

Протокол № 1

внеочередного общего собрания собственников помещений
в МКД № 15 по ул. Гудкова в г. Жуковском Московской области,
проведенного в форме очно-заочного голосования

г. Жуковский

30 ноября 2018 г.

Место проведения: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15.

Форма проведения общего собрания собственников – очно-заочная.

Инициаторами общего собрания выступили:

- Алексеев Николай Михайлович, кв. 20 (Свидетельство о собственности, № 50-50-52/030/2013-042 от 10.01.2014 г.);
- Леонтьева Нина Михайловна, кв. 40 (Договор купли-продажи от 02.03.1995 г.);
- Козлова Любовь Ивановна, кв. 56 (Договор купли-продажи от 27.12.1994г.);
- Ганжа Евгения Алексеевна, кв. 86 (Свидетельство о собственности, №50:52:0010110:7135-50/023/2017-3 от 17.04.2017 г., 1/2).

Собственники помещений в МКД были извещены о проведении собрания за 10 дней до даты проведения собрания в письменном виде (Приложение 3. Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников).

Повестка дня общего собрания собственников:

1. Избрание рабочих органов общего собрания собственников МКД: председателя, секретаря, членов счетной комиссии.
2. О расторжении Договора управления с ООО «Теплоцентрально-ЖКХ».
3. Выбор способа управления МКД:
 - 1) Управление управляющей организацией;
 - 2) Управление ТСЖ.
4. Выбор управляющей организации – ООО «Эскада» (ОГРН 1035002608706).
5. Утверждение Договора управления МКД с ООО «Эскада» на срок 3 года.
6. Утверждение размера платы на содержание и ремонт общего имущества: 44 руб. 88 коп. (без платы за коммунальные ресурсы на ОДН).
7. Выбор платежного агента для расчетного обслуживания (ООО «ЕРСиУ г. Жуковского»)

8. Об определении порядка информирования собственников о проведении общих собраний и уведомлении о результатах проведенных общих собраний – путем размещения информации на информационном стенде в подъезде МКД № 15 по ул. Гудкова (1 этаж).
9. Об определении места хранения документов общего собрания (уведомления, протоколы, индивидуальные решения и др.) – в офисе управляющей организации.
10. Об определении состава Совета дома в количестве 5 (пять) человек.
12. Об избрании состава Совета дома и выборе в Совет дома следующих собственников:

- 1) Алексеева Николая Михайловича (кв. 20)
- 2) Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40)
- 3) Козлову Любовь Ивановну (кв. 56)
- 4) Ганжу Евгению Алексеевну (кв. 86)
- 5) Илюшина Сергея Николаевича (кв. 95)

13. О выборе Козловой Любви Ивановны председателем Совета дома.

Очная часть собрания проведена 18 ноября 2018 г. в 17 час. 00 мин. по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова д.15, холл 1 этажа.

На дату проведения собрания установлено, что в многоквартирном доме по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 15, общая площадь жилых и нежилых помещений в доме **4720,20 м²**, что составляет 100% всех голосов.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов».

На очном собрании зарегистрировались 59 присутствовавших, в том числе 55 собственников и их представителей, владеющих в данном МКД помещениями, в совокупности составляющими 2193,25 м², что соответствует 46,47% голосов (Приложение 4. Реестр собственников МКД, присутствующих на общем собрании).

В качестве приглашенных на очном собрании присутствовали (Приложение 5. Список приглашенных, присутствующих на общем собрании):

1. Генеральный директор Управляющей компании ООО «Эскада» Соловьева Елена Анатольевна (представляла свою управляющую компанию);
2. Заместитель главного редактора ООО Рекламно-Информационного Агентства «Жуковские Вести» Знаменская Аэлита Михайловна (наблюдала за соблюдением процедуры проведения общего собрания).

Заочная часть собрания (голосование посредством персональных решений собственников) проводилась в период с 19 час. 00 мин. 18 ноября 2018 г. по 21 час. 00 мин. 26 ноября 2018 г.

Всего проголосовали 80 собственников помещений дома совокупной площадью **3233,86 м²**, что составляет **68,51 %** от общей жилой и нежилой площади дома.

Не приняли участия в голосовании собственники помещений совокупной площадью 1486,34 м², что составляет 31,49% от общей жилой и нежилой площади дома. **Кворум есть.** Собрание правомочно принимать решения.

Подсчет голосов по вопросам повестки дня проводился 27 ноября 2018 г. в 20 час. 00 мин. по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова д. 15, кв. 56, комиссией в составе:

- Алексеев Николай Михайлович, кв. 20, Свидетельство о собственности, № 50-50-52/030/2013-042 от 10.01.2014 г.
- Леонтьева Нина Михайловна, кв. 40, Договор купли-продажи от 02.03.1995 г.
- Илюшин Сергей Николаевич, кв. 95, Свидетельство о собственности, №50-50-52/024/2011-374 от 29.08.2011 г.

1. По первому вопросу об избрании рабочих органов общего собрания собственников МКД: председателя, секретаря, членов счетной комиссии:

На очном собрании слушали Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40), которая предложила избрать председателем собственницу с момента постройки дома Козлову Любовь Ивановну (кв. 56), секретарем Ганжу Евгению Алексеевну (кв.86), членами счетной комиссии также собственников дома со стажем Алексеева Николая Михайловича (кв. 20), Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40), Илюшина Сергея Николаевича (кв. 95). Большинство проживающих в доме собственников знакомы с кандидатами лично и посчитали их достойными доверия.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
100 %	0 %	0 %

Решили: Выбрать председателем общего собрания - Козлову Л.И., секретарем – Ганжу Е.А., счетную комиссию в составе: Алексеева Н.М., Леонтьевой Н.М., Илюшина С.Н.

2. По второму вопросу о расторжении Договора управления с ООО «Теплоцентрально-ЖКХ»:

Слушали Ганжу Евгению Алексеевну (кв. 86), которая озвучила всеобщее мнение о том, что работа действующей УК дома ООО «Теплоцентрально-ЖКХ» давно вызывает нарекания и недовольство со стороны жильцов. Особенно оскорбительны

для жильцов хамство и глухота к проблемам жителей со стороны сотрудников ЖЭУ-5, саботирование заявок, часто посредственное качество выполнения работ, а иногда и откровенный брак. Постоянное невыполнение планов по ремонту общего имущества. Многим жителям из-за этого приходилось частным образом нанимать промышленных альпинистов для ремонта межпанельных швов. Рассказала о проводимой в действующей УК ООО «Теплоцентрально-ЖКХ» процедуре банкротства, о назначении конкурсного управляющего и перспективах его мер, призванных вывести ООО «Теплоцентрально-ЖКХ» из банкротства: перевод всего производственного (обслуживающего дома) персонала в компанию АО «Межрегиональная управляющая компания» и массовый же перевод, причем сомнительными методами, домов ООО «Теплоцентрально-ЖКХ» под управление АО «МеУК», скорее, приведет к окончательному обескровливанию и ликвидации ООО «Теплоцентрально-ЖКХ», чем к ее оздоровлению. По заявлениям от собственников дома, действиям АО «МеУК», подделавшей документы и незаконно подавшей заявку в ГУ ГЖИ МО на включение нашего дома в свою лицензию, Госжилинспекция и правоохранительные органы дадут соответствующую правовую оценку. Высказала мнение, что ждать развязки нет смысла, собственникам нужно решать судьбу своего дома самостоятельно. Собственники это предложение поддержали.

Предложено: расторгнуть Договор управления с ООО «Теплоцентрально-ЖКХ».

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
100 %	0 %	0 %

Решили: Расторгнуть Договор управления с ООО «Теплоцентрально-ЖКХ».

3. По третьему вопросу о выборе способа управления МКД:

Слушали Козлову Любовь Ивановну (кв. 56), Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40), Ганжу Евгению Алексеевну (кв. 86), которые разъяснили, что у собственников есть выбор способов управления домом – управление управляющей организацией или создание Товарищества собственников жилья (ТСЖ) (Товарищества собственников недвижимости (ТСН)). Члены инициативной группы рассказали о том, как, узнав о банкротстве ООО «Теплоцентрально-ЖКХ», начали расспрашивать друзей и знакомых, какая УК работает в их домах и насколько они ей довольны. Рассматривали несколько давно существующих, базирующихся в нашей части города и хорошо зарекомендовавших себя компаний: ООО «ЖКХ-Сервис+», ООО «Эскада», ООО «УК «МИРА», ООО «ЮИТ-Сервис», ООО «УК «ФОРТУНА СЕРВИС+». Предложение создать ТСЖ / ТСН не встречало одобрения собственников на этапе подготовки и организации собрания, поэтому основательно не прорабатывалось.

Предложено: выбрать способ управления МКД.

Голосовали:

По пункту 3.1) за управление управляющей организацией:

За	Против	Воздержались
3089,66 м ²	0,00 м ²	36,50 м ²
98,83 %	0 %	1,17 %

По пункту 3.2) за управление ТСЖ:

За	Против	Воздержались
36,50 м ²	3089,66 м ²	0,00 м ²
1,17 %	98,83 %	0 %

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом (МКД) – Управление управляющей организацией.

4. По четвертому вопросу о выборе управляющей организации – ООО «Эскада» (ОГРН 1035002608706):

Продолжили слушать тех же выступающих, которые рассказали, что выбрали УК из списка возможных вариантов по следующим критериям: перечень оказываемых услуг по управлению и содержанию дома, их качество по отзывам жильцов и визуальному осмотру домов в управлении, скорость реагирования на заявки, стоимость услуг (тариф), культура взаимоотношений с собственниками, рейтинг компании в системе ГЖИ, опыт в управлении домами нашей серии, примерно такого же состояния и возраста. Проанализировав всё это, докладчики пришли к выводу, что наилучшее соотношение «цена-качество» как по объективным признакам, так и по отзывам жильцов предоставляет ООО «Эскада». Выступала Соловьева Елена Анатольевна, генеральный директор ООО «Эскада». Представляла свою компанию. Отвечала на вопросы собравшихся. Была встречена большинством собравшихся одобрительно, многие хвалили компанию за качество ее работы в соседних домах.

Предложено: Выбрать управляющей организацией ООО «Эскада» (ОГРН 1035002608706).

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3197,36 м ²	0,00 м ²	36,50 м ²
98,87 %	0 %	1,13 %

Решили: Выбрать управляющей организацией ООО «Эскада» (ОГРН 1035002608706).

5. По пятому вопросу об утверждении Договора управления МКД с ООО «Эскада» на срок 3 года:

Слушали Малиновского Андрея Вячеславовича (доверенное лицо собственницы кв. 35), Козлову Любовь Ивановну (кв. 56), Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40), которые говорили о том, что юристы из числа собственников внимательно вычитывали договор управления МКД с ООО «Эскада», вели переговоры по недостаточно комфортным для собственников условиям со специалистами УК и вносили правки. В финальной версии договор защищает права собственников, и позволяет УК выполнять свою работу по управлению домом. Проект договора всё время подготовки к собранию был доступен для любого собственника в кв. 56, а также высылался инициаторами всем желающим на электронную почту.

Предложено: Утвердить Договор управления МКД с ООО «Эскада» на срок 3 года.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3135,86 м ²	35,70 м ²	62,30 м ²
96,97 %	1,10 %	1,93 %

Решили: Утвердить Договор управления МКД с ООО «Эскада» на срок 3 года

6. По шестому вопросу об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества: 44 руб. 88 коп. (без платы на коммунальные ресурсы на ОДН):

Слушали Ганжу Евгению Алексеевну (кв. 86). Она объясняла, что ООО «Эскада» согласилась взять дом под свое управление без пересмотра тарифа, действовавшего по договору с ООО «Теплоцентральный-ЖКХ». По расчётам Ганжи Е.А., зафиксировать тариф на данном уровне в договоре управления для собственников выгоднее, чем принять альтернативное решение (платить по утверждаемому Постановлением Администрации тарифу), так как по действующему на данный момент Постановлению от 25.10.18 тариф для нашего дома (с учетом оплаты содержания, текущего ремонта и услуг нового регионального оператора по вывозу ТБО), получается выше.

Предложено: Утвердить размер платы за содержание и ремонт общего имущества: 44 руб. 88 коп. (без платы на коммунальные ресурсы на ОДН).

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3198,16 м ²	0,00 м ²	35,70 м ²
98,90 %	0 %	1,10 %

Решили: Утвердить размер платы за содержание и ремонт общего имущества: 44 руб. 88 коп. (без платы на коммунальные ресурсы на ОДН).

7. По седьмому вопросу о выборе платежного агента для расчетного обслуживания (ООО «ЕРСиУ г. Жуковского»):

Слушали Соловьеву Елену Анатольевну, генерального директора ООО «Эскада». Она разъяснила, что это расчетный центр г. Жуковского, с ним работает, среди прочих УК города, и ООО «Эскада». Ганжа Е.А. выступила с предложением:

Выбрать платежным агентом для расчетного обслуживания ООО «ЕРСиУ г. Жуковского».

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3108,06 м ²	54,60 м ²	71,20 м ²
96,11 %	1,69 %	2,20 %

Решили: Выбрать платежным агентом для расчетного обслуживания ООО «ЕРСиУ г. Жуковского».

8. По восьмому вопросу об определении порядка информирования собственников о проведении общих собраний и уведомлении о результатах проведенных общих собраний – путем размещения информации на информационном стенде в подъезде МКД № 15 по ул. Гудкова:

Слушали Леонтьеву Нину Михайловну (кв. 40). Она озвучила всеобщее мнение, что информационный стенд – наиболее подходящее для подобных сообщений место.

Предложено: определить порядок информирования собственников о проведении общих собраний и уведомлении о результатах проведенных общих собраний – путем размещения информации на информационном стенде в подъезде МКД № 15 по ул. Гудкова.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
100 %	0 %	0 %

Решили: Определить порядок информирования собственников о проведении общих собраний и уведомлении о результатах проведенных общих собраний – путем размещения информации на информационном стенде в подъезде МКД № 15 по ул. Гудкова.

9. По девятому вопросу об определении места хранения документов общего собрания (уведомления, протоколы, индивидуальные решения и др.) – в офисе управляющей организации:

Слушали Соловьеву Елену Анатольевну, генерального директора ООО «Эскада», она разъяснила, что такова общепринятая практика хранить копии документов собрания в офисе УК, причем документы не потеряются при попадании в офис УК, наоборот, УК заинтересована сохранить копии документов, подтверждающих волеизъявление жителей, избравших эту УК. К тому же это положение не лишает жителей дома права сделать свои копии документов собрания и хранить их в МКД.

Предложено: Определить местом хранения документов общего собрания (уведомления, протоколы, индивидуальные решения и др.) офис управляющей организации.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3171,56 м ²	0,00 м ²	62,30 м ²
98,07 %	0 %	1,93 %

Решили: Определить местом хранения документов общего собрания (уведомления, протоколы, индивидуальные решения и др.) офис управляющей организации.

10. По десятому вопросу об определении состава Совета дома в количестве 5 человек:

Слушали Козлову Любовь Ивановну (кв. 56). Она пояснила, что ЖК РФ не устанавливает требований к минимальному или максимальному количественному составу совета МКД. Это оставлено на откуп собственников. Разумно, чтобы в число собственников в Совете дома было нечетным и не слишком большим, чтобы он мог сохранять мобильность.

Предложено: Определить состав Совета дома в количестве 5 человек.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
100 %	0 %	0 %

Решили: Определить состав Совета дома в количестве 5 человек.

12. (Нумерация не содержит пункта 11, т.к. он был пропущен вследствие технической ошибки при составлении Уведомления о проведении общего собрания и бланков Решений собственников). По двенадцатому вопросу слушали Козлову Л.И., которая предложила избрать состав Совета дома и выбрать в Совет дома следующих собственников:

- 1) Алексеева Николая Михайловича, кв. 20,
- 2) Леонтьевой Нины Михайловны, кв. 40,
- 3) Козловой Любви Ивановны, кв. 56,
- 4) Ганжи Евгении Алексеевны, кв. 86,

5) Илюшина Сергея Николаевича, кв. 95.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
0	0 %	0 %

Решили: Избрать состав Совета дома и выбрать в Совет дома следующих собственников:

- 1) Алексеева Николая Михайловича, кв. 20;
- 2) Леонтьеву Нину Михайловну, кв. 40;
- 3) Козлову Любовь Ивановну, кв. 56;
- 4) Ганжу Евгению Алексеевну, кв. 86;
- 5) Илюшина Сергея Николаевича, кв. 95.

13. По тринадцатому вопросу о выборе Козловой Любови Ивановны председателем Совета дома:

Кандидатура на этот пост, с согласия Любови Ивановны, предложена ее коллегами по инициативной группе. Коллеги считают ее порядочным, спокойным, рассудительным человеком с большим жизненным опытом, и полагают, что она достойно справится с возложенной на нее ответственностью.

Голосовали:

За	Против	Воздержались
3233,86 м ²	0,00 м ²	0,00 м ²
100 %	0 %	0 %

Решили: Выбрать Козлову Любовь Ивановну председателем Совета дома.

Приложения:

- 1) Приложение 1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 15, на 10л., в 1 экз.
- 2) Приложение 2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.о. Жуковский Московской обл., ул. Гудкова дом 15 в очно-заочной форме, на 1л., в 1 экз.
- 3) Приложение 3. Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15, на 5л., в 1 экз. + Список заказных писем на 3 л. с квитанциями об отправке.
- 4) Приложение 4. Реестр собственников МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15, присутствующих на общем собрании 18 ноября 2018 г., на 3л., в 1 экз.

- 5) Приложение 5. Список приглашенных, присутствующих на общем собрании собственников МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15, на 1 л., в 1 экз.
- 6) Приложение 6. Проект Договора управления МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15 с ООО «Эскада» (ОГРН 1035002608706) на 19 л., в 1 экз.
- 7) Приложение 7. Протокол счетной комиссии, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Гудкова в г. о. Жуковский Московской области 18.11.2018 г. на 4 л., в 1 экз.
- 8) Приложение 8. Уведомление собственников о решениях, принятых в результате проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Жуковский Московской области, ул. Гудкова, дом 15 в форме очно-заочного голосования, на 4 л., в 1 экз.
- 9) Приложение 9. Реестр размещения уведомления о решениях, принятых в результате проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 15, на 1 л., в 1 экз.
- 10) Решения собственников помещений в МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15, на 81 л., каждое в 1 экз.
- 11) Доверенности (копии) представителей собственников помещений в МКД по адресу: г. Жуковский, ул. Гудкова, д.15, на 2 л., каждая в 1 экз.

Председатель общего собрания

Иванов / Иванова Любовь Ивановна / «30» ноября 2018 г. ✓

Секретарь общего собрания

Иванов / Иванова Евгения Александровна / «30» ноября 2018 г.