

**Протокол**  
**Общего собрания собственников недвижимости многоквартирного дома**  
**период с 27.04.2022г. по 10.06.2022г.**

г. Москва

«15» июня 2022 г.

Общее собрание собственников недвижимости многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Академика Королева, д. 10, проводилось в очно-заочной форме в период с 27.04.2022г. по 10.06.2022г.

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений является Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Седьмое небо» (ОГРН 117774611930)

Очная форма собрания проводилась 27.04.2022 г. с 20.00 ч. до 22.30 ч. по МСК по адресу: г.Москва, ул.Академика Королева, д.10, секция №4. Приняли участие в голосовании собственники недвижимости, обладающие площадью **-2 101,4 кв.м** или **3,85 %** от всех голосов собственников недвижимости в многоквартирном доме. . Остальные собственники недвижимости принимали участие в заочной форме собрания с 28.04.2022 г. по 10.06.2022 г.

Площадь жилых помещений (квартиры)	- 40 896,50 кв.м.
Площадь нежилых помещений (офисы)	- 5 366,90 кв.м.
Площадь нежилых помещений (гараж)	- 8 270,70кв.м.
<b>ИТОГО:</b>	<b>-54 534,10 кв.м.</b>

Согласно Акта №1 от 11.06.2022 г. подсчета голосов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, проводимого в очно-заочной форме в счетную комиссию поступило **235** решений. Приняли участие в голосовании собственники помещений, обладающие площадью – **43 184,70 кв.м.** или **79,19%** от всех голосов собственников помещений в многоквартирном доме (более 2/3 голосов согласно Законодательства).

Отчетное собрание правомочно (кворум имеется).

**ПОВЕСТКА ДНЯ Общего собрания собственников недвижимости:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общедомового имущества на 2022 г.
3. О передаче во временное возмездное пользование нежилые помещения, являющиеся частью общедомового имущества (по заявлению собственника кв.307), с последующим использованием полученных денежных средств на ежемесячное покрытие коммунальных платежей по электроэнергии на ОДН.
4. О передаче жителям во временное возмездное пользование части мест общего пользования на паркинге РЗ для использования под кладовки.
5. Утверждение проекта въездной зоны со стороны ул. 1-ая Останкинская, предусматривающего обустройство раздельного въезда и выезда с территории
6. Избрание счетной комиссии

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

Избрать председателем собрания – Иванчикову И.А.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -93,65%

«Против» -3,26%

«Воздержался» -3,09%

Избрать секретарем собрания – Олейник И.Э.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» -92,16%

«Против» -3,52%

«Воздержался» -4,32%

**Решили :**

**По вопросу 2. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общедомового имущества на 2022г.**

По отчету о выполненных работах капитального характера выступила Председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая доложила, что выполнены следующие работы, отраженные в Отчете Правления за 2021 г. в РАЗДЕЛЕ №3 с финансированием со спецсчета капитального ремонта:

1. По замене стилобата. В летне-осенний период 2021г. выполнен огромный объем капитальных работ по замене кровли стилобата на гостевом паркинге в объеме 4 500 кв.м, с установкой дополнительных воронок за секциями 1-2, 2-3, 5-6, увеличением ливневых лотков для сбора воды и заменой плиточного покрытия на всей территории стилобата. Контроль за строительными работами осуществлял технический надзор - ООО «Строительная экспертиза и технадзор». Зимне-весенний период показал, что ливневая канализация стилобата работает в нормальном режиме, протечек не было.

В июне 2022 г. продолжим выполнение незавершенных в 2021г. работ за секциями 6-7 (со стороны Управы) в объеме 100 кв.м., связанных с заменой гидроизоляции и плиточного покрытия силами этой же подрядной организации, после чего будет произведен окончательный расчет с Подрядчиком.

Напоминаем, что работы по замене стилобата складывались из 2-х этапов:

-1-й этап по замене стилобата над офисной группой в 2020 г., утвержден на ОСС 2020г. Договор с подрядной организацией заключен на сумму 19 304 90,13 руб. Расчет по Договору полностью не произведен, последние акты не подписаны, т.к. Подрядчиком допущен ущерб дому-частично повреждены гранитные парапеты и мраморная облицовка колонн при вскрытии старого покрытия строительной техникой. В настоящее время для компенсации ущерба Подрядчиком уже приобретены гранитные и мраморные плиты, и в июне 2022 г. он приступит к работам по восстановлению парапетов и облицовки колонн.

-2-й этап по замене стилобата на гостевой парковке в 2021 г., утвержден на ОСС в 2021г. на сумму 37 500 000 руб. без учета стоимости плитки (ТСН закупило самостоятельно плитку на сумму 5 582 827 руб.).

В конце весны 2021г. в стране произошло значительное удорожание всех строительных материалов, в связи с чем 25 мая 2021 г. подрядчик предоставил новый Договор на сумму 45 746 000 млн. руб.

Правление приняло решение закупить самостоятельно не только плитку, но и основные дорогостоящие материалы (ПВХ мембрану, металлическую сетку, утеплитель, геотекстиль) на сумму 9 973 755 руб., что позволило снизить новую стоимость по Договору 2-го этапа до 30 889 400 руб. Перерасход по плану все равно составил 2 600 000 руб. (по двум этапам ремонта стилобата)

Утверждение этого перерасхода на ОСС не требовалось, т.к. со сложившейся ситуацией на рынке стройматериалов допускалось увеличение смет подрядчиков при ремонте общедомового имущества в 2021г. до 25 % (ПП РФ №1667 от 30.09.21г.)

2. По лифтовому оборудованию: проведены работы по замене тросов и шкива в секции №6, заменены модульные платы в секции №3,4,6.

3. Заменены противопожарные переходные балконные двери-10 шт.

4. Закуплены лакокрасочные материалы для капитального ремонта стен техэтажа, выходящего на кровлю.

**По плану работ на 2022 г. с использованием средств фонда капитального ремонта (Приложение 2) выступил главный инженер Ещенко В.М., который доложил, что планируется провести работы по:**

- выполнению оставшихся капитальных работ по замене гидроизоляции и плиточного покрытия за секциями 6-7 со стороны Управы с июня 2022г. и возмещение ущерба, нанесенного ведением строительных работ.

- замене плиточного покрытия на главном въезде площадью 390 кв.м.;

-восстановлению кровельного покрытия;

-ремонту и замене воронок ливневой канализации на крышах секций 5-6-7;

-восстановлению штукатурки и покраске стен техэтажей, выходящих на кровлю;

-замене противопожарных дверей на переходных балконах, которые не подлежат ремонту из-за серьезных разрушений ( в 2021г. заменили 10 дверей).

Планируемые капитальные работы по ИТП:

-замена контролера для управления системой отопления и ГВС;

-химическая промывка теплообменника системы тепловой вентиляции;

-устройство аварийной перемычки на трубах подачи теплоносителя (по предписанию ПАО МОЭК);

-замена части задвижек, ремонт арматуры.

Планируемые капитальные работы по лифтовому оборудованию, которые необходимо провести согласно Актов периодического технического освидетельствования лифтов от 09.12.2021г.:

- замена цепи противовеса в секциях №№3,4;
- ремонт лебедки в секции № 6;
- замена тросов и канатоведущего шкива в секции №1,7;
- регулировка направляющих лифтовых шахт во всех секциях.

По жалобе в ГЖИ г. Москвы неизвестного собственника поднят вопрос о восстановлении декоративного освещения фасада с наружной стороны секций, выходящих на улицу Валентины Леонтьевой. Восстановление этого освещения потребует затрат в размере 250 000 рублей (т.к. работы будут проводиться с использованием вышки, замене подлежат лампы в количестве 100 шт, и электропроводка с элементами креплений). Также увеличатся постоянные расходы на ОДН э/э.

Предлагаем провести голосование по этому вопросу, т.к. восстановление декоративного освещения по наружному фасаду секций требует приличной затраты, а видеть это освещение будут редкие прохожие, не являющиеся жителями нашего дома.

При этом, декоративное освещение на внутренней территории полностью восстановлено и будет поддерживаться в рабочем состоянии.

**Предлагаем утвердить следующий перечень работ по капитальному ремонту общедомового имущества на 2022 г. с учетом или без учета восстановления декоративного освещения фасада с наружной стороны секций, выходящих на улицу Валентины Леонтьевой:**

- замена эксплуатируемого покрытия въездной зоны (демонтаж, укладка плитки) на площади 390 кв.м.- 995 000 руб.
- частичный ремонт кровельного покрытия (устройство рулонного покрытия – 60кв м.; восстановление жолобов, трапов; ремонт поперечных швов парапетов и стен надстроек кровли секции № 5,6,7, площадью 480 кв.м.- 880 000 руб.
- по ИТП: замена контролера для управления системой отопления и ГВС, химическая промывка теплообменника системы тепловой вентиляции, устройство аварийной перемычки на трубах подачи теплоносителя (по предписанию ПАО МОЭК), замена части задвижек, ремонт арматуры на сумму 1 278 000 руб.
- по лифтовому оборудованию: замена цепи противовеса в секциях №№3,4; ремонт лебедки в секции № 6; замена тросов и канатоведущего шкива в секции №1,7; регулировка направляющих лифтовых шахт во всех секциях на сумму 2 100 000 руб.
- по замене противопожарных дверей на переходных балконах в количестве 10 шт. - 275 000 руб.
- восстановление декоративного освещения фасада с наружной стороны секций, выходящих на улицу Валентины Леонтьевой -250 000 руб.

Ответственной за выплаты со специального счета капитального ремонта за приемку оказанных услуг выполненных работ по капитальному ремонту и за подписание соответствующих актов, назначить председателя правления ТСН «7 НЕБО» Иванчикову И.А.

Голосовали от общего числа собственников недвижимости :

«За» -71,06% (более 2/3 голосов собственников):

- с учетом восстановления декоративного освещения фасада со стороны ул. Валентины Леонтьевой - 21,67%

- без учета восстановления декоративного освещения фасада со стороны ул. Валентины Леонтьевой -49,39%

«Против» -5,55%

«Воздержался» -2,58%.

**Решили:**

**Утвердить предложенный перечень работ по капитальному ремонту, без проведения работ по восстановлению декоративного освещения фасада с наружной стороны секций, выходящих на ул. Валентины Леонтьевой.**

**По вопросу 3. О передаче во временное возмездное пользование нежилые помещения, являющиеся частью общедомового имущества (по заявлению собственника кв.307), с последующим использованием полученных денежных средств на ежемесячное покрытие коммунальных платежей по электроэнергии на ОДН.**

Выступила Председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая сказала, что в правление ТСН поступило заявление от собственника квартиры № 307, о передаче ему во временное пользование нежилых помещений на 23 этаже, расположенных над его квартирой для личных целей.

От имени собственника на собрании выступил его поверенный, который пояснил, что собственник кв.307 по профессии является доктором кардиологом, терапевтом и кандидатом медицинских наук., ведущим обширные научные исследования по профилактике и лечению сердечно-сосудистых заболеваний. Дополнительные площади необходимы для хранения научной литературы, написания научных трудов.

Попросил поддержать просьбу собственника кв.307 доктора Рязанова С.Л. о передаче ему во временное пользование нежилые помещения на 23 этаже: помещения №№7,8,9 площадью 18,1 кв.м.; 19,6 кв.м.; 3,3 кв.м. и часть террасы на кровле площадью 113,7 кв.м.,. Арендную плату за помещения 7,8,9 собственник предлагает 250 рублей за кв.м. за террасу 200 руб. за кв.м. в месяц.

Коммерческая аренда нежилых помещений применяется, как правило, к Обществам (ООО), индивидуальным предпринимателям, ведущим деятельность с целью получения доходов, прибыли. Рязанов С.Л. доходы от пользования испрашиваемыми нежилыми помещениями получать не будет, в связи с этим просит собственников утвердить муниципальные ставки аренды. Средняя цена кв.метра по Москве по результатам торгов при аренде нежилого помещения в зависимости от места нахождения составляет от 120 до 450 рублей за кв.м. в месяц.

Учитывая, что сдача в аренду общедомовых площадей не только правомерна и законна, но желательна, ведь цель хорошего ТСН – снизить бремя содержания своего имущества со всех собственников. За счет средств, вырученных от аренды общего имущества, можно покрывать расходы на содержание и обслуживание комплекса, и коммунальные платежи.

Голосовали от общего числа собственников недвижимости:

«За» -52,95% (менее 2/3 голосов собственников)

«Против» -13,75%

«Воздержался» -12,49%

**Решение о передаче во временное возмездное пользование нежилые помещения, являющиеся местами общего пользования (по заявлению собственника кв.307) не принято.**

**По вопросу 4. Предоставление в аренду жителям мест общего пользования на паркинге Р3 для использования под кладовки.**

На предыдущем собрании рассматривался вопрос (но решение не было принято) о сдаче в аренду нашим жителям для использования помещений мест общего пользования - ниши, расположенные вдоль стены паркинга Р3 со стороны ул. Валентины Леонтьевой, которые можно переоборудовать под кладовки путем установки перегородки с дверным проемом. **В настоящее время на этих местах уже паркуются мотоциклы неизвестных жителей ( фото на сайте).**

Также есть возможность предоставить в аренду 2 помещения на Р3 (городской) площадью 61,6 м2 под хранение комплектов автомобильных колес, которые многие жители пытаются хранить в паркинге, тем самым нарушая требования пожарной безопасности, ряд статей ЖК РФ о захламлении мест общего пользования и создавая неудобства своим соседям.. Учитывая вышеизложенное, выносим повторно на голосование вопрос о сдаче в аренду собственникам помещений мест общего пользования:

- под кладовки в количестве 17 штук (площадью каждое 4 кв.м.) по цене 3 000руб. в месяц.

- под хранение комплектов колес (места на стеллажах)- 4000 руб. в год.

За счет средств, вырученных от аренды общего имущества, мы можем покрывать расходы на покупку основных средств, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, благоустройство придомовой территории и т.д. сверх ставки техобслуживания.

Голосовали от общего числа собственников недвижимости :

«За» -59,19% (менее 2/3голосов собственников);

«Против» -9,26%

«Воздержался» -10,74%

**Решение по вопросу предоставления в аренду жителям помещения под кладовки на паркинге Р3 не принято.**

**По вопросу 5. Утверждение проекта въездной зоны со стороны ул. 1-ая Останкинская, предусматривающего обустройство отдельного въезда и выезда с территории.**

По предложению собственника на рассмотрение собственников представлен проект организации отдельного въезда – выезда с территории, который можно предусмотреть при ведении работ по замене разбитого плиточного покрытия на въезде и проведении работ по благоустройству. Преимущества такого решения:

- при въезде уменьшится количество машин и охране легче будет отследить машины, которые въезжают по заявкам, т.к. не будет заторов. Но при этом не будет площадки перед шлагбаумом для высадки пассажиров и места ожидания для такси.

Голосовали от общего числа собственников недвижимости:

«За» -41,39% (менее 2/3 голосов собственников);

«Против» -19,20%

«Воздержался» -18,60%

**Решение по вопросу утверждения проекта, предусматривающего обустройство отдельного въезда и выезда с территории не принято.**

**По вопросу 6: 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» -90,07%

«Против» -4,77%

«Воздержался» -5,16%

**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 правления

Секретарь собрания



Иванчикова И.А.

Олейник И.Э.