

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников многоквартирного дома № 24
по переулку Артельный в г. Орле в форме личного присутствия

Дата и место проведения собрания: «14» апреля 2015 г. с 18.30 до 19.20, во дворе многоквартирного жилого дома №24 по переулку Артельный в г. Орле.

Общая площадь помещений многоквартирного дома: 6873,7 кв. метра.

Инициатор собрания: собственник помещения №130 дома №24 по переулку Артельный в г. Орле.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) 6873,7 голосов.

В голосовании приняло участие 73 собственника (список прилагается), что составляет 3637,3 кв. метров жилья (голосов) или 52,92% от общего количества голосов. **Кворум имеется.**

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор председателя и секретаря собрания
2. Выбор совета многоквартирного жилого дома (ч. 4 ст. 161.1 ЖК РФ)
3. Избрание председателя из числа членов совета многоквартирного дома
4. Наделение председателя и секретаря собрания собственников правом подсчета голосов, подписания протокола общего собрания собственников помещений, хранения материалов собрания собственников (ч.4 ст.46 ЖК РФ), а также уведомления об итогах голосования заинтересованных лиц путем размещения протокола на досках объявлений внутри подъездов дома в течение 10 дней со дня проведения собрания.....
5. Расторжение договора управления с управляющей организацией ООО «УК Северная-2» (ИНН 5754021192)
6. а) Выбор способа управления многоквартирным домом – «Управление управляющей организацией»
б) Выбор управляющей организацией - ОАО «Орелжилэксплуатация» (ОГРН 1025700767751)
в) Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключения договора управления сроком на 1 год
7. Утверждение тарифа на содержание и ремонт имущества многоквартирного дома
8. Утверждение форм сообщения о проведении общего собрания или внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме путём размещения уведомлений на досках объявлений в подъездах данного многоквартирного жилого дома (ч.4 ст.45 ЖК РФ)
9. а) О допуске операторов связи для размещения телекоммуникационного оборудования с целью предоставления услуг телевидения, интернета (при условии согласования с управляющей организацией и советом собственников дома порядка размещения оборудования)
б) О допуске рекламодателей с целью размещения рекламных блоков (при условии согласования с управляющей организацией и советом собственников многоквартирного дома порядка размещения рекламных блоков)
10. Выбор в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте»
11. Определение владельца специального счёта
12. Определение кредитной организации (отвечающей условиям ст.176 ЖК РФ), в которой будет открыт специальный счёт
13. Выбор лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на открытие специального счёта (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте)

Перед рассмотрением вопросов повестки дня собрания слово предоставлено инициатору собрания Гришиной Ларисе Георгиевне (собственник кв. № 130): «За весь период управления нашим домом с декабря 2012г. по март 2015г. управляющая организация «УК Северная-2»

постоянно нарушала условия договора управления. Безграмотно, непрофессионально были организованы работы по содержанию и ремонту. Хотя какие могут быть работы по ремонту в новом доме, срок гарантии которого не истёк? Но не надлежащие работы по техническому осмотру коммуникаций привело к тому, что в течение двух лет мы постоянно звоним в управляющую организацию, пишем жалобы в жилищную инспекцию и прокуратуру на УК «Северная-2». Собственники жаловались и на необоснованное повышение тарифов за горячую воду и на порывы труб отопления. Результатом одного из прорывов системы отопления в октябре 2014 года на техническом этаже стало затопление несколько квартир верхних этажей в 3 подъезде. В ИТП сгорел насос для подачи горячей воды, который УК «Северная-2» так и не отремонтировала. Сейчас работает резервный, который в любую минуту может отказать. Эта управляющая компания не подготовила наш дом к зиме, не проводила ни опресовку систем, ни очистку труб. В подвале стояки текут, муфты проржавели. Много нареканий постоянно вызывала работа специалистов с начислением платежей в квитанциях, постоянные «ошибки» в пользу УК. Как можно за 2 года привести в такое плачевное состояние МКД, который еще находится на гарантии. Поэтому считаю, что нам жизненно необходимо сменить управляющую организацию. И хотя по некоторым сведениям 25% акций УК «Северная - 2» принадлежат городской администрации нашего города, она ни разу не поинтересовалась тем, что же творится, и почему люди жалуются?»

После вступительного слова инициатора собрания собственники помещений перешли непосредственно к обсуждению вопросов повестки дня.

1. Выбор председателя и секретаря собрания

Для ведения собрания были предложены кандидатуры собственников помещений Кравченко Ю. (кв. №104) – в качестве секретаря собрания и Гришиной Л. (кв. №130) – в качестве председателя собрания.

За данные кандидатуры присутствующие на собрании жители дома проголосовали **единогласно (52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД): «за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет.**

2. Выбор совета многоквартирного жилого дома

Председатель собрания предложила присутствующим выдвигать кандидатуры в члены совета дома. Жильцами были предложены следующие кандидатуры:

1. Радченко Р.Г. – кв. №6
2. Сафонова Н.Ю. – кв. №31
3. Камышникова Е.Н. – кв. № 70
4. Черных И.А. – кв. №56
5. Гришина Л.Г. – кв. №130
6. Баулин Д.В. – кв. №112

Жильцом дома Поляковой Л.В., кв. № 131, предложено проголосовать целым списком, а не по отдельности за каждую кандидатуру.

За данные кандидатуры присутствующие на собрании жители дома проголосовали **единогласно (52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД): «за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет.**

3. Избрание председателя из числа членов совета многоквартирного дома

Для вынесения решения по третьему вопросу повестки дня председатель собрания предложила кандидатуру собственника кв. №112 Баулина Дениса Валерьевича. Перед собравшимися жильцами охарактеризовала его как ответственного, внимательного молодого человека, который принимал самое активное участие во всех событиях нашего дома, помогал решать проблемы, накопившиеся на данный момент в связи с не выполнением договорных обязательств УК «Северная – 2», используя при этом свой личный технический ресурс, личные профессиональные контакты.

Вся общественная работа Баулина Д.В. была поддержана присутствующими.

За данную кандидатуру на место председателя совета дома и наделения его всеми правами и обязанностями (согласно ч. 6, 7 и 8 ст. 161.1 ЖК РФ) присутствующие на собрании жители дома проголосовали **единогласно (52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД): «за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет.**

- 4. Наделение председателя и секретаря собрания собственников помещений правом подсчета голосов, подписания протокола общего собрания собственников помещений, хранения материалов собрания собственников (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ), а также уведомления об итогах голосования заинтересованных лиц путем размещения протокола на досках объявлений внутри подъездов дома в течение 10 дней со дня проведения собрания**

Присутствующие на собрание собственники помещений наделяют председателя и секретаря собрания правом подписи протокола общего собрания, а также в их обязанность, согласно ч.3 ст.46 ЖК РФ, войдет уведомление об итогах голосования путем размещения информации на досках объявления внутри каждого подъезда дома в течение 10 дней со дня проведения собрания. Председатель собрания, Гришина Л.Г., выдвинула предложение о хранении материалов собрания у избранного председателя совета дома Баулина Д.В.(ч.4 ст.46 ЖК РФ).
За данное предложение проголосовали: **«за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет.**

- 5. Расторжение договора управления с управляющей организацией ООО «УК Северная-2» (ИНН 5754021192)**

По пятому вопросу было принято единогласное решение о расторжении договора управления с УК «Северная-2», т.к. вопрос этот в течение 2014 года не раз поднимался на сходах жильцов дома. Все причины расторжения договора управления были изложены выше инициатором собрания Гришиной Л.Г.

На предложение о расторжении договора управления с УК «Северная-2» проголосовали: **«за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.** Решение принято.

- 6. По шестому вопросу повестки дня голосовали по каждому подпункту отдельно.**

- Выбор способа управления многоквартирным домом – «Управление управляющей организацией»**

Присутствующие на общем собрании жильцы дома на предложение председателя собрания о выборе способа управления МКД - либо создание ТСЖ, либо управление управляющей организацией, проголосовали за способ - «Управление управляющей организацией». **«За» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.** Решение принято.

- Выбор управляющей организацией - ОАО «Орелжилэксплуатация» (ОГРН 1025700767751)**

По данному вопросу слово взял Баулин Д.В., который вместе с инициативной группой неоднократно встречался с представителями ОАО «Орелжилэксплуатация». Он рассказал о встречах с жильцами домов, обслуживаемых этой управляющей организацией, которые положительно охарактеризовали работу ОАО «Орелжилэксплуатация» по содержанию и обслуживанию дома.

Рассказ Баулина дополнил представитель инициативной группы, собственник помещений кв. №134, Титкин А.О. Он вместе с Баулиным Д.В. рассказал о совместном с представителями «Орелжилэксплуатация» осмотре технического состояния подвала дома (а именно тепловых узлов и индивидуального теплового пункта), технического этажа, электрощитовой и кровли МКД. В результате осмотра было выявлено, что в узлах управления расходомеры ДРК-ВМ-80 не работают т.к. не подключены. В ИТП вместо двух работает только один резервный насос, второй отключен и валяется на полу. Кроме того не работает автоматика (система нагрева горячей воды функционирует в ручном режиме). В результате осмотра электрощитовой и поэтажных

электрических счетчиков установлено отсутствие АСКУЭ. На техническом этаже обнаружена течь стояков отопления.

Баулин Д.В. сказал, что результатом встреч с представителями ОАО «Орелжилэксплуатация», стало согласие о возможном переходе под их управление в случае положительного голосования на общем собрании жильцов дома и выборе их организации в качестве управляющей компании.

На предложение председателя собрания о выборе ОАО «Орелжилэксплуатация» в качестве управляющей организации присутствующие проголосовали **единогласно. «За» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.** Решение принято.

- Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключения договора управления сроком на 1 год

Накануне собрания в каждом подъезде членам инициативной группы был представлен проект договора на предоставление услуг «Орелжилэксплуатация» для ознакомления собственниками помещений МКД.

Так как общее собрание собственников помещений МКД приняло решение о смене управляющей организации и выборе управляющей организацией - ОАО «Орелжилэксплуатация» (о чём выше в протоколе зарегистрировано), то участники собрания, жители дома – собственники помещений, дали наказ членам совета дома о доработке условий договора управления МКД и указать в договоре действие договора управления сроком на 1 год начиная с 1 мая 2015 года. Результаты голосования: **«за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.** Решение принято.

7. Утверждение тарифа на содержание и ремонт имущества многоквартирного дома

Представитель инициативной группы собственник помещения кв.№134, Титкин А.О. ознакомил присутствующих с размером ежемесячной платы на 1 кв.м. общей площади помещений для дома №24 по пер.Артельный, рассчитанный ОАО «Орелжилэксплуатация», в соответствии с постановлением администрации г. Орла №5213 от 15.11.2013 г. Титкин А.О. подробно прочитал размер платы за содержание и текущий ремонт. Размер ежемесячной оплаты 1 кв.м составил 10,53 руб. Результаты голосования: **«за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.**

8. Утверждение форм сообщения о проведении общего собрания или внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ возможен выбор форм сообщения различной информации, в том числе о проведении общих собраний или внеочередного собрания собственников помещений в МКД. Участники собрания путём голосования приняли решение о размещении уведомлений на досках объявлений в подъездах данного многоквартирного жилого дома. Результаты голосования: **«За» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.**

9. По девятому пункту повестки дня было представлено два вопроса:

- **О допуске операторов связи для размещения телекоммуникационного оборудования с целью предоставления услуг телевидения, интернета**
- **О допуске рекламодателей с целью размещения рекламных блоков**

Председатель собрания Гришина Л.Г. уведомила присутствующих собственников помещений, что согласно ст. 46 ЖК РФ решение данного вопроса принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и ввиду присутствия 52,92% голосов решение вопроса по указанному пункту повестки дня необходимо перенести и провести дополнительное собрание собственников помещений дома №24 по переулку Артельный. За данное предложение проголосовали единогласно: **«за» - 73 чел.,**

«против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.

10. Выбор в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте»

С информацией по данному вопросу выступила Гришина Л.Г., которая сообщила, что согласно ЖК РФ а также закона №1498-ОЗ «Об отдельных правоотношениях в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории орловской области» от 28 июня 2013 г. мы, жильцы, обязаны платить взносы на капитальный ремонт. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно было быть принято в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта. Не позднее чем за месяц до окончания указанного срока органы местного самоуправления должны были созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Но так как этого не было сделано мы, собственники, не смогли самостоятельно на тот момент определить способ формирования фонда капитального ремонта и без нашего согласия было принято решение о формировании денежных средств на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, чем нарушили ст.4 п.5 Закона Орловской области о формировании фонда капремонта. Согласно ст.8 п.п. 1, 4, 5 этого Закона, а также ст. 173 ЖК РФ, мы имеем возможность формировать фонд капремонта на специальном счёте, владельцем которого также может выступать региональный оператор. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, организация последующих действий и ответственность за проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах лежит на собственниках.

Собственник помещения кв.№19 Ветрова Е.Е. высказала предложение о информировании жильцов по вопросу «Нужно ли платить взносы, если дом на гарантии еще 2 года?». Гришина Л.Г. взяла этот вопрос на контроль и в скором времени обещала проинформировать жильцов дома.

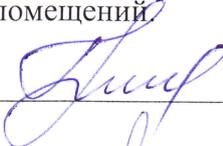
Так как на этом собрании присутствуют 52,92% собственников помещений, то для выбора способа формирования фонда капитального ремонта собрание не является легитимным. Согласно ст. 46 ЖК РФ решение данного вопроса принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для решения вопроса по указанному пункту повестки дня собственниками принято решение о проведении дополнительного собрания собственников помещений дома №24 по переулку Артельный.

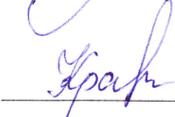
Председатель собрания после обсуждения выдвинула на голосование предложение о проведении дополнительного собрания по вопросу выбора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте». За данное предложение проголосовали единогласно: «за» - 73 чел., «против» - нет, «воздержавшиеся» - нет., 52,92% или 3637,3 кв.м. от числа собственников помещений в МКД.

Остальные вопросы повестки дня, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальным счёте, также решено внести в список вопросов для проведения дополнительного голосования на собрании собственников помещений

Председатель собрания

 / Л. Гришина

Секретарь собрания

 / Ю. Кравченко

«20» апреля 2015 г.