

Товарищество собственников недвижимости (жилья) (ТСН) «Седьмое небо»

ПРОТОКОЛ № 2

Общего собрания собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, проводимого в форме очно-заочного голосования

г. Москва

«27» марта 2018 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 **22.01.2018 г. по 22.03.2018 г.**

Общее собрание собственников помещений проводилось в очной форме - **22.01.2018 г.** по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, секция 4 (Протокол № 1 от 22.01.2018 г.).

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

Площадь жилых помещений (квартиры) в доме - 41002 кв.м.
Площадь нежилых помещений (офисы) - 5436 кв.м.
Площадь нежилых помещений (гараж) - 8288 кв.м.
ИТОГО: -54727 кв.м.

Согласно Акта № 2 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 22.01.2018 г. по 22.03.2018 г. от «22» марта 2018 г., в счетную комиссию 22.03.2018 г. поступило 181 решение. Приняли участие в очно-заочном голосовании собственники помещений площадью 32461 кв.м. или 59,3% от всех голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Собрание состоялось (кворум имеется).

Повестка дня:

- Избрание председателя и секретаря собрания.
- Избрание состава членов правления ТСН «Седьмое небо», подтверждение создания ТСН «Седьмое небо».
- Определение состава работ и услуг по содержанию дома, утверждение тарифа на 2018 год.
- Внесение изменений и дополнений в Устав ТСН «Седьмое небо».
- Избрание счетной комиссии собрания.

Собственники помещений рассмотрели вопросы повестки дня:

По вопросу 1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания.

Предложено: Выбрать Председателем собрания - Иванчикову И.А. (кв.118), секретарем собрания - Алиеву-Зарубину Е.С. (кв. 146).

Решили: **Избрать Председателем собрания - Иванчикову И.А. (кв.118)**
Секретарем собрания - Алиеву-Зарубину Е.С. (кв. 146).

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 88,9%
«Против» - 3,3%
«Воздержался» - 7,8%

По вопросу 2. Избрание состава членов правления ТСН «Седьмое небо», подтверждение создания ТСН «Седьмое небо».

Слушали: Председателя собрания, которая доложила, что:

2.1. Согласно Уставу ТСН, первое Правление было выбрано на период создания ТСН (6 месяцев). Сегодня полномочия Правления истекли, поэтому к собранию были подготовлены опросные листы по выдвижению кандидатов в члены Правления на следующие 2 года. По инициативе жителей в члены Правления выдвинуты следующие кандидатуры (собственники помещений в доме):

- Михеев Е.В. (секция № 1, кв.1);
- Алиева-Зарубина Е.С. (секция № 4, кв. № 146);

- Иванчикова И.А. (секция № 4, кв. № 118);
- Бойко Ю.П. (секция № 5, кв. №179-181);
- Протасов И.В. (секция № 6, кв. № 191);
- Антонов В.О. (секция № 7, кв. № 283);
- Ужондина Ф.И. (офисы, кв. № 109);
- Хитров А.А. (секция № 3, кв. №74);
- Бойко А.А. (секция № 1, кв. № 34);
- Тер-Ованесов М.Д. (секция № 7, кв. № 278).

Предложено:

Включить в список кандидатов для избрания в члены Правления ТСН вышеуказанных лиц, выдвинутых собственниками помещений согласно опросным листам.

Решили: утвердить кандидатуры в состав Правления ТСН на следующий срок согласно Уставу ТСН:

- Михеев Е.В. (секция № 1, кв.1);
- Алиева-Зарубина Е.С. (секция № 4, кв. № 146);
- Иванчикова И.А. (секция № 4, кв. № 118);
- Бойко Ю.П. (секция № 5, кв. №179-181);
- Протасов И.В. (секция № 6, кв. № 191);
- Антонов В.О. (секция № 7, кв. № 283);
- Ужондина Ф.И. (офисы, кв. № 109);
- Хитров А.А. (секция № 3, кв. №74);
- Бойко А.А. (секция № 1, кв. № 34);
- Тер-Ованесов М.Д. (секция № 7, кв. № 278).

В связи с отсутствием в числе выдвинутых кандидатур представителя от 2 (второй) секции, в Правлении ТСН на новый срок указанная секция представлена не будет.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 85,7%
 «Против» - 2,5%
 «Воздержался» - 11,8%

2.2. В июле 2017 года противники создания ТСН, которые являются собственниками жилых помещений, подали на правление ТСН в суды, оспаривая процедуру проведения собрания, законность создания ТСН. В удовлетворении их исковых требований суды отказали в полном объеме (от 15.12.2017 г. Головинским районным судом вынесено Решение отказать в иске в полном объеме, от 11.01.2018 г. Определением Останкинского районного суда вынесено решение оставить иск без рассмотрения).

В период создания ТСН, при проведении Общего собрания собственников помещений 26.01.2017, был выявлен факт удержания и изъятия бюллетеней голосования противниками создания ТСН, (которым было доверено сбор бюллетеней по своим секциям), что и использовалось ими в суде.

В связи с этим, хотим еще раз закрепить, что ТСН создано по воле большинства собственников помещений.

Решили: подтвердить создание ТСН.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 87,9% (или 52,1% от всех голосов собственников помещений)
 «Против» - 0%
 «Воздержался» - 9,4%

По вопросу 3. Определение состава работ и услуг по содержанию дома, утверждение тарифа на 2018 год.

Выступила Председатель правления ТСН Иванчикова И.А., которая сообщила, что на рассмотрение собственникам помещений были предложены два варианта смет, определяющих состав и стоимость работ и услуг по содержанию дома, при способе управления домом – управление ТСН «Седьмое небо». Сметы были размещены на Яндекс диске (ссылка <https://yadi.sk/d/MQkmpOgGwi3XW>) и разложены в почтовые ящики в доме.

3.1. Первый вариант сметы (Приложение № 1 к протоколу общего собрания собственников помещений) предполагает форму обслуживания дома - хозяйственная деятельность ТСН. ТСН самостоятельно принимает на работу работников, заключает договоры на каждый вид работ и

услуг, необходимых для содержания дома с подрядными организациями, в том числе на предоставление коммунальных услуг и по техническому обслуживанию дома.

Положительные стороны первого варианта:

- ТСН самостоятельно заключает договоры, нанимает работников, ведет бухгалтерский и налоговый учет, определяет ценообразование по отдельным видам услуг, ориентируясь на решения общего собрания собственников помещений.

Отрицательные стороны первого варианта:

- большие затраты, связанные с началом хозяйственной деятельности ТСН (приобретение за свой счет уборочной техники, инвентаря, инструментов и пр.);

- увеличение управленческого персонала (затраты, связанные с периодическим обучением персонала (допуски, сертификаты, оформление разрешений для обслуживания ТП и ЦТП), затраты на аттестацию рабочих мест работников ТСН (требования трудового законодательства);

- повышенное внимание со стороны контролирующих органов, а с учетом того, что часть инженерных сетей дома находится в нерабочем состоянии, то возможны немалые штрафы в переходный период.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 34,7%
«Против» - 3,5%
«Воздержался» - 12,5%

3.2. Второй вариант сметы (Приложение № 2 к протоколу общего собрания собственников помещений) предполагает форму обслуживания дома – техническое обслуживание дома специализированной организацией. ТСН заключает договор с обслуживающей специализированной организацией (не с управляющей компанией), которая предоставляет весь комплекс услуг по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома. При этом ТСН предоставляет управленческие услуги, осуществляет бухгалтерский учет, контроль за ценообразованием и качеством предоставляемых специализированной организацией услуг.

Положительные стороны второго варианта:

- работы и услуги выполняются специализированной организацией, имеющей:
- опыт по обслуживанию инженерии (ЦТП и ТП, слаботочных систем), подготовленные кадры, разрешительные документы (лицензии, сертификаты, удостоверения, разрешения);
- наличие оборотных средств;
- наличие необходимой техники и инструментов.

Отрицательные стороны второго варианта:

- отсутствие контроля за себестоимостью работ и услуг, предоставляемых специализированной организацией.

В обоих вариантах денежные средства аккумулируются на расчетном счете ТСН.

На основании смет, определяющих состав и стоимость работ и услуг по содержанию дома, при способе управления домом – управление ТСН «Седьмое небо», рассчитаны тарифы, которые будут являться существенным условием при проведении конкурса по выбору специализированной организацией, предоставляющей комплекс услуг по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома.

Также выступил собственник кв.56 (Ижко В.Е.), который предложил рассмотреть возможность включения в штат ТСН должности Главного инженера, возможно на условиях работы по совместительству.

Предложено: взвесить все «за» и «против» каждого варианта и определиться с выбором.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 82%
«Против» - 1,2%
«Воздержался» - 10,3%

По результатам голосования, большинством голосов участвующих в собрании, принят второй вариант сметы.

Решили: принять второй вариант сметы с тарифами на содержание МКД (согласно смете Приложение № 2) жилая часть за 1 кв.м. – 54 рублей, машиноместа за 1 кв.м. – 40 рублей, офисы за 1 кв.м. – 40 рублей.

По вопросу 4. Внесение изменений и дополнений в Устав ТСН «Седьмое небо».

Слушали: Выступил собственник кв.146 (Алиев Э.Ш.) и сообщил, что при создании ТСН был принят Устав, который устанавливает полномочия, права и обязанности для правления ТСН и членов ТСН.

По заявлению члена ТСН, собственника кв.99 (Савельевой И.Н.), предложено внести изменения и дополнения в утвержденный Устав, которые были подготовлены собственниками жилья, не являющимися членами ТСН. Эти изменения и дополнения касались вопросов общедомового имущества, прав и обязанностей как членов, так и не членов ТСН, правления и председателя правления.

Вместе с тем Правление ТСН приняло решение внести только те предложенные поправки в Устав (Приложение № 3), которые учитывают последние изменения жилищного законодательства по вопросам голосования и не противоречат ЖК РФ.

Те изменения, которые противоречат жилищному законодательству, а также усложняют процесс принятия решений членами ТСН по сравнению с требованиями действующего законодательства, не внесены.

Также по предложению председателя собрания предложено внести изменение в Устав ТСН, касающееся представительства секций в составе Правления. Отразить в Уставе, что при отсутствии в списке лиц, выдвинутых для избрания в состав Правления собственников помещений от конкретной секции дома, Правление может быть сформировано без представителя соответствующей секции.

Решили: внести изменения и дополнения в Устав ТСН «Седьмое небо» согласно Приложению № 3.

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 82,3%
«Против» - 5,1%
«Воздержался» - 12,6%

По вопросу 5. Избрание счетной комиссии собрания.

Предложено избрать членами счетной комиссии:

- Тарасова А.В (кв.256);
- Бондареву О.С. (кв.20);
- Ижко В.Е. (кв. 56).


Решили: избрать членами счетной комиссии собрания:

- Тарасова А.В (кв.256);
- Бондареву О.С. (кв.20);
- Ижко В.Е. (кв. 56).

Голосовали от участвующих в собрании собственников:

«За» - 86%
«Против» - 0%
«Воздержался» - 14%

Местом хранения настоящего протокола определить адрес: г.Москва, ул.Академика Королева, д.10, кв.118.

Председатель собрания:  Иванчикова И.А.

Секретарь собрания:  Алиева-Зарубина Е.С.

Члены счетной комиссии собрания:

Тарасов А.В (кв.256) 

Бондарева О.С. (кв.20) 

Ижко В.Е. (кв. 56) 