

ПРОТОКОЛ № 2
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Адрес многоквартирного дома: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3.

| | |
|---|---|
| Форма проведения общего собрания: | ОЧНО-ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ |
| Дата проведения очного обсуждения: | «26» марта 2016 года |
| Место проведения очного обсуждения: | Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3 |
| Время открытия очного обсуждения: | 12 часов 00 минут |
| Время закрытия очного обсуждения: | 15 часов 00 минут |
| Дата окончания приема заполненных решений собственников, которые не приняли участия в очном обсуждении | «04» апреля 2016 года |
| Время окончания приема заполненных решений собственников, которые не приняли участия в очном обсуждении | 23 часа 59 минут |
| Место приема заполненных решений собственников, которые не приняли участия в очном обсуждении | Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3, диспетчерская. |
| Дата составления протокола: | «07» апреля 2016 года |
| Председатель общего собрания: | Мордвинов Юрий Владимирович |
| Секретарь общего собрания: | Вдовиченко Мария Борисовна |

Инициатор общего собрания:

Управляющая компания ООО «ТАЙМС-Сервис»

В общем собрании приняли участие: собственники помещений или их представители согласно листу(-ам) регистрации (прилагается).

Повестка дня общего собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями по подсчёту голосов по итогам проведения общего собрания.
2. Определение порядка подсчёта голосов, которым обладает каждый собственник.
3. Отчёт УК о финансовой деятельности за 2015 год.
4. Утверждение тарифов на обслуживание на 2016 год, на уровне 2015 года, с учётом плана работ (согласно изменений принятых Комитетом по тарифам г.Санкт-Петербурга)
5. Перерасчёт тарифа «Благоустройство», исходя из фактических затрат и с учётом экономии средств.
6. Обсуждение вопроса об исключении ограничения размера платы за коммунальные услуги, представленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме.(требование Администрации Красносельского района)
7. Утверждение плана работ по текущему ремонту на 2016 год.
8. Обсуждение вопроса о продлении полномочий по управлению многоквартирным домом Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис», до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления.

На дату проведения собрания:

Всего голосов, с учётом жилых и нежилых помещений (100%) - 19992,7

Выдано бюллетеней - 265 шт.

Получено бюллетеней - 227 шт.

Приняли участие в голосовании – 11263,8 что составило 56 % от общего числа голосов. Кворум имеется. Результаты голосования правомочны.

Голосование проводится путем передачи в счетную комиссию заполненных бюллетеней собственников помещений, участвовавших в очном обсуждении, а также собственников помещений, не участвовавших в очном обсуждении, но представивших заполненные бюллетени в установленный срок.

В соответствии с п.3 ст.48 Жилищного Кодекса РФ «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.»

РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:**1. Об избрании Председателя и Секретаря общего собрания и наделения их полномочиями по подсчёту голосов..**

Предложено: Избрать Председателем Собрания Генерального директора Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» Мордвинова Ю.В. секретарем Собрания – Вдовиченко М.Б., и наделить их полномочиями по подсчёту голосов.

Итоги голосования (кол-во голосов):

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|---------|----------|---------------|
| 101 943 | 4 001 | 5 254 |

Решение: Избрать Председателем Собрания Генерального директора Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» Мордвинова Ю.В. секретарем Собрания – Вдовиченко М.Б., и наделить их полномочиями по подсчёту голосов.

2. Определение порядка подсчёта голосов, которым обладает каждый собственник

Подсчёт голосов будет производиться в соответствии с п.3 ст.48 Жилищного Кодекса РФ, согласно которому «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме», т.е. 1 кв.м.= 1 голос. Для удобства подсчёта предложено считать 1 кв.м.= 10 голосов.

Итоги голосования (кол-во голосов):

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|---------|----------|---------------|
| 101 325 | 2 740 | 7 394 |

Решение: Производить подсчёт голосов по схеме 1 кв.м.= 10 голосов.

3. Отчёт Управляющей Компании о финансовой деятельности за 2015 год.

Председатель собрания зачитал отчёт о финансовой деятельности, в рамках управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3. :

За 11 месяцев нашей совместной работы были произведены следующие мероприятия: Перезаключены договоры на электроснабжение с Застройщика на Управляющую компанию. Кроме «воды ХВС» связано с передачей сетей. Оплата

коммунальных услуг по всем договорам осуществлялась по тарифу «Население» и регламентируется на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Перезаключение договоров на коммунальные ресурсы очень долгий и сложный процесс.

Договор на постоянное электроснабжение заключен с февраля 2016г. только в Петроэлектросбыте на подписи документы были более 2х месяцев, что вызвало проблемы с частым отключением эл.энергии и отсутствием освещения в ночное время дворовой территории. Спасибо Вам, что Вы мужественно пережили эти трудности.

За осенний период 2015г.мы заменили дуговые ртутные лампы на эконом (уличное освещение), что в последующем позволит экономить электроэнергию в 4-5 раз, а соответственно и ваши деньги. Переход на экономные лампы освещения МОП уже сделан на 30%, а это 475 штук всего.

По подготовке к зиме получен паспорт готовности, проведены работы по промывке теплообменников в газовой котельной.

В течение отчетного периода за 11 месяцев оказывались услуги Управляющей компанией - собственникам жилых и нежилых помещений на основании договоров между Управляющей компанией и собственником. А так же в соответствии с нормативными актами ФЗ №№ 354, 731, 491 от 23.09.2010, №261 от 04.11.2014. Что позволило содержать Общедомовое имущество и МОП в хорошем состоянии. Периодичность оказания услуг по уборке и мытью парадных в несколько раз чаще, чем предусмотрено правилами. Заявки технических служб выполняются по согласованию с собственниками в удобное для них время. Аварийные работы по засору канализации, протечек, восстановлению электроснабжения производились незамедлительно.

Дворовая территория убирается ежедневно, очищаются мусорные урны, проводится уборка детских площадок. Кроме того, силами дворников, трамбуется мусор в контейнеры, а так же выносятся мусор из подъездов с этажных площадок, который собственники не доносят до баков. Уборка снега производилась своевременно вручную с использованием малой механизации, а так же с привлечением спец.техники по договору с Автопарком №1.

Количество вывезенного мусора для многих стало шоком. Сегодня система вывоза и выноса мусора нормализовалась. В среднем за месяц 50 тыс. руб. 2 раза в неделю. В феврале и марте 2015г. 8 контейнеров 20 м³ вывезено за счет застройщика.

Работа диспетчерской службы на доме круглосуточная. Заявки принимаются по телефону и устно, а также через регистрацию в системе «Квадо».

Прием жителей на доме управляющим проходит ежедневно с 9 до 17. Заявки выполняются в максимально удобное время для собственников.

Работы, выполняемые подрядными организациями, производятся согласно регламентов, прописанных в договорах.

Тариф - ГВС рассчитывается согласно нормативам по расчету (большая стоимость ГВС из-за того, что в доме проживает около 40% собственников от общего количества).

Отопление – балансировка и регулировка системы отопления ИТП №1 и ИТП №2 стояков в течение отопительного сезона, позволила решить проблему с равномерным обогревом всех квартир.

На сегодняшний день, отчет по использованию тарифов применяемых по обслуживанию дома, показывает возможность по результатам 2016года произвести перераспределение средств по наполняемости отдельных видов тарифов и возможно снизить при этом суммарную нагрузку по квартплате. При этом предстоит большая работа с собственниками по погашению задолженности по квартплате до – 2 620 000 руб. на 26.03.2016 и 3 044,544 руб. 50 коп. на 31.12.2015 года.

Отсутствие денежных средств на расчетном счете не позволяет своевременно оплачивать услуги по договорам и производить работы по дому, связанные с содержанием Общедомового имущества.

За 2015 год. при работе по содержанию общедомового имущества и текущему ремонту использовались материалы строителей, поэтому они не отражены в затратных статьях. Только фановых труб сломанных в результате засоров строительными смесями, битыми кирпичами, и прочим строительным мусором заменено около 80 м/п.

Кроме того, по заявлениям собственников, в период с июня по ноябрь 2015 года в ООО «ТАЙМС - Сервис» проводились внеплановые проверки государственных органов исполнительной власти, а именно Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, Прокуратурой Красносельского района Санкт-Петербурга, ОБЭП Красносельского района Санкт-Петербурга, ГУ Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу, Администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга, через портал «Наш Санкт-Петербург» на предмет надлежащего предоставления услуг и правильности начислений платы за коммунальные услуги собственникам помещений в данном многоквартирном доме. По результатам всех проверок нарушений не выявлено.

Ведётся работа с застройщиком. Мы находимся в постоянном контакте с собственниками и застройщиком, с целью контроля, чтобы все работы по гарантийным обязательствам «Застройщика» проходили своевременно и без задержек.. В зависимости от погодных условий они будут продолжены с началом весны. Утепление окон, протечки на балконах, электротехнические и сантехнические работы. Сделаны пандусы. Будет произведен частичный ремонт кровли в 2016г.

Подробный Отчёт Управляющей компании о проделанной работе и целевому расходованию денежных средств, в рамках управления вашим домом был представлен Вашему вниманию для ознакомления в диспетчерской, на информационных стендах в подъездах дома, а также в сети Интернет, на официальном сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти www.reformagkh.ru Приказ Минрегионразвития РФ от 02.04.2013 № 124, www.times-service.ru. и www.times.net.ru/about/timeservis/.

На голосование выносится вопрос об утверждении собственниками Отчёта Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» о финансовой деятельности, за 2015 год.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 96 048 | 5 031 | 10 380 |

Решение: Утвердить Отчёт Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» о финансовой деятельности за 2015 год.

4. Утверждение тарифов на обслуживание на 2016 год, на уровне 2015 года, с учётом плана работ (согласно изменений принятых Комитетом по тарифам г.Санкт-Петербурга).

Предложено : утвердить тарифы на оплату коммунальных услуг на 2016 год в том же размере, что и в 2015 году.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 97 293 | 6 299 | 7 867 |

Решение: Оставить тарифы по оплате коммунальных услуг без изменения. Утвердить размер указанных тарифов в том же размере, что и в 2015 году.

5. Перерасчёт тарифа «Благоустройство», исходя из фактических затрат и с учётом экономии средств.

Председатель собрания: «В рамках мероприятий по Благоустройству были проведены работы по установке системы домофонии (ПЗУ) всех помещений, относящихся к общедомовому имуществу, входы в парадные, ворота с калитками во внутренний двор, подвалы, тепловые узлы, главный распределительный щит, газовая котельная.

Установлена система видеонаблюдения в парадных и лифтах, что позволило контролировать нахождение посторонних лиц в доме и проконтролировать сохранность общедомового имущества. На собранные средства планировалось также провести видеонаблюдение наружного контура дома и установку шлагбаумов на дорогу с придомовой территории на ул. Первого Мая, но ограниченность собранных средств и жалобы на неправомерность сборов «Благоустройство» затянулись во времени, а тем временем курс валюты рос (материалы и комплектующие на 90% импортные), и мною

было принято решение об установке только домофоном и внутреннего видеонаблюдения. Общий бюджет составил 1 558,162 руб. (864,091 руб. и 712,078 руб.). Разница между планируемыми затратами и фактически понесёнными составила 26,79 руб/ кв.м., то есть фактически тариф на «Благоустройство» составил 93,21 руб./кв.м. Общая сумма, подлежащая возврату составила 45 6418,70 руб.

Таким образом, мы предлагаем произвести перерасчёт по статье «Благоустройство», исходя из фактически сложившегося тарифа 93,21 руб./кв.м. и вернуть излишне уплаченные денежные средства собственникам помещений, уплатившим взнос на «Благоустройство», путём перерасчёта за коммунальные услуги за апрель 2016 года.

Данный вопрос выносится на голосование.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 95 819 | 6 879 | 8 761 |

Решение: Произвести перерасчёт по статье «Благоустройство», исходя из фактически сложившегося тарифа 93,21 руб./м.кв. Вернуть излишне уплаченные денежные средства собственникам помещений, оплатившим сбор на «Благоустройство», путём перерасчёта платы за коммунальные услуги за апрель 2016 года.

6. Обсуждение вопроса об исключении ограничения размера платы за коммунальные услуги, представленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме (требование Администрации Красносельского района).

Председатель собрания: Данный вопрос включён в повестку дня настоящего собрания по требованию Администрации Красносельского района, в соответствии с требованиями, сформированными по результатам собрания глав Администраций у Губернатора Санкт-Петербурга. Суть вопроса заключается в мониторинге мнения собственников помещений в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге относительно исключения имеющегося на сегодняшний день ограничения размера платы за коммунальные услуги по статье «Общедомовые нужды». В данном случае речь идёт о расходе воды поступающей в дом. Данный вопрос возник из-за сложившейся, на сегодняшний день в Санкт-Петербурге, большой задолженности по оплате воды перед ОАО «Водоканал», что породило огромное количество исков о взыскании задолженности.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 77 397 | 14 926 | 19 136 |

Решение: Исключить ограничение размера платы за коммунальные услуги, представленное на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

7. Утверждение плана работ по текущему ремонту на 2016 год.

Председатель собрания : В 2016 года нашей Управляющей компанией запланирован следующий план работ:

- Замена дефектных кранов на стояках отопления и ГВС
- Установка балансировочных клапанов на стояках системы ГВС
- Замена неисправных воздухоотводчиков на стояках системы ГВС
- Проверка контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)
- Дополнительное укрепление лотков для электрокабелей
- Проведение испытаний электроизоляции электроустановок
- Косметический ремонт (выравнивание пола, покраска стен)
- Сделать пешеходную тропинку к ул. 1- Мая
- Установить детскую качель

Установить новые двери в подъездах (2-ая входная дверь)

Купить цветочные вазоны во двор 10 шт.

Произвести частичный косметический ремонт в местах общего пользования.

Произвести промывку теплообменников и котлов на газовой котельной

Произвести модернизацию освещения на лестничных маршах с авт. отключением в дневное время.

Закончить замену ламп на энергосберегающие (в настоящее время заменена 1\3 от всего объема)

Обустроить помещения в подвале для обслуживающего персонала

Произвести дополнительные мероприятия по химводоподготовке контура котельной.

Проконтролировать выполнение гарантийных работ «Застройщиком» по ремонту кровли, откосов ,балконов, лестничных маршей, тротуарной плитки.

Данный перечень может быть дополнен Вашими пожеланиями, в рабочем порядке. Все свои пожелания прошу передавать диспетчеру в письменном виде, либо, посредством автоматизированной системы КВАДО.ру. На голосование выносится вопрос об утверждении предложенного перечня работ.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 96 158 | 5 695 | 9 606 |

Решение: Утвердить предлагаемый Управляющей компанией ООО «ТАЙМС - Сервис» План работ на 2016 год.

8. Обсуждение вопроса о продлении полномочий по управлению многоквартирным домом Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис», до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления.

Председатель собрания: На прошлом собрании титульных владельцев помещений в Вашем многоквартирном доме, которое состоялось 25.04.2015 года., Вами был избран способ управления Вашим многоквартирным домом «Управляющая компания». На основании этого решения наша организация управляла Вашим домом почти год. Однако, данное решение породило много споров о его правомочности, т.к. данное решение принималось титульными владельцами помещений, на тот момент, ещё не зарегистрировавшими своё право собственности в Управлении Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. На сегодняшний день, все присутствующие зарегистрировали своё право собственности на принадлежащие им помещения в данном многоквартирном доме. Таким образом, я прошу Вас, теперь уже, как полноправных собственников помещений в Вашем многоквартирном доме, выразить свою волю относительно управления домом Управляющей компанией ООО «ТАЙМС - Сервис» до того момента, пока собственниками помещений в Вашем многоквартирном, в установленном Законом порядке доме не будет определён иной способ управления.

Итоги голосования (кол-во голосов)

| «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--------|----------|---------------|
| 99 186 | 5 157 | 7 116 |

Решение: Оставить неизменным способ управления многоквартирным домом «Управляющая компания». Продлить полномочия УК ООО «ТАЙМС - Сервис» по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3, до момента выбора собственниками помещений данного многоквартирного дома, в установленном Законом порядке, иного способа управления многоквартирным домом.

Итоговые Решения по повестки дня общего собрания

1. Избрать Председателем Собрания Генерального директора Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» Мордвинова Ю.В. секретарем Собрания – Вдовиченко М.Б., и наделить их полномочиями по подсчёту голосов.
2. Производить подсчёт голосов по схеме 1 кв.м.= 10 голосов.
3. Утвердить Отчёт Управляющей компании ООО «ТАЙМС - Сервис» о финансовой деятельности за 2015 год.
4. Оставить тарифы по оплате коммунальных услуг без изменения. Утвердить размер указанных тарифов в том же размере, что и в 2015 году.
5. Произвести перерасчёт по статье «Благоустройство», исходя из фактически сложившегося тарифа 93,21 руб./м.кв. Вернуть излишне уплаченные денежные средства собственникам помещений, оплатившим сбор на «Благоустройство», путём перерасчёта платы за коммунальные услуги в последующие 6 месяцев.
6. Исключить ограничение размера платы за коммунальные услуги, представленное на общедомовые нужды в многоквартирном доме.
7. Утвердить предлагаемый Управляющей компанией ООО «ТАЙМС - Сервис» План работ на 2016 год.
8. Оставить неизменным способ управления многоквартирным домом «Управляющая компания». Продлить полномочия УК ООО «ТАЙМС - Сервис» по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая д.3, до момента выбора собственниками помещений данного многоквартирного дома, в установленном Законом порядке, иного способа управления многоквартирным домом.

Повестка дня общего собрания исчерпана.
Общее собрание закрыто.

Настоящий Протокол составлен в двух идентичных экземплярах «07» апреля 2016 года.

Приложения к протоколу:

1. Решения собственников помещений в многоквартирном доме в 1 экз. на 456 л.
2. Листы регистрации собственников на общем собрании и выданных бюллетеней в 1 экз. на 7 л.
3. Образец сообщения о проведении собрания в 1 экз. на 1 л.

Подписи:

Председатель общего собрания




Ю.В. Мордвинов

Секретарь общего собрания

М.Б. Вдовиченко