

ПРОТОКОЛ № 1
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
в форме очно-заочного голосования

пгт. Гурзуф

«26» октября 2018г.

Вид собрания: первичное.

Адрес многоквартирного дома: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.

Принятые собственниками помещений решения по вопросам повестки дня принимались очным голосованием по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а (холл - атриум дома) «26» сентября 2018г. с 14 час. 00 мин. до 15 час. 30 мин.,

А также путем приема заполненных бланков решений собственников помещений МКД. Место сбора решений собственников: помещение № 1-2 (офис продаж) дома 12а по ул. Ялтинская, пгт. Гурзуф, г. Ялта, Республика Крым, РФ.

Дата начала приема бланков решений: «26» сентября 2018г.

Дата и время окончания приема бланков решений: «25» октября 2018г. 24 час. 00 мин.

Дата и место подсчета голосов: «26» октября 2018г. РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а, помещение № 1-2 (офис продаж).

Инициаторы общего собрания:

1. Лыкошин Дмитрий Валерьевич - собственник помещения № 42
2. Настеко Александр Владимирович – собственник помещения № 501
3. Попова Анна Владимировна - собственник помещения № 208
4. Кузменко Елена Александровна - собственник помещения № 318
5. Сняtkова Татьяна Александровна – собственник помещения № 306

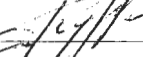
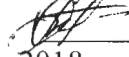
Регистрацию проводила: Кузменко Елена Александровна - собственник помещения № 318

Присутствовали: 14 собственников помещений.

Приглашенные лица: представители управляющей компании ООО «Жилой комплекс «Ришелье Шато», ОГРН – 1149102026281:

- 1) директор Чураков Геннадий Степанович.
- 2) экономист Голубева Олеся Алексеевна.

Цель участия в общем собрании: предоставление сведений об управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато», ее деятельности, качества обслуживания.

Подпись:  / Г.С. Чураков  / О.А. Голубева

Место хранения протокола № 1 от «26» октября 2018г. и решений собственников помещений в МКД: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а, помещение № 1-2 (офис продаж)

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, м ²	Кол-во м ² участвующих в голосовании	
	м ²	% *
19 326,30	10124,77	52,39

В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ кворум имеется в размере 52,39 %.

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

* Определение кворума общего собрания собственников помещений при принятии решений по вопросам повестки проводимого собрания, определяется исходя из размера принадлежащего собственнику жилого помещения 1 м² – 1 голос.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Избрание председателя общего собрания собственников.
2. Избрание секретаря общего собрания собственников.
3. Избрание счётной комиссии общего собрания собственников.
4. Утверждение «Положения о Совете многоквартирного дома».
5. Избрание Совета многоквартирного дома.
6. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.
7. О выборе способа управления домом:
 - 7.1. Выбор способа управления многоквартирным домом (посредством управляющей компанией).
 - 7.2. Выбрать в качестве Управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато».
8. Утверждение условий Договора управления многоквартирным домом.
9. Утверждение даты заключения Договора управления собственниками помещений с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с «01» ноября 2018г.
10. Утверждение единого размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений на период – 1 год 41,47 руб. за кв.м. общей площади.
11. О создании консьерж-службе МКД:
 - 11.1. Утверждение «Положения о консьерж-службе».
 - 11.2. Утверждение должностных инструкций «Старшего по дому» и «Консьержа».
 - 11.3. Утверждение штатного расписания консьерж-службы.
 - 11.4. Утверждение платы за содержание консьерж службы в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади.
 - 11.5. Поручить Управляющей компании в соответствии с ч.7 ст. 156 ЖК РФ включить в договор управления домом условие о консьерж-службе.
12. Утверждение «Правил проживания в многоквартирном доме» и приложения №1 к ним («Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и не жилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома»).
13. Утверждение «Положения о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома».
14. Утверждение размера арендной платы в случаях использования общего имущества дома сторонними организациями или физическими лицами:
 - а) 300р. за 1 кв.м в месяц.(но не менее 300р.) за использование площадей тех. помещений и подвала;
 - б) 600р. за 1 кв.м. в месяц (но не менее 600р.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей.
15. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией.
16. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги отопления и горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.
17. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией.
18. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором.
19. Определение дат заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора оказания услуг по обращению с ТКО с РСО и регоператором ТКО.
20. Принятие решения об отказе в потреблении коммунальной услуги горячее водоснабжение в межотопительный период.

21. Утверждение способа оповещения собственников по поводу предстоящих очередных и внеочередных общих собраний собственников, всей информацией относительно вопросов управления многоквартирного дома по электронной почте и посредством размещения объявлений на доске информации в холле дома.

22. Утверждение проведения очередных годовых Общих собраний собственников в третьем квартале года (в период июнь-август).

23. Определить местом хранения протоколов общего собрания собственников и решений собственников многоквартирного дома по вопросам повестки в помещении № 1-2 («отдел продаж») по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.

По вопросу 1. Избрание председателя общего собрания собственников.

Слушали: Кузьменко Е.А. Для проведения общего собрания собственников необходимо избрать председателя общего собрания. Предлагается Лыкошин Дмитрий Валерьевич, т.к. он подготавливал всю информацию по проведению собрания.

Предложили: Избрать председателем общего собрания собственников помещений Лыкошина Дмитрия Валерьевича.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9889,17	98%	0	0	235,6	2%

Принято решение: избрать председателем общего собрания собственников помещений Лыкошина Дмитрия Валерьевича

По вопросу 2. Избрание секретаря общего собрания собственников.

Слушали: Лыкошина Д.В. Для фиксации вопросов и предложений участников общего собрания и оформления протокола необходимо избрать секретаря. Предлагается избрать Сняткову Татьяну Александровну.

Предложили: Избрать секретарем общего собрания собственников помещений Сняткову Татьяну Александровну.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10006,27	99%	0	0	118,5	1%

Принято решение: избрать секретарем общего собрания собственников помещений Сняткову Татьяну Александровну.

По вопросу 3. Избрание счётной комиссии общего собрания собственников.

Слушали: Лыкошина Д.В. Для подсчета голосов участников общего собрания и подведение итогов голосования по каждому вопросу повестки дня необходимо избрать счетную комиссию, в полномочия которой входит также проверка полномочий представителей собственников помещений. Предлагается в счетную комиссию избрать Кузьменко Елену Александровну и Попову Анну Владимировну.

Предложили: Избрать в счетную комиссию 2 собственника: Кузьменко Елену Александровну и Попову Анну Владимировну.

Проголосовали:

1. Кузьменко Елена Александровна

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10006,27	99%	0	0	118,5	1%

2. Попова Анна Владимировна.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10006,27	99%	0	0	118,5	1%

Принято решение: избрать в счетную комиссию двух собственников: Кузьменко Елену Александровну и Попову Анну Владимировну.

По вопросу 4. Утверждение «Положения о Совете многоквартирного дома»

Слушали: Лыкошина Д.В. Совет многоквартирного дома - это важный орган управления многоквартирным домом, его работа должна регламентироваться разработанным и утвержденным на общем собрании собственников Положением о Совете многоквартирного дома.

Предложили: утвердить «Положение о Совете многоквартирного дома»

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10006,47	99%	0	0	118,5	1%

Принято решение: утвердить «Положение о Совете многоквартирного дома».

По вопросу 5. Избрание Совета многоквартирного дома.

Слушали: Лыкошина Д.В. Совет многоквартирного дома - это орган управления, который избирается из числа собственников и выполняет важную роль: он связывает собственников с управляющей компанией и другими коммунальными органами, обслуживающими многоквартирный дом, решает вопросы неотложные и те, которые в будущем улучшат эксплуатационные характеристики многоквартирного дома. Так предлагается в состав многоквартирного избрать: Лыкошин Дмитрий Валерьевич (собственник помещения № 42); Настеко Александр Владимирович (собственник помещения № 501); Попова Анна Владимировна (собственник помещения № 208); Кузьменко Елена Александровна (собственник помещения № 318); Сняtkова Татьяна Александровна – (собственник помещения № 306).

Предложили: Избрать Совет дома из 5 собственников: Лыкошина Дмитрия Валерьевича; Настеко Александра Владимировича; Поповой Анны Владимировны; Кузьменко Елены Александровны; Сняtkовой Татьяны Александровны.

Проголосовали:

1. Лыкошин Дмитрий Валерьевич

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9899,47	98%	0	0	118,5	1%	106,8	1%

2. Настеко Александр Владимирович

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9899,47	98%	0	0	118,5	1%	106,8	1%

3. Попова Анна Владимировна

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9899,47	98%	0	0	118,5	1%	106,8	1%

4. Кузьменко Елена Александровна

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9899,47	98%	0	0	118,5	1%	106,8	1%

5. Сняtkова Татьяна Александровна

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9899,47,67	98%	0	0	118,5	1%	106,8	1%

Принято решение: избрать Совет дома из пяти собственников: Лыкошина Дмитрия Валерьевича; Настеко Александра Владимировича; Поповой Анны Владимировны; Кузьменко Елены Александровны; Сняtkовой Татьяны Александровны.

По вопросу 6. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.

Слушали: Лыкошина Д.В. Для того, чтобы работа представителей собственников была слаженной, избирается председатель Совета многоквартирного дома. Он планирует координировать работу Совета, и его деятельность подчиняется интересам всего дома, собственников помещений. Председатель должен быть из числа собственников. Так предлагается избрать председателем Совета многоквартирного дома Лыкошина Дмитрия Валерьевича, собственника помещения № 42.

Предложили: избрать председателем Совета многоквартирного дома Лыкошина Дмитрия Валерьевича, собственника помещения № 42.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9889,17	98%	0	0	235,6	2%

Принято решение: избрать председателем многоквартирного дома Лыкошина Дмитрия Валерьевича.

По вопросу 7.1. Выбор способа управления многоквартирным домом (посредством управляющей компании).

Слушали: Лыкошина Д.В. Жилищный кодекс РФ дает право собственникам помещений выбрать способ управления домом до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в

многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Поскольку управляющая компания представляет собой организацию, которая специализируется на оказании услуг в сфере ЖКХ, то есть занимается обслуживанием домов профессионально. Также Жилищный кодекс РФ требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она. Необходимо отметить, что многоквартирный дом по ул. Ялтинская 12а является «уникальным многоквартирным домом», имеющим сложную техническую систему: инженерную систему, пожарную систему, вентиляционную и т.д., то предлагается избрать способ управления посредством управляющей компанией специализирующейся на управлении аналогичными многоквартирными домами.

Предложили: избрать способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компанией.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9827,17	97%	0	0	297,6	3%

Принято решение: избрать способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компанией.

По вопросу: 7.2. Выбрать в качестве Управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато».

Слушали: Лыкошина Д.В. Выбрать в качестве управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» для управления данным многоквартирным домом по нескольким критериям: данная управляющая компания находится на рынке жилищно-коммунальных услуг уже более 4-х лет; данная управляющая компания имеет квалифицированных сотрудников, имеющих определенные допуски по обслуживанию инженерных систем.

Предложили: Выбрать в качестве Управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато»

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9768,87	96%	0	0	355,9	4%

Принято решение: выбрать в качестве управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» по содержанию и управлению многоквартирным домом 12а по улице Ялтинская.

По вопросу 8. Утверждение условий Договора управления многоквартирным домом.

Слушали: Лыкошина Д.В. Для того чтобы начать работать с управляющей компанией, необходимо утвердить условия договора управления многоквартирным домом.

Предложили: утвердить предоставленный управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» договор управления многоквартирным домом.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9708,67	96%	0	0	416,10	4%

Принято решение: утвердить предоставленный управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» договор управления многоквартирным домом.

По вопросу 9. Утверждение даты заключения Договора управления собственниками помещений с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с «01» ноября 2018г.

Слушали: Лыкошина Д.В. Предлагается утвердить дату заключения договора управления многоквартирным домом собственниками с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с 01 ноября 2018г.

Предложили: утвердить дату заключения договора собственниками с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с 01 ноября 2018г.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9768,57	96%	0	0	356,2	4%

Принято решение: утвердить дату заключения договора собственниками с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с 01 ноября 2018г.

По вопросу 10. Утверждение единого размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений на период – 1 год 41,47 руб. за кв.м. общей площади.

Слушали: Лыкошина Д.В. Предлагаемая плата ООО «ЖК «Ришелье Шато» за управление и содержание многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений составляет 41,47 руб. за 1 кв.м. площади жилого и нежилого помещений.

Предложили: утвердить плату за содержание и управление многоквартирным домом в размере 41,47 руб. за 1 кв.м. жилого и нежилого помещений.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9650,67	95%	58,2	1%	177,60	2%	238,3	2%

Принято решение: утвердить плату за содержание и управление многоквартирным домом в размере 41,47 руб. за 1 кв.м. жилого и нежилого помещений.

По вопросу 11.1. Утверждение «Положения о консьерж-службе».

Слушали: Лыкошина Д.В. Многоквартирный дом 12а по улице Ялтинская – это новый дом, который еще полностью не заселен, поскольку еще в большей части квартир не сделан ремонт для проживания. Во многих квартирах ведутся ремонтно-строительные работы – много строителей, представителей ремонтных бригад. Также часть квартир еще не проданы – показываются покупателям. В такой ситуации возникает необходимость создать службу по контролю «входящих» в дом лиц. Предлагается создать консьерж службу, которая будет контролировать входящих и выходящих людей, осуществлять пропускную систему, обеспечивать круглосуточный контроль за сохранностью общедомового имущества и контролировать состояние систем жизнеобеспечения и обслуживания дома. Она должна работать на основе положения, которое предлагается рассмотреть («Положение о консьерж службе»).

Предложили: утвердить «Положение о консьерж-службе»

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9945,07	98%	0	0	179,70	2%

Принято решение: утвердить «Положение о консьерж-службе».

По вопросу 11.2. Утверждение должностных инструкций «Старшего по дому» и «Консьержа».

Слушали: Лыкошина Д.В. Для организации консьерж-службы необходимо рассмотреть и утвердить должностные инструкции «Старшего по дому» и «Консьержа».

Предложили: утвердить должностные инструкции «Старшего по дому» и «Консьержа».

Проголосовали:

1. Инструкция «Старшего по дому»

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголос овавших	Количество - во голосов	% от числа проголо совавших
9767,67	96,5%	58,3	0,5%	120,3	1%	178,5	2%

2. Инструкция «Консьержа»

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголос овавших	Количество - во голосов	% от числа проголо совавших
9967,67	96,5%	58,3	0,5%	120,30	1%	178,5	2%

Принято решение: утвердить должностные инструкции «Старшего по дому» и «Консьержа».

По вопросу 11.3. Утверждение штатного расписания консьерж-службы.

Слушали: Лыкошина Д.В. предлагается рассмотреть и утвердить штатное расписание консьерж-службы. Создать консьерж службу, в которую войдут 4 консьержа, работающие 1 сутки через 3 дня и Старшего по дому, возглавляющего консьерж службу, имеющего 5-и дневной рабочий день.

Предложили: утвердить штатное расписание консьерж-службы.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9945,07	98%	0	0	179,7	2%

Принято решение: утвердить штатное расписание консьерж-службы.

По вопросу 11.4. Утверждение платы за содержание консьерж службы в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения.

Слушали: Лыкошина Д.В. Подсчитав все расходы на содержание консьерж службы, предлагается утвердить ее в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения.

Предложили: утвердить плату за содержание консьерж службы в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9473,97	94%	534,0	5%	116,8	1%

Принято решение: утвердить плату за содержание консьерж службы в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения.

По вопросу 11.5. Поручить Управляющей компании в соответствии с ч.7 ст. 156 ЖК РФ включить в договор управления домом условие о консьерж-службе.

Слушали: Лыкошина Д.В. Предлагается поручить выбранной управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» включить в договор управления многоквартирным домом условия о консьерж-службе.

Предложили: поручить управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» включить в договор управления многоквартирным домом условия о консьерж-службе.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9828,07	97%	179,1	2%	117,6	1%

Принято решение: поручить выбранной управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» включить в договор управления многоквартирным домом условия о консьерж- службе.

По вопросу 12. Утверждение «Правил проживания в многоквартирном доме» и приложения №1 к ним («Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и не жилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома»).

Слушали: Лыкошина Д.В. Многоквартирный дом по ул. Ялтинская 12а, как уже отмечалось ранее, имеет достаточное количество сложных систем: инженерную систему, пожарную систему, вентиляционную и т.д. Необходимо каждому собственнику ознакомиться с ними и правилами действий. Обращаем Ваше внимание и на то, что многоквартирный дом по ул. Ялтинская 12а - новострой, введенный в эксплуатацию в марте 2018г., имеющий большое количество помещений (квартир 220). Квартиры переданы застройщиком собственникам по акту приема-передачи без ремонта. Собственники для приведения его в жилое состояние осуществляют строительно-ремонтные работы. Часть собственников уже сделали ремонт, часть – где ведется данный вид работ, часть – еще не приступала к указанному виду работ. Следовательно, для благоприятного проживания всех собственников предлагается утвердить «Правила проживания в многоквартирном доме» и приложение № 1 к нему «Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и нежилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома».

Предложили: утвердить «Правила проживания в многоквартирном доме» и приложение № 1 к нему «Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и нежилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома».

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10065,37	99%	0	0	59,4	1%

Принято решение: утвердить «Правила проживания в многоквартирном доме» и приложение № 1 к нему «Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и нежилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома».

По вопросу 13. Утверждение «Положения о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома»

Слушали: Лыкошина Д.В.

Предложили: утвердить «Положение о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома»

Проголосовали: утвердить «Положение о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома»

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9888,57	98%	0	0	236,2	2%

Принято решение: не утверждено «Положение о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома», т.к. нет необходимого количества голосов по данному вопросу.

По вопросу 14. Утверждение размера арендной платы в случаях использования общего имущества дома сторонними организациями или физическими лицами:

а) 300р. за 1 кв.м в месяц.(но не менее 300р.) за использование площадей тех. помещений и подвала;

б) 600р. за 1 кв.м. в месяц (но не менее 600р.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей.

Слушали: Лыкошина Д.В. Согласно Жилищному Кодексу и законодательным нормам содержание общедомового имущества: лифты, подъезды, крыши, подвалы, стены, трубы, провода, придомовая территория - это общее имущество собственников. По решению общего собрания собственников, общедомовое имущество может быть передано в аренду, либо на них может быть размещена рекламная информация. Так предлагается утвердить размер арендной платы в случае использования общего имущества многоквартирного дома сторонними организациями или физическими лицами: 300 руб. за 1 кв. м. в месяц (но не менее 300 руб.) за использование площадей технических помещений и подвала; 600 руб. за 1 кв. м. в месяц (но не менее 600 руб.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей. Также предлагается утвердить «Положение о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома».

Предложили: утвердить размер арендной платы в случаях использования общего имущества дома сторонними организациями или физическими лицами: а) 300р. за 1 кв.м в месяц.(но не менее 300р.) за использование площадей тех. помещений и подвала; б) 600р. за 1 кв.м. в месяц (но не менее 600р.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9889,77	98%	58,8	0,5%	176,2	1,5%

Принято решение: не утвержден размер арендной платы в случаях использования общего имущества дома сторонними организациями или физическими лицами: а) 300р. за 1 кв.м в месяц (но не менее 300р.) за использование площадей тех. помещений и подвала; б) 600р. за 1 кв.м. в месяц (но не менее 600р.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей, т.к. нет необходимого количества голосов по данному вопросу.

По вопросу 15. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией.

Слушали: Лыкошина Д.В. В России острой проблемой в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг остается огромная задолженность перед поставщиками ресурсов. Не все собственники помещений оплачивают свои расходы за коммунальные ресурсы вовремя. А в управляющей компании не всегда есть свободные денежные средства для оплаты всех задолженностей по коммунальным ресурсам. Так в управляющих компаниях формируется задолженность, на которую возрастает и пеня. В таком случае возникает вероятность в перебоях поставки коммунальных ресурсов на многоквартирные дома, либо полного отключения многоквартирного дома от коммунального ресурса. Во избежание данной ситуации 3 апреля 2018г. подписан президентом РФ, обнародован и вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 59 «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации» (законопроект 207460-7), который устанавливает возможность заключения «прямых договоров» предоставления коммунальных услуг (договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) между

собственниками помещений многоквартирного дома и непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Прямые договоры собственников с ресурсоснабжающими организациями исключают возможность отключения всего многоквартирного дома от коммунального ресурса, отключать будут только помещения, имеющие задолженность за коммунальные ресурсы. В рамках данного положения предлагается собственникам возможность выбрать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями по водоснабжению и водоотведению.

Предложили: перейти на прямые расчеты по водоснабжению и водоотведению с ресурсоснабжающей организацией.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9396,07	93%	315,5	3%	413,2	4%

Принято решение: принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией.

По вопросу 16. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги отопления и горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией

Предложили: перейти на прямые расчеты за услуги отопления и горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9336,37	92%	315,5	3%	472,9	5%

Принято решение: принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги отопления и горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

По вопросу 17. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Предложили: перейти на прямые расчеты за услуги электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9454,57	93%	315,5	3%	354,7	4%

Принято решение: принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

По вопросу 18. Принятие решения о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором.

Предложили: перейти на прямые расчеты за оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9336,37	92%	315,5	3%	472,9	5%

Принято решение: принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором.

По вопросу 19. Определение дат заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора оказания услуг по обращению с ТКО с РСО и регоператором ТКО.

Предложили: определить даты заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора оказания услуг по обращению с ТКО с РСО и регоператором ТКО с 01.01.2019г.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9571,97	95%	116,9	1%	435,9	4%

Принято решение: определить дату заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора оказания услуг по обращению с ТКО с РСО и регоператором ТКО с 01.01.2019г.

По вопросу 20. Принятие решения об отказе в потреблении коммунальной услуги горячее водоснабжение в межотопительный период.

Слушали: Лыкошина Д.В. Учитывая специфику многоквартирного дома по ул. Ялтинская 12а, а именно - большинство собственников не проживают в квартирах круглый год, подача горячей воды от централизованной сети - нерентабельна по следующим причинам: 1) для бесперебойной подачи горячей воды согласно постановлению №354, циркуляция горячей воды по 12-ти стоякам осуществляется круглосуточно. Ввиду большой протяженности общедомовых трубопроводов горячего водоснабжения, на циркуляцию будет тратиться большой объем тепловой энергии, а так же электроэнергия на работу насосного оборудования, которые жильцы будут обязаны оплачивать согласно постановления №354 даже в случае отсутствия в квартире в отчетный период; 2) так же для обеспечения бесперебойной подачи горячей воды, необходимо регулярно обслуживать узлы приготовления горячей воды в тепловом пункте, что требует так же дополнительных расходов, в том числе на промывку теплообменников, поверку приборов КИП, ревизию и ремонт насосного оборудования, устранение протечек и т.д. Данные затраты ложатся на собственников в виде расходов на содержание общедомового имущества, которые распределяются равномерно на каждого собственника независимо от того проживает он в своем помещении либо нет. Отказ от данной услуги позволит снизить затраты на обслуживание общедомовых инженерных сетей.

Предложили: отказаться в потреблении коммунальной услуги горячее водоснабжение в межотопительный период.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
9740,22	96%	266,55	3%	118	1%

Принято решение: отказаться в потреблении коммунальной услуги горячее водоснабжение в межотопительный период.

По вопросу 21. Утверждение способа оповещения собственников по поводу предстоящих очередных и внеочередных общих собраний собственников, всей информацией относительно вопросов управления многоквартирного дома по электронной почте и посредством размещения объявлений на доске информации в холле дома.

1. Слушали: Лыкошина Д.В. Жилищный кодекс (часть 4 статьи 45) установил следующие способы оповещения собственников о проведении общего собрания: сообщение в письменной форме направляется каждому собственнику помещения в данном

доме заказным письмом; сообщение в письменной форме вручается под роспись. Если собственники помещений проводят свое первое общее собрание, то они могут воспользоваться только этими двумя способами оповещения. Но уже на первом общем собрании собственники имеют право своим решением определить порядок созыва и проведения общего собрания, в котором предусмотреть иные способы направления сообщения о собрании в письменной форме (например, разложить по почтовым ящикам) или размещение информации о собрании в помещении своего дома, доступном для всех собственников (например, в подъездах), чтобы все смогли его прочитать. Так в связи с тем, что собственники помещений не всегда находятся в многоквартирном доме по ул. Ялтинская 12а, большинство жильцов по прописке проживают в разных регионах Российской Федерации, то оповещение и предоставление информации по почте будет доходить очень долго и ответ получать управляющая компания от собственников будет также длительно. Так информация полученная не в срок может быть уже бесполезной и не нужной. Следовательно, для ускорения «общения» предлагается утвердить способ оповещения собственников о предстоящих собраниях, и предоставления всей информации по электронной почте.

Предложили: Утвердить способ оповещения собственников по поводу предстоящих очередных и внеочередных общих собраний собственников, всей информацией относительно вопросов управления многоквартирного дома по электронной почте и посредством размещения объявлений на доске информации в холле дома.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»		«Недействительно»	
Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголосова вших	Количество о голосов	% от числа проголос овавших	Количество - во голосов	% от числа проголо совавших
9947,37	98%	0	0	59,4	1%	118	1%

Принято решение: утвердить способ оповещения собственников по поводу предстоящих очередных и внеочередных общих собраний собственников, всей информацией относительно вопросов управления многоквартирного дома по электронной почте и посредством размещения объявлений на доске информации в холле дома.

По вопросу 22. Утверждение проведения очередных годовых Общих собраний собственников в третьем квартале года (в период июнь-август).

Слушали: Лыкошина Д.В. В связи с тем, что собственники помещений не круглый год проживают в многоквартирном доме по ул. Ялтинская 12а. (большая часть собственников приезжает в летний период), предлагается проводить годовое общее собрание собственников в летний период.

Предложили: Утвердить проведение очередных годовых Общих собраний собственников в третьем квартале года (в период июнь-август).

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10007,17	99%	0	0	117,6	1%

Принято решение: утвердить проведение очередных годовых Общих собраний собственников в третьем квартале года (в период июнь-август).

По вопросу 23. Определить местом хранения протоколов общего собрания собственников и решений собственников многоквартирного дома по вопросам повестки в помещении № 1-2 («отдел продаж») по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.

Предложили: Определить местом хранения протоколов общего собрания собственников и решений собственников многоквартирного дома по вопросам повестки в помещении № 1-2

(«отдел продаж») по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.
Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
10065,37	99%	0	0	59,4	1%

Принято решение: определить местом хранения протоколов общего собрания собственников и решений собственников многоквартирного дома по вопросам повестки в помещении № 1-2 («отдел продаж») по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ПОСТАНОВИЛО:

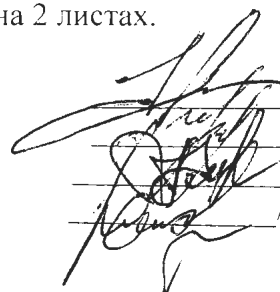
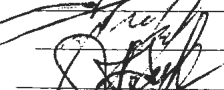
1. Избрать председателем общего собрания собственников помещений Лыкошина Дмитрия Валерьевича.
2. Избрать секретарем общего собрания собственников помещений Сняткову Татьяну Александровну.
3. Избрать в счетную комиссию двух собственников: Кузьменко Елену Александровну и Попову Анну Владимировну.
4. Утвердить «Положение о Совете многоквартирного дома».
5. Избрать Совет дома из пяти собственников: Лыкошина Дмитрия Валерьевича; Настеко Александра Владимировича; Поповой Анны Владимировны; Кузьменко Елены Александровны; Сняtkовой Татьяны Александровны.
6. Избрать председателем многоквартирного дома Лыкошина Дмитрия Валерьевича.
7. Избрать способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компании.
8. Выбрать в качестве управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» по содержанию и управлению многоквартирным домом 12а по улице Ялтинская.
9. Утвердить предоставленный управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» договор управления многоквартирным домом.
10. Утвердить дату заключения договора собственниками с управляющей компанией ООО «ЖК «Ришелье Шато» с 01 ноября 2018г.
11. Утвердить плату за содержание и управление многоквартирным домом в размере 41, 47 руб. за 1 кв.м. жилого и нежилого помещений.
12. Утвердить «Положение о консьерж-службе».
13. Утвердить должностные инструкции «Старшего по дому» и «Консьержа».
14. Утвердить штатное расписание консьерж-службы.
15. Утвердить плату за содержание консьерж службы в размере 11,40 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения.
16. Поручить выбранной управляющей компании ООО «ЖК «Ришелье Шато» включить в договор управления многоквартирным домом условия о консьерж-службе.
17. Утвердить «Правила проживания в многоквартирном доме» и приложение № 1 к нему «Правила проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и нежилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома».
18. Не утверждено «Положение о деятельности уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного жилого дома», т.к. нет необходимого количества голосов по данному вопросу.
19. Не утвержден размер арендной платы в случаях использования общего имущества дома сторонними организациями или физическими лицами: а) 300р. за 1 кв.м в месяц. (но не менее 300р.) за использование площадей тех. помещений и подвала; б) 600р. за 1 кв.м. в месяц (но не менее 600р.) за размещение на стенах рекламно-информационных носителей. т.к. нет необходимого количества голосов по данному вопросу.
20. Принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией.

21. Принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги отопления и горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.
22. Принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за услуги электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией.
23. Принять решение о заключении собственниками прямого договора с целью прямых расчетов за оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором.
24. Определить дату заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора оказания услуг по обращению с ТКО с РСО и регоператором ТКО с 01.01.2019г.
25. Отказаться в потреблении коммунальной услуги горячее водоснабжение в межотопительный период.
26. Утвердить способ оповещения собственников по поводу предстоящих очередных и внеочередных общих собраний собственников, всей информацией относительно вопросов управления многоквартирного дома по электронной почте и посредством размещения объявлений на доске информации в холле дома.
27. Утвердить проведение очередных годовых Общих собраний собственников в третьем квартале года (в период июнь-август).
28. Определить местом хранения протоколов общего собрания собственников и решений собственников многоквартирного дома по вопросам повестки в помещении № 1-2 («отдел продаж») по адресу: РФ, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 12а.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома 12а по улице Ялтинская 12а на 3 листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 3 листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 12 листах.
4. Реестр отправленной корреспонденции (заказные письма с уведомлениями о проведении общего собрания собственников) на 12 листах.
5. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на общем собрании на 2 листах.
6. Доверенности представителей собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме в количестве 71 шт.
8. Ведомость подсчета голосов очно-заочного голосования на 1 листе.
9. «Положение о Совете многоквартирного дома» на 2 листах.
10. Договор управления многоквартирным домом на 8 листах.
11. Калькуляция затрат на 1 кв. м. по содержанию и управлению многоквартирным домом на 1 листе.
12. «Положение о консьерж-службе» на 1 листе.
13. Должностная инструкция «Старшего по дому» на 1 листе.
14. Должностная инструкция «Консьержа» на 1 листе.
15. Штатное расписание консьерж-службы на 1 листе.
16. «Правила проживания в многоквартирном доме» на 2 листах.
17. Приложение №1 к «Правилам проведения строительных, монтажных, отделочных работ в жилых и не жилых помещениях, завоза и вывоза строительных, отделочных материалов на территорию многоквартирного жилого дома» на 2 листах.

Председатель общего собрания
Секретарь общего собрания
Член счетной комиссии:

 / Д.В. Лыкошин
 / Т.А. Сняtkова
 / Е.А. Кузьменко
 / А.В. Попова