

ПРОТОКОЛ № 1

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 20 в форме очно-заочного голосования, проходившего в период с «17» февраля по «30» мая 2018 года.

г. Москва

«31» мая 2018 г.

Инициатором проведения общего собрания выступил собственник квартиры 73 Балбин Олег Николаевич.

Повестка дня:

1. Об избрании председателя и секретаря Общего собрания
2. О формировании счетной комиссии
3. О выборе способа управления многоквартирным домом
4. О выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом
5. Об утверждении условий договора управления
6. Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения
7. Об утверждении порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
8. Об обеспечении возможности предоставления услуг-связи
9. Об обеспечении охраны подъездов службой «Консьержей»
10. О возможности размещения рекламы в многоквартирных домах
11. О возможности установки тамбурных дверей
12. Об определении места хранения протокола общего собрания
13. Об утверждении способа уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, итогах голосования и принятых решениях
14. Об исполнении ранее принятого решения об обеспечении доступа на территорию ЖК

На 11 часов 20 минут «17» февраля 2018 г. на общее собрание собственников путем совместного присутствия зарегистрированы 4 собственника, которые обладают помещениями размером 235,8 кв.м. или 2,019 % голосов. – Лист регистрации прилагается. Указанного количества голосов не достаточно для принятия решения в очной части собрания, поэтому после обсуждения вопросов повестки дня собрание переходит в стадию заочного голосования.

На собрании присутствовали– представители Управляющей организации ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС», которые в том числе вели техническую работу по оформлению материалов собрания.

В результате подсчета голосов при проведении заочного голосования, проводимого с «17» февраля 2018 года по «30» мая 2018 года, было установлено, что общая площадь помещений в многоквартирном доме –11 674,3 кв. м., в голосовании приняли участие (сдали решение собственника) собственники помещений общей площадью 6 585,9 кв. м., что составляет 56,41% голосов всех собственников помещений, собрание признано **ПРАВОМОЧНЫМ**.

В связи с тем, что очная часть собраний проводилась одновременно для собственников всех домов, по всем вопросам повестки дня основным докладчиком выступал Управляющий ЖК «Николин Парк» Останин Денис Петрович.

1. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который объяснил присутствующим причину инициирования общего собрания собственников помещений в МКД, рассказал, что поскольку собрание инициировано управляющей организацией, проводится одновременно с собраниями во всех домах, никаких кандидатур на должность председателя и секретаря собрания не поступало, поэтому и была предложена следующая формулировка: «*Председателя и секретаря общего собрания не избирать. Поручить оформление протокола инициатору собрания*»

2. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который пояснил, что среди жителей производился поиск кандидатур, в результате чего предложена следующая формулировка: «*Сформировать счетную комиссию из трех человек: Балбин О.Н. (кв. 73). Савойская И.Г. (Кв.162), Грачева Е.Ю.- представитель управляющей организации.*»

3. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который рассказал о возможных способах управления многоквартирным домом, рассказал о недостатках и достоинствах каждого из способов, сослался на положительный опыт ЖК «Николин Парк» и предложил принять решение со следующей формулировкой: *«Выбрать способ управления многоквартирным домом в виде управления управляющей организацией».*

4. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который сделал обширный доклад о проделанной управляющими организациями работе, тезисы которого опубликованы на сайте управляющей организации, отметил, что практически все проблемы, существовавшие в УК на момент прихода нового состава сотрудников, были разрешены, возникающие в процессе управления вопросы разрешались, в результате анализа работы за последние полтора года руководством обеих управляющих организаций было выработано предложение сосредоточить управление жилым фондом комплекса в рамках одной управляющей организации, в связи с этим на голосование выносится следующая формулировка: *«Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирного дома Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» (ОГРН 1147746525321, ИНН 7718980736)».*

5. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который сообщил, что при разработке текста договора управления, предлагаемого к утверждению, за основу был взят действующий (конкурсный) договор управления. Незначительные изменения внесены с целью устранения допущенных ошибок в составе имущества, а также в связи с перераспределением средств между отдельными видами работ с учетом анализа потребностей за время управления конкретным домом. Предлагаемая формулировка: *«Утвердить форму договора управления и заключить договор управления с управляющей организацией ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»*

6. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который предложил оставить прежний размер платы за содержание жилого помещения, с учетом изменений законодательства, связанных с оплатой коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества. В связи с этим предложена формулировка: *«Утвердить плату за содержание жилого (нежилого) помещения в размере 38 рублей 48 копеек за один квадратный метр общей площади помещения без стоимости ресурсов, потребленных при содержании общего имущества».*

7. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который разъяснил разницу между внесением платы непосредственно на счет управляющей организации и через специализированные расчетные или многофункциональные центры. Предложена формулировка: *«Утвердить порядок внесения платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги путем перечисления денежных средств собственниками (иными действующими от имени собственника лицами) на расчетный счет управляющей организации».*

8. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который рассказал, что очень большое количество обращений жителей связано с качеством услуг связи и желанием получать эти услуги через различных операторов связи. Жители самостоятельно обращались к операторам, но получали ответ о необходимости проведения собрания. С целью создания интереса работы в комплексе в целом, предложена единая формулировка, которая позволит управляющей организации от имени жителей решать этот вопрос:

«Разрешить профессиональным участникам рынка оказывать услуги связи в многоквартирном доме. Разрешить указанным лицам использовать общее имущество собственников в многоквартирном доме в целях размещения и технологического присоединения к инженерным сетям оборудования, используемого для предоставления услуг связи.

Поручить управляющей организации уведомить операторов связи (не менее 4 лиц), оказывающих услуги «Домашний интернет», «Телевидение», «Телефония» о принятом собственниками решении.

Поручить управляющей организации уведомить известных ему владельцев сетей и оборудования, обеспечивающих технологическое присоединение к общедоступным сетям, о принятом решении.

Поручить управляющей организации заключить с оператором связи договор о возмещении стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых оборудованием, обеспечивающим оказание услуг связи, с соответствующим уменьшением расхода по ОДН, а также обслуживания и ремонта имущества, находящегося в зоне ответственности управляющей организации».

9. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который сказал, что продолжают обращения жителей об организации услуги консьерж, и, несмотря на то, что этот вопрос ранее уже обсуждался, управляющая организация считает возможным еще раз поставить его на голосование в следующей формулировке: *«Организовать дежурства в подъездах путем размещения в специально предназначенных для этого помещениях консьержей с установлением дополнительной оплаты этой услуги в размере 11,94 рублей с квадратного метра общей площади принадлежащего помещения, утвердить должностную инструкцию консьержей.»*

10. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который предложил жителям способ пополнения средств для решения вопросов дополнительного благоустройства придомовой территории, пояснив, что периодически обращаются различные организации с предложением размещать рекламу на стендах в подъездах. При этом есть понимание, что эта реклама должна быть не навязчивой и не мешать жителям. Предлагается формулировка: *«Разрешить управляющей организации заключать договоры о размещении рекламы в многоквартирных домах с отдельным учетом полученных денежных средств и направлением полученных денежных средств на благоустройство территории ЖК «Николин Парк» с учетом мнения жителей, выявленного путем опроса.»*

11. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который сказал, что один из жителей дома, узнав о проведении общих собраний с единой повесткой дня, с которой он полностью согласен, в связи с желанием включить в повестку дня вопрос о возможности установки дополнительных тамбурных дверей при условии соблюдения всех установленных норм и правил и без изменения назначения мест общего пользования, выступил инициатором собрания и попросил помочь ему в его проведении и оформлении результатов. На голосование выносится следующая формулировка: *«Разрешить собственникам помещений в многоквартирном доме устанавливать в привативных холлах (коридорах) дополнительные тамбурные двери (без изменения назначения помещений и режима собственности) при условии, что все помещения, находящиеся за тамбурной дверью, являются собственностью одного лица или членов одной семьи, возведение тамбурной двери согласовано автором проекта дома и при установке дверей соблюдены все требования действующего законодательства в части соблюдения санитарно-гигиенических и противопожарных требований.»*

При этом обязательными условиями являются передача в управляющую организацию копий документов, письменной гарантии соблюдения собственником (собственниками) требований законодательства при установке дверей, невмешательства в проходящие инженерные сети и обеспечения беспрепятственного доступа сотрудников управляющей организации для осуществления регламентных работ и контроля состояния общего имущества.»

12. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который сообщил о том, что в соответствии с изменением законодательства оригинал протокола передается на хранение в жилищную инспекцию, в связи с чем на голосование выносится формулировка: *«Определить местом хранения общего протокола собрания Инспекцию Государственной жилищной инспекции города Москвы по ТиНАО и офис управляющей организации.»*

13. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который предложил изменить способ уведомления собственников о собраниях и их результатах, добавив в качестве обязательного места сайт управляющей организации, поскольку многие собственники в комплексе не живут, кроме этого, имеют место случаи исчезновения сообщений со стендов в подъездах. Поэтому предлагается второй дополнительный способ оповещения. Предложена формулировка: *«Утвердить следующий способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, итогах голосования и принятых решениях – на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома и на сайте управляющей организации.»*

14. ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

Останина Д.П., который предложил еще раз проголосовать по вопросу организации охраны, с тем, чтобы утвердить эту услугу для единой управляющей организации. На голосование выносится следующая формулировка: *«Обязать Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»*

исполнять ранее принятое на общем собрании собственников помещений решение (в том числе вместо ООО «ВЕСТА») об организации услуги охраны и контроля доступа через КПП с оплатой этой услуги по цене не более 5,37 рублей на 1 кв. метр общей площади находящегося в собственности помещения, ежемесячно, с включением этих начислений в ЕПД».

РЕЗУЛЬТАТЫ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ:

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По первому вопросу повестки дня:

«Председателя и секретаря общего собрания не избирать. Поручить оформление протокола инициатору собрания»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За – 79,52 Против – 4,67 Воздержался – 15,81

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 79,52% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По второму вопросу повестки дня:

«Сформировать счетную комиссию из трех человек: Балбин О.Н.(Кв.73), Савойская И.Г. (кв. 162), Грачева Е.Ю.- представитель управляющей организации.»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За – 76,75 Против – 6,57 Воздержался – 16,69

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 76,75% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По третьему вопросу повестки дня

«Выбрать способ управления многоквартирным домом в виде управления управляющей организацией».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За – 92,98 Против – 0 Воздержался – 7,02

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 92,98% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По четвертому вопросу повестки дня

«Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирного дома Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» (ОГРН 1147746525321, ИНН 7718980736).

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За – 91,52 Против – 0,56 Воздержался – 7,92

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 91,52% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По пятому вопросу повестки дня

«Утвердить форму договора управления и заключить договор управления с управляющей организацией ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За – 88,51 Против – 1,60 Воздержался – 9,88

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **88,51%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По шестому вопросу повестки дня

«Утвердить плату за содержание жилого (нежилого) помещения в размере 38 рублей 48 копеек за один квадратный метр общей площади помещения без стоимости ресурсов, потребленных при содержании общего имущества».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах
За- **83,96** Против – **7,34** Воздержался – **8,70**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **83,96%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По седьмому вопросу повестки дня

«Утвердить порядок внесения платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги путем перечисления денежных средств собственниками (иными действующими от имени собственника лицами) на расчетный счет управляющей организации».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах
За- **86,43** Против – **5,02** Воздержался – **8,55**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **86,43%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По восьмому вопросу повестки дня

«Разрешить профессиональным участникам рынка оказывать услуги связи в многоквартирном доме. Разрешить указанным лицам использовать общее имущество собственников в многоквартирном доме в целях размещения и технологического присоединения к инженерным сетям оборудования, используемого для предоставления услуг связи.

Поручить управляющей организации уведомить операторов связи (не менее 4 лиц), оказывающих услуги «Домашний интернет», «Телевидение», «Телефония» о принятом собственниками решении.

Поручить управляющей организации уведомить известных ему владельцев сетей и оборудования, обеспечивающих технологическое присоединение к общедоступным сетям, о принятом решении.

Поручить управляющей организации заключить с оператором связи договор о возмещении стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых оборудованием, обеспечивающим оказание услуг связи, с соответствующим уменьшением расхода по ОДН, а также обслуживания и ремонта имущества, находящегося в зоне ответственности управляющей организации».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах
За- **87,83** Против – **4,71** Воздержался – **7,45**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **87,83%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По девятому вопросу повестки дня

«Организовать дежурства в подъездах путем размещения в специально предназначенных для этого помещениях консьержей с установлением дополнительной оплаты этой услуги в размере 11,94 рублей с квадратного метра общей площади принадлежащего помещения, утвердить должностную инструкцию консьержей.»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах
За- **38,26** Против – **50,52** Воздержался – **11,23**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **38,26%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **НЕ ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По десятому вопросу повестки дня

«Разрешить управляющей организации заключать договоры о размещении рекламы в многоквартирных домах с отдельным учетом полученных денежных средств и направлением полученных денежных средств на благоустройство территории ЖК «Николин Парк» с учетом мнения жителей, выявленного путем опроса».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За- **65,99** Против – **22,07** Воздержался – **11,94**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **65,99%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По одиннадцатому вопросу повестки дня

«Разрешить собственникам помещений в многоквартирном доме устанавливать в приквартирных холлах (коридорах) дополнительные тамбурные двери (без изменения назначения помещений и режима собственности) при условии, что все помещения, находящиеся за тамбурной дверью, являются собственностью одного лица или членов одной семьи, возведение тамбурной двери согласовано автором проекта дома и при установке дверей соблюдены все требования действующего законодательства в части соблюдения санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

При этом обязательными условиями являются передача в управляющую организацию копий документов, письменной гарантии соблюдения собственником (собственниками) требований законодательства при установке дверей, невмешательства в проходящие инженерные сети и обеспечения беспрепятственного доступа сотрудников управляющей организации для осуществления регламентных работ и контроля состояния общего имущества»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За- **65,58** Против – **21,87** Воздержался – **12,56**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **65,58%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По двенадцатому вопросу повестки дня

«Определить местом хранения общего протокола собрания Инспекцию Государственной жилищной инспекции города Москвы по ТиНАО и офис управляющей организации».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За- **95,93** Против – **0** Воздержался – **4,07**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет **95,93%** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение **ПРИНЯТО**.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По тринадцатому вопросу повестки дня

«Утвердить следующий способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, итогах голосования и принятых решениях – на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома и на сайте управляющей организации».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах

За- **97,14** Против – **0,54** Воздержался – **2,32**

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 97,14% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение ПРИНЯТО.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

По четырнадцатому вопросу повестки дня

«Обязать Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» исполнять ранее принятое на общем собрании собственников помещений решение (в том числе вместо ООО «ВЕСТА») об организации услуги охраны и контроля доступа через КПП с оплатой этой услуги по цене не более 5,37 рублей на 1 кв. метр общей площади находящегося в собственности помещения, ежемесячно, с включением этих начислений в ЕПД».

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ в процентах
За- 94,85 Против – 1,77 Воздержался – 3,38

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ «ЗА» по решению данного вопроса составляет 94,85% от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение ПРИНЯТО.

Настоящий протокол хранится в Жилищной инспекции по ТиНАО и в офисе управляющей организации.

Приложение:

1. Реестр собственников помещений.
2. Копия сообщения с Актом размещения
3. Лист регистрации на очную часть собрания
4. Решения собственников (копии доверенностей)
5. Калькулятор по голосованию
6. Форма договора управления

Инициатор проведения собрания
Балбин Олег Николаевич

