

## ПРОТОКОЛ

*общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 7 корп. 3*

г. Санкт-Петербург

"06" августа 2013 г.

Место проведения собрания: г. Санкт-Петербург, ул. Яблочкова, д. 9.

Дата и время проведения собрания: 09 августа 2013г., 17-00.

Инициатор проведения собрания: общество с ограниченной ответственностью «Студиодизайн», Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, 107, лит. Б.

Форма проведения – совместное присутствие.

Общая площадь помещений многоквартирного дома, право собственности на которые зарегистрировано в порядке, установленном действующим законодательством, на дату проведения собрания составляет 3 167,6 кв. м.

В собрании приняли участие собственники помещений многоквартирного дома, обладающие правом собственности на 3 144,3 кв. м., что составляет 99,26% от общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома, обладающих правом собственности.

Кворум имеется, собрание правомочно.

На собрании присутствовали приглашенные лица: Бильдин Александр Иванович, Генеральный директор ООО «Внешстрой».

### Повестка дня собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания;
2. Выбор способа управления многоквартирным домом;
3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом;
4. Утверждение перечня услуг по управлению многоквартирным домом и дополнительных услуг;
5. Об исключении услуги «пользование мусоропроводом» из перечня услуг по содержанию общего имущества;
6. Утверждение тарифов по оплате за жилые и нежилые помещения и дополнительные услуги собственниками помещений дома;
7. Об установлении ограничений в использовании земельного участка под многоквартирным домом;
8. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственниками помещений и третьими лицами в т.ч. с целью размещения оборудования, рекламных конструкций;
9. Выбор уполномоченного лица для заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений дома;
10. О наделении полномочиями по обеспечению соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
11. О порядке размещения кондиционеров и иного оборудования собственниками помещений дома.
12. Избрание Совета многоквартирного дома;
13. Избрание председателя Совета многоквартирного дома;
14. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества и выбор кредитной организации для открытия специального счета;
15. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества;
16. Определение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;
17. Определение помещения, в котором будут размещены решения, принятые собранием;
18. Утверждение порядка оформления протокола собрания;

### Вопрос 1. Избрание председателя и секретаря собрания.

На голосование предложены следующие кандидатуры:

Председатель собрания: Иванов Андрей Николаевич

Секретарь собрания: Хусид Владимир Вильямович

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Избрать председателем собрания собрания Иванова Андрея Николаевича, секретарем собрания Хусида Владимира Вильямовича.

## **Вопрос 2. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

Выступил Генеральный директор ООО «Студиодизайн» Иванов А.Н. и предложил выбрать способ управления домом – управление управляющей компанией. В качестве управляющей компании предложено ООО «Внешстрой», ИНН 7813143079.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией ООО «Внешстрой».

## **Вопрос 3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.**

Выступил Генеральный директор ООО «Внешстрой» Бильдин А.И. и предложил собственникам утвердить договор на управление многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ стороной договора управления являются собственники помещений, обладающие более чем 50% процентами голосов от общего числа голосов лиц, право собственности на помещения которых зарегистрировано в установленном законом порядке на дату настоящего собрания.

Срок действия договора предложен с 1 октября 2013г. по 30 сентября 2018г.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Утвердить условия договора управления с управляющей компанией ООО «Внешстрой». Срок договора определить с 1 октября 2013г. по 30 сентября 2018г. (текст прилагается).

## **Вопрос 4. Утверждение перечня услуг по управлению многоквартирным домом и дополнительных услуг, оказываемых управляющей компанией.**

Выступил Генеральный директор ООО «Внешстрой» Бильдин А.И., который предложил собственникам утвердить перечень услуг по управлению многоквартирным домом и перечень дополнительных услуг, оказываемых управляющей компанией.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Утвердить перечень услуг по управлению многоквартирным домом и перечень дополнительных услуг оказываемых управляющей компанией (прилагается).

**Вопрос 5. Об исключении услуги «пользование мусоропроводом» из перечня услуг по содержанию общего имущества.**

В целях поддержания санитарно-эпидемиологической обстановки в доме предложено исключить услугу по пользованию мусоропроводом из состава услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Исключить услугу «пользование мусоропроводом» из состава услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

**Вопрос 6. Утверждение тарифов по оплате за жилые и нежилые помещения и дополнительные услуги для собственников помещений дома.**

Выступил Генеральный директор ООО «Внешстрой» Бильдин А.И., который предложил собственникам утвердить тарифы по оплате за жилые и нежилые помещения и дополнительные услуги для собственников помещений дома.

Предложено применять тарифы в составе и размере, утверждаемом ежегодно Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (городские тарифы) за исключением части тарифов, утверждаемых общим собранием и дополнительных тарифов.

При изменении тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга соответственно изменять тарифы по оплате за жилые и нежилые помещения для собственников помещений дома.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Утвердить тарифы по оплате за жилые и нежилые помещения и дополнительные услуги для собственников помещений дома (прилагаются). При изменении тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга соответственно изменять тарифы по оплате за жилые и нежилые помещения для собственников помещений дома.

**Вопрос 7. Об установлении ограничений в использовании земельного участка под многоквартирным домом.**

Выступил Генеральный директор ООО «Студиодизайн» Иванов А.Н., который предложил установить следующие ограничения в использовании земельного участка под многоквартирным домом – запретить парковку (хранение) автомобилей во внутреннем дворе дома в связи с тем, что по проекту строительства дом оборудован подземным паркингом. Ограничения ввести в действие с момента ввода в эксплуатацию подземного паркинга.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Установить следующие ограничения в использовании земельного участка под многоквартирным домом – запретить парковку (хранение) автомобилей во внутреннем дворе дома. Ограничения ввести в действие с момента ввода в эксплуатацию подземного паркинга.

**Вопрос 8.** Принятие решений о использовании общим имуществом собственниками помещений и третьими лицами в т.ч. с целью размещения оборудования, рекламных конструкций.

Предложен следующий порядок пользования общим имуществом собственников помещений дома: пользование общим имуществом с выделением его частей (общие коридоры, лестничные клетки и т.п.) отдельными собственниками помещений дома и третьими лицами разрешается только на основании заключенного договора. Аналогичный порядок применять для собственников и третьих лиц при размещении рекламных конструкций и инженерного оборудования.

При отказе лиц, самостоятельно разместивших рекламные конструкции и оборудование, занявших помещения общего пользования от заключения договора, рекламные конструкции, оборудование и установленные перегородки и двери демонтировать. Неосознательное обогащение за пользование общим имуществом собственников помещений дома управляющей компании взыскивать в судебном порядке.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Пользование общим имуществом собственников с выделением его частей (общие коридоры, лестничные клетки и т.п.) отдельными собственниками помещений дома и третьими лицами разрешается только на основании заключенного договора. Аналогичный порядок применять для собственников и третьих лиц при размещении рекламных конструкций и инженерного оборудования.

При отказе лиц, самостоятельно разместивших рекламные конструкции и оборудование, занявших общедомовые помещения от заключения договора, рекламные конструкции, оборудование и установленные перегородки и двери демонтировать. Неосознательное обогащение за пользование общим имуществом управляющей компании взыскивать в судебном порядке.

**Вопрос 9.** Выбор уполномоченного лица для заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений дома.

Предложено уполномоченным лицом на заключение договоров об использовании общего имущества, в т.ч. договоров на размещение рекламных конструкций и оборудования и получение платы по ним выбрать управляющую компанию ООО «Внешстрой».

Условия договоров, в т.ч. размер платы определять на усмотрение управляющей компании.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Уполномоченным лицом на заключение договоров об использовании общего имущества, в т.ч. договоров на размещение рекламных конструкций и оборудования и получение платы по ним выбрать управляющую компанию ООО «Внешстрой». Условия договоров, в т.ч. размер платы определять на усмотрение управляющей компании.

**Вопрос 10.** О наделении полномочиями по обеспечению соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Выступил Генеральный директор ООО «Внешстрой» Бильдин А.И., который сообщил, что такой форме управления домом как управление управляющей компанией

действующим жилищным законодательством не предоставлено право предъявлять требования и судебные иски по обеспечению соблюдения прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Это касается освобождения (демонтажа) незаконно используемого собственниками и третьими лицами общего имущества, проведения переоборудования и перепланировки помещений без получения необходимых согласований и разрешений, демонтажа фасадных и несущих конструкций дома, изменения проектных решений инженерного оборудования, которые создают угрозу безопасности проживания в доме, нарушают проектные решения конструкций и инженерных систем дома.

Бильдин А.И. предложил по аналогии с п. 6 ст. 138 ЖК РФ разделить управляющую компанию полномочиями по обеспечению соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью в вышеперечисленных и аналогичных случаях и предоставить право обращаться в государственные органы и суд с соответствующими заявлениями и исками.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Наделить управляющую компанию полномочиями по обеспечению соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью в случаях, указанных в настоящем вопросе повестки дня собрания и предоставления право обращаться в государственные органы и суды с соответствующими заявлениями и исками.

**Вопрос 11. О порядке установки кондиционеров и иного оборудования собственниками помещений дома.**

Выступил Генеральный директор ООО «Студиодизайн» Иванов А.Н., который предложил в целях сохранения архитектурного облика фасада дома, во избежание его разрушения кондиционерами и иным оборудованием установить следующий порядок размещения кондиционеров и иного оборудования:

- установку наружных блоков кондиционеров и иного оборудования производить только на квартирных или переходных балконах и только после получения в установленном законодательством Санкт-Петербурга порядке разрешения на установку в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга или ином органе, уполномоченном выдавать разрешения на дату установки оборудования.

В случае причинения размещенным оборудованием ущерба фасаду здания или иным конструкциям, являющимся общим имуществом собственников помещений дома, размещения оборудования без разрешения на его установку, предоставить управляющей компании право требовать демонтажа оборудования, в том числе обращаться в государственные органы и суды с соответствующими заявлениями и исками.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Установку наружных блоков кондиционеров и иного оборудования производить только на квартирных или переходных балконах и только после получения в установленном законодательством Санкт-Петербурга порядке разрешения на установку в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-

Петербурга или ином органе, уполномоченном выдавать разрешения на дату установки оборудования.

В случае причинения размещенным оборудованием ущерба фасаду здания или иным конструкциям, являющимся общим имуществом собственников помещений дома, размещения оборудования без разрешения на его установку, предоставить управляющей компании право требовать демонтажа оборудования, в том числе обращаться в государственные органы и суды с соответствующими заявлениями и исками.

## **12. Избрание Совета многоквартирного дома.**

Предложены кандидатуры: Богдавленский Владимир Викторович, Хусид Владимир Вильямович.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Избрать в Совет многоквартирного дома Хусида Владимира Вильямовича, Богдавленского Владимира Викторовича.

## **Вопрос 13. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.**

Предложена кандидатура Богдавленского Владимира Викторовича

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Избрать председателем Совета многоквартирного дома Богдавленского Владимира Викторовича.

## **Вопрос 14. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества и выбор кредитной организации для открытия специального счета.**

Выступил Генеральный директор ООО «Внешстрой» Бильдин А.И., который сообщил, что собственники помещений обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и выбрать кредитную организацию для открытия специального счета.

Бильдин А.И. предложил формировать средства фонда капитального ремонта общего имущества на специальном счете управляющей компании ООО «Внешстрой» и открыть специальный счет в банке, в котором у ООО «Внешстрой» открыт расчетный счет для приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги на дату открытия счета.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Выбрать способ формирования средств капитального ремонта общего имущества на специальном счете управляющей компании ООО «Внешстрой» и открыть специальный счет в банке, в котором у ООО «Внешстрой» открыт расчетный счет для приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги на дату открытия специального счета.

**Вопрос 15. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества.**

Предложено определить ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в минимальном размере, установленном органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Определить ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в минимальном размере, установленном органами государственной власти Санкт-Петербурга.

**Вопрос 16. Определение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества.**

Предложено перечень работ и услуг по капитальному ремонту определить в составе, который будет утвержден органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Определить перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в составе, который будет утвержден органами государственной власти Санкт-Петербурга.

**Вопрос 17. Определение помещения, в котором будут размещены решения, принятые собранием.**

Предложено разместить решения, принятые собранием, в многоквартирном доме по пр. Большевиков, д. 7 корп. 3 в помещении управляющей компаний.

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Разместить решения, принятые собранием, в многоквартирном доме по пр. Большевиков, д. 7 корп. 3 в помещении управляющей компаний.

**Вопрос 18. Утверждение порядка оформления протокола собрания.**

Предложено оформить протокол в двух экземплярах и подписать председателем и секретарем собрания. Один экземпляр протокола предоставить управляющей компании ООО «Внешстрой».

Итоги голосования по данному вопросу (количество голосов):

"за": 3 144,3, "против": 0, "воздержались": 0.

Итоги голосования по данному вопросу (проценты):

"за": 100%, "против": 0%, "воздержались": 0%.

Приняли решение: Оформить протокол в двух экземплярах и подписать председателем и секретарем собрания. Один экземпляр протокола предоставить управляющей компании ООО «Внешстрой».

Вопросы повестки дня исчерпаны, собрание закрыто 6 августа 2013г. в 18-00.

**Приложения к протоколу:**

1. Текст договора управления многоквартирным домом;
2. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом и перечень дополнительных услуг оказываемых управляющей компанией;
3. Тарифы по оплате за жилые и нежилые помещения и дополнительные услуги для собственников помещений дома.

Председатель собрания

Иванов А.Н.



Секретарь собрания

Хусид В.В.