

Протокол

Внеочередного общего собрания собственников недвижимости- членов и не членов ТСН «Седьмое небо» многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д.10.

г. Москва

«21» января 2022 г.

Внеочередное общее собрание членов и не членов ТСН «Седьмое небо» многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д.10, в форме очно-заочного голосования в период с 07.12.2021 г. по 20.01.2022 г.

Инициатором проведения внеочередного общего собрания является Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Седьмое небо» (ОГРН 1177746119308).

Очная форма собрания проводилась 07.12.2021 г. с 19.30 ч. до 22.30 ч. по МСК по адресу: г.Москва, ул. Академика Королева, д.10, секция №4, заочная форма собрания проходила до 20.01.2022 г.

Площадь жилых помещений (квартиры) в доме	- 40907,90 кв.м.
Площадь нежилых помещений (офисы)	- 5367,50 кв.м.
Площадь нежилых помещений (гараж)	- 8270,7 кв.м.
ИТОГО:	-54 546,10 кв.м.

Согласно Акта №1 от 21.01.2022 г. подсчета голосов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10 приняли участие в голосовании собственники помещений, обладающие площадью – **35 188,99 кв.м.** или **64,51%** от всех голосов собственников помещений в многоквартирном доме, приняли участие в голосовании члены ТСН, обладающие площадью – **25 015,1 кв.м.** или **67,12 %** от всех голосов членов ТСН .

Собрание состоялось (кворум имеется).

ПОВЕСТКА ДНЯ общего собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Принятия решения о переходе собственников недвижимости на прямые договоры ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг (ПАУ «МОЭК», Мосводоканал).
3. О создании резервного фонда, предусмотренного п. 7.1.2 Устава ТСН «Седьмое небо» в размере ежемесячных платежей: для жилых помещений – 7 руб./м², для нежилых- 5 руб./м² сроком на 14 месяцев, для дальнейшего использования на общедомовые нужды (Ранее принятое решение общего собрания собственников о создании резервного фонда согласно Протоколу ОСС от 10.06.2019 г. признано недействительным решением Останкинского районного суда г.Москвы по иску Трайдакало Г.Г.).
4. Утверждение электронного голосования на общих собраниях собственников недвижимости с использованием системы ГИС ЖКХ
5. Избрание счетной комиссии.

По вопросу 1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания было предложено:

Избрать председателем собрания – Иванчикову И.А. (кв.118)

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -95,46%

«Против» -2,85%

«Воздержался» -1,69%

Избрать секретарем собрания – Олейник И.Э. (кв.130)

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -94,74%

«Против» -2,80%

«Воздержался» -2,46%

шили : Избрать председателем собрания – Иванчикову И.А. (кв.118) , секретарем собрания – лейник И.Э.(кв.130)

По вопросу 2: Принятия решения о переходе собственников недвижимости на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг (ПАО «МОЭК», Мосводоканал).

Выступила председатель собрания, которая сказала, что до 2018 г. перейти на прямые отношения с поставщиками коммунальных ресурсов могли только многоквартирные дома с непосредственным управлением, т.е. с количеством квартир не более 30. Введённые законом поправки в Жилищный кодекс РФ предоставили такую возможность всем МКД, независимо от формы управления.

Согласно ч.1 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ при принятии общим собранием собственников (ОСС) помещений в МКД решения, предусмотренного п.4.4 ч.2 ст.44 данного Кодекса, коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления предоставляются ресурсоснабжающими организациями (РСО)- МОЭК, ВОДОКАНАЛ, МОСЭНЕРГОСБЫТ, в соответствии с заключенным с собственниками помещений договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Если переход на прямые договоры утвержден на основании Протокола ОСС, то он считается заключенным со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно. Таким образом датой заключения прямого договора с РСО считается дата выпуска протокола, но согласно законодательству (ч.7ст.157.2 ЖК РФ), по решению РСО указанный срок может быть перенесен, но не более чем на 3 месяца.

За ТСН остаются функции:

- по постоянной готовности инженерных сетей и оборудования, входящих в состав общедомового имущества, к предоставлению коммунальных услуг.
- по предоставлению показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) и общедомового прибора учета (ОДПУ) тепловой энергии и воды, по количеству постоянно и временно проживающих, по льготникам.
- по приему от собственников помещений обращений о нарушениях к качеству коммунальных услуг.

Положительные изменения для ТСН при переходе на прямые договоры:

-ТСН является посредником по расчёту, сбору платы и перечислению ее в РСО за предоставленные коммунальные услуги, контролирует работу и поверку индивидуальных приборов учета. После исключения ТСН из схемы расчета и оплаты коммунальной услуги в адрес РСО, оно получает возможность перераспределить трудозатраты и сосредоточить внимание на основных направлениях деятельности – на жилищных услугах, содержании и ремонте общего имущества МКД. Собственные средства ТСН-это средства, собранные согласно ставке техобслуживания: 57 руб./м² для жилых помещений и 43 руб./м² для нежилых помещений и взносы в фонд капитального ремонта. Все остальные деньги - это деньги РСО.

- В ТСН постоянно присутствует задолженность за услуги ЖКХ в размере 20-30% (ранее было больше). При переходе на прямые договоры с жителями МКД вместе с платежами, без посредников, РСО получают и долги потребителей за коммунальные услуги. Взыскание просроченной задолженности весьма трудозатратно, ведь необходимо вести учёт задолженности, составлять уведомления в адрес должников, проводить мероприятия по полному или частичному ограничению потребления ресурса в помещениях неплательщиков, взыскивать долги в судебном порядке.

При переходе на прямые договоры квитанции за коммунальные услуги будут выставляться через МФЦ или через бухгалтерию РСО, тарифы на коммунальные услуги по отоплению и ГВС не изменятся.

Голосовали от общего числа собственников недвижимости:

«За» -84,93%

«Против» -11,86%

«Воздержался» -3,21%

Решили: Принято решение о заключении с 21 января 2022г. собственниками помещений в МКД по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева д.10, действующих от своего имени, в порядке установленном законодательством, соответствующих договоров холодного, горячего водоснабжения и отопления (теплоснабжения), содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (согласно п.4.4ч.2 ст.44 ЖК РФ). Ожидаемый срок заключения договора не позднее 1 мая 2022г., о чем собственники будут извещены дополнительно.

По вопросу 3 О создании резервного фонда, предусмотренного п. 7.1.2 Устава ТСН «Седьмое небо» в размере ежемесячных платежей: для жилых помещений – 7 руб./м2, для нежилых- 5 руб./м2 сроком на 14 месяцев, для дальнейшего использования на общедомовые нужды (Ранее принятое решение общего собрания собственников о создании резервного фонда согласно Протоколу ОСС от 10.06.2019 г. признано недействительным решением Останкинского районного суда г.Москвы по иску Трайдакало Г.Г.).

Председатель собрания напомнила, что на ОСС в 2019 г. (Протокол №3 от 10.06.2019г) было принято решение о создании резервного фонда на первый год работы ТСН в размере 5 руб./м2 для нежилых помещений и 7 руб./м2 для жилых помещений. Этот вопрос не был внесен в повестку собрания, а был предложен в процессе обсуждения на очном собрании при утверждении ставки техобслуживания для того, чтобы не увеличивать саму ставку техобслуживания. Тем, что вопрос о создании резервного фонда не был включен в повестку дня первоначально, воспользовалась собственница кв. 27 Трайдакало Г.В. и по ее иску суд признал решение общего собрания собственников помещений в части п.4 о создании резервного фонда недействительным (по формальному признаку). По ЖК РФ решение о создании резервного фонда принимается только членами ТСН, свыше 50 % голосов от участвующих в собрании (простое большинство). Суд мог бы отклонить иск Трайдакало Г.В. если бы в собрании приняли участие все 100% членов ТСН и проголосовали «ЗА», но в собрании участвовало меньшее количество членов ТСН, хотя за это решение проголосовало более 62 % собственников.

На последующих собраниях членами ТСН были приняты решения о направлении средств из резервного фонда: на покупку 2-х новых поломочных машин, на обустройство покрытия на детской площадке, на приобретение оргтехники для офиса, 2 мониторов в охрану, видеокамер и видеорегистратора. Оставшиеся средства резервного фонда находятся на расчетном счете ТСН. В 1 квартале 2022г. на очередное собрание членов ТСН будет вынесено предложение о направлении их на благоустройство территории (ландшафтный дизайн, скамьи, урны и клумбы около секций и т.д.).

По решению суда г.Трайдакало Г.В. и всем желающим, по их заявлениям (в правление поступило 29 заявлений, что составило 8% от общего числа собственников) был сделан перерасчет по платежам в сторону их уменьшения на величину начисленного резервного фонда, хотя все эти жильцы пользуются улучшением общедомового имущества наравне со всеми.

Собственнику кв.53 Литовченко М. В. показалось мало, что ему пересчитали взносы в резервный фонд в сторону уменьшения, хотя он их никогда и не платил, и он обратился в Прокуратуру Останкинского р-на с требованием принудить правление ТСН вернуть всем собственникам средства резервного фонда, т.к. вопрос о резервном фонде не был включен в повестку собрания и решением суда признан недействительным.

Чтобы исправить это нарушение и выполнить Представление Останкинской прокуратуры № 7-1-2021, мы внесли вопрос о создании резервного фонда в повестку дня для того, чтобы члены ТСН еще раз проголосовали за его создание. При положительном решении, денежные средства, ранее уплаченные собственниками, будут зачислены во вновь созданный резервный фонд с последующим направлением их на общедомовые нужды. Те же собственники, которым резервный фонд был возвращен, будут его вносить заново.

По вопросу №3 голосуют только члены ТСН.

Голосовали от участвующих в собрании членов ТСН:

«За» -84,76%

«Против» -12,82%

«Воздержался» -2,42%

Решили: Создать резервный фонд, предусмотренный п. 7.1.2 Устава ТСН «Седьмое небо» в размере ежемесячных платежей: для жилых помещений – 7 руб./м2, для нежилых- 5 руб./м2 сроком на 14 месяцев, для дальнейшего использования на общедомовые нужды.

По вопросу 4: Утверждение электронного голосования на общих собраниях собственников недвижимости с использованием системы ГИС ЖКХ.

Общие собрания жильцов в МКД могут проходить онлайн на портале «Госуслуг». Соответствующий закон вступил в силу в мае 2020 года (ст.47.1 ЖК РФ), особенно это оказалось востребованным в условиях пандемии.

Голосование происходит через мобильное приложение, сведение о каждом голосе сохраняется в сервисе, где автоматически происходит подсчет голосов, формируется протокол.

Голосование через интернет-платформы позволит сократить сроки проведения собрания, увеличит вероятность достижения кворума, а также сделать этот процесс доступным для тех жильцов, которые находятся в отъезде. Доступ к персональному коду исключит возможность фальсификации.

Собственники жилья для голосования онлайн могут воспользоваться системой ГИС ЖКХ, для этого достаточно иметь регистрацию на «Госуслугах» или на mos.ru.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -92,33%

«Против» -3,35%

«Воздержался» -4,32%

Решили: Утвердить электронное голосование на общих собраниях собственников недвижимости с использованием системы ГИС ЖКХ

По вопросу 5: Избрание счетной комиссии

Были предложены следующие кандидатуры:

1. Ижко Виктор Евгеньевич (кв.56)
2. Олейник Ирина Эдуардовна(кв.130)
3. Смирнов Сергей Сергеевич (кв.273)

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -92,58%

«Против» -2,85%

«Воздержался» -4,56%

Решили: избрать счетную комиссию из 3-х человек:

1. Ижко Виктора Евгеньевича (кв.56)
2. Олейник Ирину Эдуардовну(кв.130)
3. Смирнова Сергея Сергеевича (кв.273)

Председатель собрания

Секретарь собрания



Иванчикова И.А.

Олейник И.Э.