

## ПРОТОКОЛ № 3

### Общего очно-заочного собрания собственников недвижимости многоквартирного дома .

г. Москва

«10» июня 2019 г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, проводится в форме очно-заочного голосования в период с **10.04.2019 г. по 10.06.2019 г.**

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

Общее собрание собственников помещений проводилось в очной форме – **10.04.2018 г.** по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д.10, в конференцзале Управы р-на Останкино.

Регистрация: с 19.30 МСК

Начало собрания: 20.00 по МСК

Окончание собрания: 23.00 по МСК.

Площадь жилых помещений (квартиры) в доме	- 40923,30 кв.м.
Площадь нежилых помещений (офисы)	- 5367,50 кв.м.
Площадь нежилых помещений (гараж)	- 8272,5 кв.м.
ИТОГО:	-54563,30 кв.м.

Согласно Акта № 1 от 10.06.2019 г. подсчета голосов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, проводимого в форме очно-заочного голосования в срок с 10.04.2019 г. по 10.06.2019 г., в счетную комиссию 10.06.2019 г. поступило **225** решений. Приняли участие в очно-заочном голосовании собственники помещений площадью **39683,88** кв.м. или **72,73%** от всех голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Собрание состоялось (кворум имеется).

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Отчет комиссии о приемке многоквартирного дома с 01.02.2019 г. в хозяйственное ведение ТСН «7небо» и состоянии инженерных систем и общего имущества,
3. О незаконных врезках и подключениях в общедомовые сети. О решении обращения в суд в случаях отказа устранения нарушений;
4. Утверждение ставки техобслуживания на 2019 г.
5. Утверждение разовых дополнительных целевых взносов на выполнение неотложных текущих работ сверх ставки техобслуживания;
6. Утверждение ежемесячных расходов на общедомовые нужды (ОДН) по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению по фактическим показаниям общедомовых приборов учета и выделение их отдельной строкой в квитанции;
7. Об открытии специального счета в ПАО Сбербанк России для формирования фонда капитального ремонта МКД в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 832-ПП и утверждение минимального размера взноса на капитальный ремонт с каждым собственником. О назначении ответственного лица для обращения и открытия специального счета в ПАО Сбербанк России.
8. Установка индивидуальных приборов учета отопления;
9. Утверждение правил парковки на придомовой территории МКД.
10. Избрание ревизионной комиссии ТСН;
11. Избрание счетной комиссии;
12. Утверждение правил использования общего домового имущества согласно ЖК РФ, правил эксплуатации жилого фонда и правил противопожарной безопасности.
13. Определение места хранения учредительных и иных документов, связанных с хозяйственной деятельностью ТСН.
14. Информирование об оплате за услугу «Отопление».

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

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

Избрать секретарем собрания – Бондареву О.С. (кв.20).

**Решили:**

**Избрать Председателем собрания - Иванчикову И.А. (кв.118)**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 93,05%

«Против» - 2,61%

«Воздержался» - 4,34%

**Секретарем собрания - Бондареву О.С. (кв.20).**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 90,49%

«Против» - 2,96%

«Воздержался» - 6,55%

**По вопросу 2: Отчет комиссии о приемке многоквартирного дома с 01.02.2019 г. в хозяйственное ведение ТСН «7небо» и состоянии инженерных систем и общего имущества** выступила Председатель собрания, которая доложила, что Акт приема-передачи документов, материальных ценностей от ЗАО УК «Капитал Инвест» в адрес ТСН от 01.02.2019 г. и Акт технического осмотра строительных конструкций, инженерных систем и общего имущества (Приложение №1) были размещены перед собранием на сайте и в чате ТСН «7НЕБО», по результатам которых:

-из запрашиваемых документов от КИ были переданы только документы согласно п.п. 1.12-1.1.15, 1.23-1.24, 2.1-2.3 ( показания ИПУ ,ОДПУ, паспорта 15 лифтов, документы паспортного стола. По факту отказа от передачи документации готовится иск в суд;

-ЗАО УК «Капитал Инвест» в передаче дома и оборудования участия не принимал, управляющий от подписи отказался ;

-комиссия в составе членов правления и обслуживающих организаций выявила недостачу инженерного оборудования по рыночным ценам на сумму 1687750 , по факту недостачи подано заявление в ОМВД по р-ну Останкино (Заявление прилагается). Другая часть оборудования разукomплектована и находится в ненадлежащем техническом состоянии, места общего пользования , паркинг и стилобат требуют косметического и капитального ремонта (Приложение №1).

Голосование по вопросу 2 не проводилось.

**По вопросу 3: О незаконных врезках и подключениях в общедомовые сети. О решении обращения в суд в случаях отказа устранения нарушений** выступила председатель собрания Иванчикова И.А. , которая доложила, что при приемке дома комиссией были выявлены нарушения, незаконные врезки в общедомовые инженерные сети и установка дополнительного оборудования:

-на первом уровне паркинга собственниками офисов установлена приточно-вытяжная вентиляционная установка с калорифером и врезана в общедомовую вентиляцию и в водопровод;

-установлены кондиционеры на фасаде дома собственницей одной из квартир;

- в помещении Управы Останкинского р-на водомеры ГВС неисправны, Договор Управы с Мосэнергосбытом не заключен.

По перечисленным нарушениям собственникам помещений выданы предписания на их устранение.

**Приняли решение об обращении в суд, в случаях отказа собственников недвижимости устранить несанкционированные врезки в общедомовые сети и привести в первоначальное состояние.**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 87,31%

«Против» - 0,84%

«Воздержался» - 11,85%

**По вопросу 4: Утверждение ставки техобслуживания на 2019 г.** выступили:

-Председатель собрания Иванчикова И.А., которая предложила вниманию присутствующих отчет о движении денежных средств (поступления от жильцов за февраль 2019 и расходы за февраль-март 2019 г. (Приложение №2-таблица «Отчет о движении денежных средств с 01.02.19 -09.02.19»). Из отчета видно,

что задолженность за жильцами за коммунальные услуги и содержание общедомового имущества за февраль 2019 г. составила на 10.04.2019 г. -1497873,72 руб. (30% от всех начислений). Благодаря авансовым платежам членов правления и некоторых жителей за несколько месяцев вперед, погашены счета за коммунальные услуги в феврале 2019 г. МОЭК и Мосводоканала. В Мосэнергосбыт оплата за февраль 2019 г. еще не проведена, т.к. Договор пока на стадии подписания. Из отчета так же видно, что всем субподрядным организациям-поставщикам и сотрудникам ТСН выплачены средства строго согласно смете расходов, утвержденной на общем собрании собственников жилья 27.03.2018 г. (Приложение №8). Много было вопросов по поводу перечисления по Договору обслуживания в ООО «Чистый двор» 1818000 руб. Из Приложения №8 видно, что эта сумма складывается из статей расходов по п.п. 1,2,3,5.

В 2017 г., когда рассчитывалась эта смета, были заложены оклады уборщицам, парковщикам и дворникам в размере 20000 рублей, включая НДС. Страховые взносы на фонд заработной платы составляли 20,2% для услуг ЖКХ. В 2019 г. изменилось налоговое Законодательство, страховые взносы составляют 30,2% от фонда заработной платы и заложенные в нашей смете оклады персонала не соответствуют действительности. Правлению ТСН пришлось начинать работать с 01.02.2019 г. по ставке 54 руб./кв.м и искать подрядчика на наших условиях, не снижая объём и качество услуг. И только в комплексе, отдав большинство статей расходов по смете в одну организацию, был подписан Договор с ООО «Чистый двор» с дополнительным условием кредитования услуг в первые 4 месяца работы. Для минимизации налогообложения ООО «Чистый двор», существующая на рынке услуг с 2008 г. и работающая с НДС, реорганизовалась в ООО «Чистый двор+» с упрощенной системой налогообложения, на которой также находится ТСН «7 НЕБО» (Приложение №2-сравнительная таблица).

-член ТСН Алиев Э.Ш., который наглядно показал, что ежемесячно среди должников будут накапливаться долги в размере 750-800 тыс. рублей за Управой р-на Останкино, за 85 машиномест Департамента имущества г. Москвы, за офис Курбан Зада Карам Али, за 10 % собственников, не проживающих в доме. К концу 2019 г. этот долг может достичь 6 млн. руб. (Приложение №2 –таблица «Поступления и расходы ТСН 2019», таблица «Проект бюджета 2019-2020»). Эти деньги можно будет взыскать только по суду в течении года. В период управления домом ЗАО УК «Капитал Инвест» платежи за техобслуживание и коммунальные услуги по Управе р-на Останкино и Департаменту имущества г. Москвы распределялись между собственниками нашего дома.

**На основании вышеизложенного решили:**

**- Оставить ставку на техобслуживание и текущий ремонт на 2019 г.- 1 квартал 2020 г. г. в размере 54 руб./кв. м.**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -	79,24%
«Против» -	3,62%
«Воздержался» -	17,14%

**-Создать резервный фонд на краткосрочное покрытие кассового разрыва для расчета с ресурсниками и подрядчиками в размере 7 руб./кв. м для жилых помещений и 5 р./кв.м для офисов и паркинга.**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -	61,45%
«Против» -	18,60%
«Воздержался» -	19,95%

После налаживания платежной дисциплины и взыскания долгов денежные средства из резервного фонда будут направлены на улучшение инфраструктуры дома и модернизацию оборудования. На следующем очередном отчетном собрании собственников в 1 квартале 2020 года будет поставлен вопрос о необходимости в дальнейшем этого фонда или его отмене.

**По вопросу 5: Утверждение разовых дополнительных целевых взносов на выполнение неотложных текущих работ сверх ставки техобслуживания** выступила председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая доложила, что на сегодняшний день есть список оборудования, которое надо восстановить, а также закупить новое. (Приложение №3), которое не входит в ставку текущего ежемесячного обслуживания и не приобретается за счет средств капремонта.

**Решили утвердить разовый дополнительный целевой взнос для приобретения оборудования согласно Приложению №3 в размере 24 руб./кв.м.** Ориентировочно для квартиры площадью 100 кв.м разовый взнос составит 2400 рублей.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 62,45%  
«Против» - 17,41%  
«Воздержался» - 20,14%

**По вопросу 6. Утверждение ежемесячных расходов на общедомовые нужды (ОДН) по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению по фактическим показаниям общедомовых приборов учета и выделение их отдельной строкой в квитанции** выступила председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая доложила, что наш дом является очень энергоемким и имеет особые конструктивные элементы: индивидуальный тепловой пункт, в котором круглосуточно насосы качают воду и отопление 3-х уровневый паркинг, в котором круглосуточно горит освещение, вентиляция, тепловые завесы, места общего пользования без естественного освещения, большие парадные холлы, 15 лифтов и другая автоматика. Общедомовые затраты только на электроснабжение в зимние месяцы составляют 500-600 тыс. рублей. Рассчитать точную постоянную величину расходов на ОДН сегодня невозможно. Это можно обсудить на следующем собрании, оценив затраты за год.

**Решили учитывать затраты на ОДН (электроснабжение ГВС, ХВС) в размере фактических показаний общедомовых приборов учета и отражать их отдельной строкой в квитанции.**

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 80,01%  
«Против» - 1,20%  
«Воздержался» - 18,79%

**По вопросу 7: Об открытии специального счета в ПАО Сбербанк России для формирования фонда капитального ремонта МКД в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 832-ПП и утверждение минимального размера взноса на капитальный ремонт с каждым собственником. О назначении ответственного лица для обращения и открытия специального счета в ПАО Сбербанк России** выступила председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая доложила, что только при созданном ТСН возможно открыть собственный специальный счет капитального ремонта, вернуть деньги из Регионального фонда и распоряжаться этими средствами в интересах собственников. Работы капитального характера отражены в Приложении №4, которые были выявлены при обследовании дома. В первую очередь надо решить проблемы с лифтовым оборудованием в 6-7 секции по замене канатоведущих шкивов и тросов. (Смета прилагается).

Решили:

**-Прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировать фонд капитального ремонта на специальном счете ТСН.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 68,89%  
«Против» - 1,91%  
«Воздержался» - 1,93%

**-Утвердить обязательный минимальный взнос на капитальный ремонт МКД в размере 18,19 рублей за один квадратный метр общей площади, утвержденный ППМ от 29.12.2014 г. № 832-ПП.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 65,73%  
«Против» - 3,72%  
«Воздержался» - 3,28%

Решение принято, несмотря на то, что «За» проголосовало меньше положенного минимума (66,7% собственников), т. к. минимальный взнос на капитальный ремонт в размере 18,19 руб/кв.м установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и меньше быть не может.

**- Определить владельцем специального счета капитального ремонта - ТСН «7 небо» и уполномочить его на открытие специального счета в ПАО «Сбербанк России».**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 68,63%  
«Против» - 2,42%  
«Воздержался» - 1,68%

**- Председателю правления ТСН Иванчиковой И.А. обратиться в ПАО «Сбербанк» для открытия специального счета, с правом заключения и подписания необходимых документов для выполнения данного поручения.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 69,18%  
«Против» - 2,42%  
«Воздержался» - 1,13%

**- Уполномочить председателя правления ТСН - Иванчикову И.А., обратиться в орган регионального оператора с уведомлением об изменении собственниками недвижимости способа формирования фонда капитального ремонта и возврате собранных ранее денежных средств на специальный счет ТСН.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 69,49%  
«Против» - 1,91%  
«Воздержался» - 1,33%

**- Утвердить план работ по капитальному ремонту на 2019 г. (Приложение №4)**

**Ответственной за выплаты со специального счета капитального ремонта, назначить председателя правления ТСН «7 НЕБО» Иванчикову И.А.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 68,33%  
«Против» - 1,70%  
«Воздержался» - 2,70%

**По вопросу 8: Установка индивидуальных приборов учета отопления;**

Решили для расчета услуги за отопление квартир по показаниям приборов учета тепла - каждый собственник должен установить индивидуальный счетчик учета тепла.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 81,33%  
«Против» - 3,82%  
«Воздержался» - 14,85%

**По вопросу 9 Утверждение правил парковки на придомовой территории МКД.**

Правила парковки обсуждались в чате, изменения и дополнения вносились до собрания (Приложение №5).

Решили утвердить правила парковки.

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 77,41%  
«Против» - 1,83%  
«Воздержался» - 20,76%

**По вопросу 10: Избрание ревизионной комиссии ТСН;**

Были предложены следующие кандидатуры из членов ТСН в состав ревизионной комиссии:

1. Алиев Эмиль Шевкетович (кв.146)
2. Балаш Виктор Францевич (кв.124,247)
3. Фуки Евгений Альфредович (кв.152)

Решили избрать членами ревизионной комиссии

1. Алиева Эмиля Шевкетовича (кв.146)
2. Балаш Виктора Францевича (кв.124,247)
3. Фуки Евгения Альфредовича (кв.152)

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 76,43%  
«Против» - 4,0%  
«Воздержался» - 19,57%

### **По вопросу 11: Избрание счетной комиссии**

Были предложены следующие кандидатуры из членов ТСН в состав ревизионной комиссии:

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

Решили избрать членами счетной комиссии:

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

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 86,58%  
«Против» - 3,34%  
«Воздержался» - 10,08%

**По вопросу 12: Утверждение правил использования общего домового имущества согласно ЖК РФ, правил эксплуатации жилого фонда и правил противопожарной безопасности.**

**Решили: В целях соблюдения правил эксплуатации жилого фонда согласно ЖК РФ и правил противопожарной безопасности запретить захламление мест общего пользования (лестничные площадки, коридоры, тамбуры, лифтовые холлы, паркинг) личными вещами. При несоблюдении этих условий штрафные санкции будут возложены на нарушителя.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 74,87%  
«Против» - 5,03%  
«Воздержался» - 20,10%

**По вопросу 13. Определение места хранения учредительных и иных документов, связанных с хозяйственной деятельностью ТСН.**

**Решили: Определить местом хранения учредительных документов ТСН «7 небо» и иных документов, связанных с его деятельностью по адресу:**

**129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.10, офис, секция 7.**

Голосовали от общего количества собственников недвижимости:

«За» - 97,62%  
«Против» - 0,84%  
«Воздержался» - 1,54%

**По вопросу 14: Информирование об оплате за услугу «Отопление».**

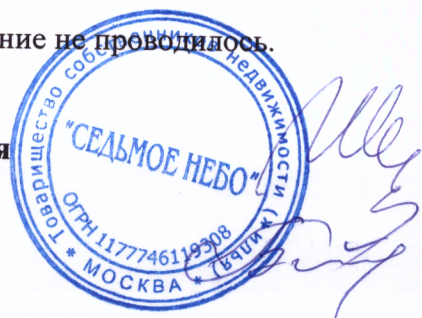
Согласно Постановлению Правительства Москвы от 29 сентября 2016 г. N 629-ПП

На территории города Москвы при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению сохраняется порядок внесения платы за коммунальную услугу по отоплению равномерно в течение календарного года и расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", т.е. плата за отопления будет рассчитываться по показаниям объема потребления тепла по результатам предыдущего года, в конце года будет производиться перерасчет в сторону возврата или доначисления денежных средств, в зависимости будет холоднее или теплее расчетный период, при этом будут учитываться показания индивидуальных приборов учета отопления в течении года.

По вопросу 14 голосование не проводилось.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Иванчикова И.А.

Бондарева О.С.