну. Она сообщила, что правлением ТСН была проанализирована деятельность нескольких УК. По отзывам о работе УК предложила выбрать управляющую компанию ООО УК «КЭЧ», данная компания не имеет долгов перед РСО и зарекомендовала себя как исполнительная и ответственная.

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

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение по вопросу: для управления домом выбрать ООО УК «КЭЧ».

Голосовали: за - 100% (1476,5 кв.м.) голосов, против - 0% голосов, воздержались - 0% голосов.

Принято решение: для управления домом выбрать ООО УК «КЭЧ».

Вопрос № 5 «Утверждение договора управления и стоимости услуг между ТСН «Советская 183Д» и ООО УК «КЭЧ», определение даты вступления договора в действие и срока, на который будет заключаться договор, о наделении собственника кв. №5 Васильевой Т.А. (председателя правления ТСН) правом подписать договор управления от имени собственников помещений с управляющей компанией»

Слушали Васильеву Татьяну Александровну. Она сообщила, что правление ТСН и собственники помещений рассмотрели предложенный УК договор и стоимость услуг и предложила утвердить предложенные ООО УК «КЭЧ» условия договора управления, перечень и стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 11,90 руб на кв. м площади помещения в месяц. Договор предлагается заключить с ООО УК "КЭЧ" с 01.12.2020 г. сроком на три года. Подписать договор от имени собственников помещений поручить собственнику кв. №5 Васильевой Т.А. (председателю правления ТСН)

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение по вопросу: утвердить предложенные ООО УК «КЭЧ» условия договора управления, перечень и стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 11,90 руб на кв. м. площади помещения в месяц. Заключить договор управления с ООО УК "КЭЧ" с 01.12.2020 г. сроком на три года. Договор считается продленным на тот же срок и на условиях оговоренных в договоре, если за один месяц до окончания срока действия не поступит предложений от сторон договора об его изменении или расторжении. Поручить собственнику кв.№5 Васильевой Т.А. (председателю правления ТСН) подписать договор управления от имени собственников помещений с управляющей компанией.

Голосовали: за - 76,7 % (14/18 кв.м.) голосов, против - 2,2 % голосов, воздержались - 21,1 % голосов.

Принято решение: утвердить предложенные ООО УК «КЭЧ» условия договора управления, перечень и стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 11,90 руб на кв. м. площади помещения в месяц. Заключить договор управления между ТСН «Советская 183Д» и ООО УК "КЭЧ" с 01.12.2020 г. сроком на три года. Договор считается продленным на тот же срок и на условиях оговоренных в договоре, если за один месяц до окончания срока действия не поступит предложений от сторон договора об его изменении или расторжении. Поручить собственнику кв.№5 Васильевой Т.А. (председателю правления ТСН) подписать договор управления от имени собственников помещений с управляющей компанией.

Вопрос № 6. «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, принятым Федеральным законом №59 от 03.04.2018г. предложила заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги по сбору, вывозу и утилизации ТКО, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно с 01.12.2020 г. Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение: заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги по сбору, вывозу и утилизации ТКО, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению в части индивидуального потребления, за исключением коммунального

ресурса, израсходованного на общедомовые нужды без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме с 01.12.2020г. Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

Голосовали: за - ~~100~~ % (147/15 кв.м.) голосов, против - 0 % голосов, воздержались - 0 % голосов.

Принято решение: заключить прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями предоставляющими услуги по сбору, вывозу и утилизации ТКО, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению в части индивидуального потребления, за исключением коммунального ресурса, израсходованного на общедомовые нужды без участия в расчетах управляющей компании. Определить, что договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме с 01.12.2020г. Вносить плату за коммунальные услуги в части индивидуального потребления непосредственно поставщику коммунальной услуги за исключением коммунального ресурса на общедомовые нужды.

Вопрос № 7. Об установке домофонной системы, выборе подрядчика и сборе средств на эти цели.

Слушали Быченка Алексея Вячеславовича, ген. директора ООО УК "КЭЧ" Енифанцева С.И.. В городе несколько фирм занимается установкой домофонов. Цены у всех сопоставимые. 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. Собственников нежилых помещений освободить от данных затрат. Предлагается поручить правлению ТСН дома совместно с УК рассмотреть вопрос установки домофонной системы с конкретной фирмой после получения от них предложений по стоимости, заключения договора на монтаж и, возможно, о ее дальнейшем обслуживании. Поручить УК заключить договор с выбранным подрядчиком. Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное решение: правлению ТСН совместно с УК рассмотреть предложения нескольких фирм на установку домофонной системы с вызывной панелью с видеокамерой с функцией "день-ночь", прокладку кабель-каналов по этажам до каждой квартиры с учетом, что в них же будут уложены кабели для получения услуг кабельного телевидения и Интернета.

Правлению 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. Поручить УК заключить договор с выбранной подрядной организацией на монтаж и последующую эксплуатацию домофонов в подъезде.

Голосовали: за - ~~100~~ % (147/15 кв.м.) голосов, против - 0 % голосов, воздержались - 0 % голосов.

Принято решение: правлению ТСН совместно с УК рассмотреть предложения нескольких фирм на установку домофонной системы с вызывной панелью с видеокамерой с функцией "день-ночь", прокладку кабель-каналов по этажам до каждой квартиры с учетом, что в них же будут уложены кабели для получения услуг кабельного телевидения и Интернета.

Правлению 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. Поручить УК заключить договор с выбранной подрядной организацией на монтаж и последующую эксплуатацию домофонов в подъезде.

Вопрос №8 «Оплата электроэнергии, воды и водоотведения, потребленных при использовании общего имущества».

Слушали председателя собрания, ген директора ООО УК "КЭЧ" Епифанцева С.Н., предложил: 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).
Обсуждение, выступления с мест.

Предложенное 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).

Голосовали: за – 100 % (144,5 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).

Приложения:

- 1) бланки решения собственников помещений принимавших участие в общем собрании собственников помещений на 3х листах;
- 2) листы регистрации участников в общем собрании собственников помещений на 2 листах;
- 3) реестр собственников помещений на 2 листах;
- 4) копия объявления о проведении ОСС на 2 листах;

- 5) договор управления на 11 листах; (нет)

6) список приглашенных на 1 л.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания

Иван
Григорьев

Васильев, И.А.

Вирянова, И.В.