

**ПРОТОКОЛ № 14**  
**Общего собрания собственников многоквартирного**  
**дома № 11А по улице Чехова г. Звенигород**  
**Московской области**

Место проведения собрания: 143180, Московская область г. Звенигород ул. Почтовая, дом 16/7, в Центральной городской библиотеке имени А. П. Чехова.

Дата проведения собрания: 19.05.2018 года.

Время проведения: с 10.30 до 13.40 часов.

**Присутствовали собственники помещений и доверенные лица:**

Шалатонов В.Л. – кв. 1  
Масловская Н.Г. – кв.3  
Искренко А.С. – кв. 4  
Гринев В.И. (по доверенности) – кв. 5  
Строкович З.Н. – кв. 6  
Москалёва А.И. – кв. 7  
Новик В.А. – кв. 9  
Киселёва Н.В. – кв. 10  
Захаров А.Г. – кв. 12  
Оскерко Е.В. – кв. 13 и 27  
Тихомирова Е.Л. – кв. 14  
Озорнова О.П. – кв. 14 А  
Баранова О.М. (по доверенности) – кв. 15  
Бутрова Н. С. – кв. 19  
Шкурко Ю.М. – кв. 21  
Сухман В.Я. – кв. 22  
Колтыпин А.В. – кв. 24  
Виноградов В.В. – кв. 25  
Ратникова А. В. – кв. 28  
Тило П.А. – кв. 29  
Потресов В.А. и Наместникова Т.Е. – кв. 29А  
Новик А. П. – кладовка 4

На собрание приглашены сотрудники ООО «УК Стройпромавтоматика»:

Киселев А.Н. – генеральный директор,  
Туркин М.К. – техник-смотритель дома.

*Подсчёт присутствующих собственников помещений и доверенных лиц:*

– Всего в доме площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности и принятых за 100 %, составляет 2527,0 кв. м.

– Присутствующие на собрании собственники и доверенные лица представляли в сумме 1386,8 кв. м. или 54,89% от общей площади помещений.

Для принятия решений по вопросам повестки Общего собрания собственников жилого дома кворум имеется.

Председатель Совета дома Тило П. А. огласил результаты регистрации на собрании собственников и доверенных лиц и объявил открытым Общее собрание собственников помещений дома № 11А.

Он предложил утвердить:

**Регламент его ведения:**

- Доклад председателя Совета дома – до 20 минут,
- Доклад должностных лиц Управляющей организации – до 25 минут,
- Выступления в прениях – до 10 минут.

**Повестку дня:**

1. Выборы Председателя и Секретаря собрания.
2. Выборы Счётной комиссии собрания.
3. Отчёт Управляющей компании ООО «УК Стройпромавтоматика» о результатах финансово-хозяйственной деятельности по обслуживанию дома № 11А по ул. Чехова г. Звенигород в 2017г.
4. Утверждение Плана текущего ремонта и подготовки дома к зимнему периоду эксплуатации в 2018 году.
5. О принятии мер по экономии тепла в доме в зимний период эксплуатации.
6. Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания и озеленением внутридворовой территории.
7. Отчётный доклад Председателя Совета дома о выполнении решений предыдущего Общего собрания и о работе Совета дома в 2017 г.
8. О соблюдении всеми жильцами и гостями дома чистоты, норм поведения в доме и бережного отношения к общедомовому имуществу.
9. Выборы Совета дома № 11А.

Регламент и повестка дня утверждены участниками собрания единогласно.

I. По первому вопросу повестки дня выступил Искренко А.С. предложил выдвигать кандидатуры.

Присутствующими на собрании предложены кандидатуры Председателя собрания - Искренко А.С. и Секретаря собрания – Тило П.А.

Голосовали «за» - единогласно.

II. По второму вопросу повестки дня Председатель собрания предложил выдвигать кандидатуры в Счетную комиссию собрания.

Предложили кандидатуры:

Председателя Счётной комиссии – Колтыпина А.В.; Членов комиссии: Бутрову Н.С. и Захарова А.Г.

Присутствующие поддержали это предложение единогласно.

III. Отчёт Управляющей компании ООО «УК Стройпромавтоматика» о результатах финансово-хозяйственной деятельности по обслуживанию дома № 11А по ул. Чехова в 2017 году.

Слово для отчётной информации предоставлено генеральному директору УК – Киселёву Андрею Николаевичу.

Он доложил необходимую информацию и предоставил Собранию отчётные документы о выполненных работах по обслуживанию дома в 2017 году. Документы приобщены к Протоколу.

Прения:

Искренко А.С. задал вопросы:

- Заключено ли между руководством УК и Застройщиком Алексеевым А.Л. мировое соглашение? Каково его содержание (просьба копию передать Совету дома).
- Будет ли у дежурной службы УК возможность беспрепятственного доступа к инженерным сетям (в случае возникновения аварии)?
- Когда будет восстановлена система видеонаблюдения?
- Будет ли предоставлено помещение для хранения уборочного инвентаря?

Предложения: Принять к сведению Отчёт руководства УК о результатах финансово-хозяйственной деятельности по обслуживанию дома в 2017 году.

Голосовали бюллетенем.

IV. Утверждение Плана текущего ремонта и подготовки дома к зимнему периоду эксплуатации в 2018 году.

Слово для информации предоставлено технику-смотрителю УК – Туркину Михаилу Константиновичу.

Доведён проект Плана подготовки к зиме общедомового имущества многоквартирного дома в 2018 году.

Присутствующие задали вопросы:

- Предусмотрен ли текущий ремонт заднего крыльца (замена разбитого кафеля, восстановление нарушенной гидроизоляции)?
- Когда будет восстановлена батарея отопления во втором подъезде у почтовых ящиков?
- Какие работы предусматриваются по ремонту фасада и крыши здания?
- Необходимо в этот подготовительный период как следует проверить все трубопроводы и задвижки (краны) на их надёжность и работоспособность.

Голосовали бюллетенем:

- Утвердить с учётом поступивших дополнений План текущего ремонта и подготовки дома к зимнему периоду эксплуатации в 2018 году.

#### V. О принятии мер по экономии тепла в доме в зимний период эксплуатации.

Слово для информации представлено собственнику квартиры №1 Шалатову Владимиру Леонидовичу.

«Я собирал информацию по различным вариантам экономии тепла в зимний период многоквартирных домов. Можно установить дополнительный прибор на входе в дом горячей воды, но его эффективность сомнительна. Ведь у нас нет контура для подогрева воды в тепловом пункте, а горячая вода поступает сразу в батареи отопления. Можно попытаться прикрывать напор воды в тепловом пункте с тем, чтобы циркуляция шла медленнее, но и здесь нет уверенности в должной эффективности данного метода. Несомненно одно, что в зимнее время надо меньше открывать окна для выветривания тепла, особенно в помещениях (коридорах и лестничных площадках) общего пользования. Тем более, что курение в таких местах запрещено».

Прения:

Тило П.А. и Оскерко С.В. высказали озабоченность о том, что на двух верхних этажах температура в квартирах не высокая. Поэтому, если на нижних этажах очень тепло, то наверху прохладно. Просьба не переусердствовать с такого рода экономией тепла...

Предложение - Управляющей организации продумать обоснованные меры по экономии тепла в зимний период в нашем доме.

Присутствующие на собрании согласились с данным предложением.

#### VI. Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания и озеленением внутривортовой территории.

Выступления:

##### 1. Искренко А.С.:

Ежегодно в период проведения весеннего субботника, как правило, одной и той же немногочисленной инициативной группой жильцов дома производится очистка, вскапывание почвы и высадка растений на клумбах двора.

Для этого людьми из этой инициативной группы (трудящиеся из года в год одни и те же жильцы) затрачиваются собственные физические усилия и личные финансовые средства, что выглядит весьма несправедливо. Ведь наводится чистота и создаётся эстетическая красота для всех жителей и гостей дома.

Предлагается впредь расходы на данные затраты восполнять всеми собственниками помещений нашего дома (наверное по индивидуальным возможностям).

Ранее нами уже принималось решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания.

Оплата аренды помещения – 700 руб/час, так как сегодня собрание длилось 2,5 часа, то нужно оплатить 1750 рублей.

Предлагается собрать необходимые средства для озеленения дворовой территории в текущем году путём добровольной сдачи денег на собрании.

2. Тило П.А.: Мы не будем принуждать к тяжелой работе пожилых, больных людей и малолетних детей. Но в этом деле важно активное и посильное участие всех жильцов и, особенно, подростков. Потому что в скором будущем именно им предстоит продолжить нашу традицию и заботиться о содержании общедомового имущества.

Голосование: «За» - единогласно.

VII. Отчётный доклад Председателя Совета дома о выполнении решений предыдущего Общего собрания и о работе Совета дома в 2017 г.

Слово для доклада представлено председателю Совета дома Тило П.А.: «Избранный на общем собрании 15 марта 2014 года Совет нашего дома до сих пор работал в соответствии с требованиями статьи 161.1. ЖК РФ «Совет многоквартирного дома».

В его состав входят: Тило П.А., Искренко А.С., Потресов В.А., Баранова О.М., Зеленова Д.А.

Все члены Совета дома в меру своих возможностей принимали участие в совместной работе по выполнению решений собраний, кроме Зеленовой Д.А., которая вскоре после её избрания покинула наш дом и появлялась здесь несколько раз, причём – ни разу на собрании.

На сегодняшний день в УК сменилось руководство, к нам назначены новый техник-смотритель дома – Туркин Михаил Константинович и дворник на постоянной основе – Алексей (он житель Звенигорода, по профессии – слесарь-водопроводчик с опытом работы).

Надеемся, что техник-смотритель и дворник, практически ежедневно бывая на территории двора, будут оперативно влиять на исправление всех возникающих неисправностей и проблем.

Но в этом деле важно, чтобы при возникновении проблем каждый из жителей проявлял бы инициативу и делал быстро заявку в УК, ведь только после этого начинается работа.

Безусловно, необходимо выполнять условия договора, по которым должностные лица УК совместно с членами Совета дома (собственником) ежемесячно снимают показания всех счётчиков в доме, осуществляют контроль за качеством и количеством услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

Недопустимо со стороны собственников помещений создавать многотысячные задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и УК. Мы не имеем законных и моральных прав требовать от них подачу ресурсов и качественного обслуживания, если своевременно не оплачиваем то, что уже нам было предоставлено.

Коротко доложу о выполнении принятых на последних трёх собраниях решениях:

**А).11.03.2017 года:**

10. Отчётный доклад Председателя Совета дома о выполнении решений предыдущего Общего собрания и о работе Совета дома в 2016 г. – Работу Совета дома признали удовлетворительной.
11. Отчёт Управляющей компании ООО «УК Стройпромавтоматика» о результатах финансово-хозяйственной деятельности по управлению и обслуживанию дома № 11А по ул. Чехова в 2016г. – Отчёт был принят.
12. Утверждение Плана текущего ремонта и подготовки дома к зимнему периоду эксплуатации в 2017 году. – Утвердили, УК План выполнила.
13. Об изменении тарифа оплаты УК за техническое обслуживание и управление общедомовым имуществом. – Решили увеличить плату с 1 апреля 2017 года за обслуживание и управление общедомовым имуществом на 08 копеек за один квадратный метр площади. В 2016 году мы платили из расчёта 34 рубля 52 копейки за 1 кв. м, стали платить 34 рубля 60 копеек.
14. О закупке и монтаже оборудования для обогрева в зимнее время водостоков и периметра кровли дома. - Решили отложить этот вопрос до получения наиболее целесообразного предложения (проекта) по закупке и монтажу системы обогрева водостоков.
15. Об оборудовании зоны отдыха взрослых и детей на территории двора дома. – Решили обратиться к руководству компании с предупреждением о неудовлетворительном состоянии детских качелей, находящихся в настоящее время на детской площадке и с предложением их срочно отремонтировать либо демонтировать, дабы избежать возможных травм детей. Решение выполнено. Дополнительно за счёт средств и возможностей председателя Совета дома был смонтирован комплексный тренажёр детский, установлено дополнительно две скамейки и стол.
16. Об организации в апреле текущего года субботника по благоустройству придомовой территории и участию в нём жителей дома. – На субботнике оработали эффективно. Ежегодная проблема - лишь около 30% собственников участвовали в нём либо физически, или деньгами.
17. Порядок оповещения собственников о сроках проведения очередного собрания и принятых на нём решениях. Оповещение собственников и арендаторов о проведении очередного собрания осуществлять посредством уведомлений (согласно требованиям ЖК РФ), опускаемых в почтовые ящики каждой квартиры. Тех кто постоянно проживает в отрыве дополнительно оповещаем по телефону. К сожалению, собственники квартир №№ 17 и 18 Чукановы на звонки не откликаются, договор с УК не заключили, квартплату не платят.
18. Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания. Сбор денег по мере проведения собрания и на озеленение двора.

19. О соблюдении всеми жильцами и гостями дома чистоты, норм поведения в доме и бережного отношения к общедомовому имуществу. Решили принять за основу изложенные в докладе требования к поведению на территории дома всех жильцов и гостей. Голосовали письменно. Но, к огорчению, соблюдали эти правила далеко не все жильцы и гости.

**Б).05.08.2017 года:**

Основной вопрос повестки дня данного собрания - О допустимости размещения и функционирования на цокольном этаже дома (офис № 2) производственного предприятия по разведению аквариумных рыб.

Принятое решение: Запретить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб из-за наличия ряда опасных факторов, причиняющих вред здоровью жителей дома и техническому состоянию зданию.

Нами были переданы копии Протокола собрания в Управляющую организацию, Жилищную инспекцию и собственнику помещения.

Приглашались для контроля за деятельностью Жилищная инспекция, Роспотребнадзор, Пожарная служба МЧС. В результате: указанные государственные органы не сочли необходимым помочь нам избавиться от этого предприятия.

Но хуже всего к решению этой проблемы отнеслось прежнее руководство ООО «УК Стройпромавтоматика». Они не осуществляют систематический контроль за наличием вредных факторов в ходе производственной деятельности, не был произведён анализ возможного перерасхода тепла, электроэнергии, воды на общедомовые нужды, особенно в прошедший зимний период, в связи с начавшейся деятельностью указанного предприятия.

**В). 09.12.2017 года:**

Главный вопрос повестки дня - Наделение полномочиями юриста Управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика» Кухтина Сергея Михайловича представлять интересы собственников помещений дома № 11А по ул. Чехова г. Звенигород МО в судебных и других государственных органах по вопросам общедомовой собственности.

После наделения указанными полномочиями по нашему настоянию руководство УК подало в Звенигородский суд иск к собственникам нежилых помещений цокольного этажа Алексееву А.Л. и Трубачёву Д.В. «Замах» был чрезвычайно масштабный, но бестолково сформулированный. УК потребовала лишить прав собственности на все помещения, отнеся их к общедомовой собственности. И судья, и указанные собственники «испугались» такого иска, что и привело к совершенно бестолковому результату: судья предложил достичь сторонам мирового соглашения.

Но ведь мы чётко указали генеральному директору, главному инженеру и юристу УК по каким вопросам необходимо предъявить иск.

Это: - обеспечить круглосуточный доступ должностных лиц УК к инженерным сетям, находящимся в этих частных помещениях,

- обеспечить доступ обслуживающего персонала организаций, предоставляющих нам услуги телефонии, кабельного телевидения и других слаботочных систем,
- выделить помещение для хранения уборочного инвентаря УК, чтобы не загромождать проход в коридоре и входы в тепловой пункт и электрощитовую,
- восстановить сигнальный стенд противопожарной сигнализации дома,
- восстановить систему видеонаблюдения,
- выделить помещение, в котором изначально находились вышеуказанные системы и их распределительные щиты и откуда они были выброшены после того, как мы выбрали другую УК, отказавшись от «услуг» ООО «Запад-МГ».

В завершении своего доклада я прошу Собственников высказать своё мнение о качестве работы Совета дома в отчётном периоде и проголосовать за оценку его работы (удовлетворительно или неудовлетворительно)».

Выступления:

- Искренко А.С.: «Хочу обратиться ко всем собственникам помещений дома с призывом не оставаться безучастными в процессе заботы о сохранности и правильном содержании общедомового имущества. Каждый из нас должен отчётливо понимать, что ничего само по себе не делается. А равнодушие к решению общих проблем и нежелание отдельных из нас считаться с живущими рядом соседями вызывает не только досаду, но и зачастую неприязнь к ним».

- Новик А.П.: «Считаю, что Совет дома трудился целенаправленно и добросовестно. Предлагаю признать его работу за отчётный период удовлетворительной».

Предложение: Признать удовлетворительной работу Совета дома в отчётный период.  
Голосовали бюллетенем.

VIII.О соблюдении всеми жильцами и гостями дома чистоты, норм поведения в доме и бережного отношения к общедомовому имуществу.

Слово для информации по данному вопросу представляется члену Совета дома Искренко А.С. для оглашения предлагаемых к обсуждению

**«Правил поведения собственников, жильцов и гостей дома  
на общедомовой территории»:**

- Парковка автомобилей. За последние годы установился порядок размещения для парковки автомобилей. Определилась и часть двора, где можно парковаться гостевым машинам. Целесообразно не нарушать сложившийся порядок, чтобы не возникало суетонок и недоразумений.
- Эксплуатация автомобилей. Всегда актуальна проблема содержания своих машин в технически исправном состоянии и в первую очередь - не допускать подтеканий на асфальт из систем двигателя бензина, масел, антифриза и других специальных жидкостей. Безусловно, что ремонт автомобиля, связанный с заменой (проливом) специальных жидкостей во дворе дома не допустим. Особое внимание в этой проблеме привлекают арендаторы, которые часто меняются, ремонтируют что угодно



зачастую, не считаясь с элементарными экологическими нормами и не спрашивая разрешения.

- Поддержание чистоты на территории двора, в подъездах, в кладовых и опрятности автомобилей.

- Строго запрещено вытряхивание от пыли и грязи из окон квартир половиков, одежды и тому подобных предметов, а также выбрасывание продуктов и (или) мусора на двор нашего дома.

- Кормление птиц и животных (разбрасывание любого корма) во дворе не допустимо.

- Аккуратное пользование автоматическими устройствами ворот и калиток, а также входными дверями в подъезды (не ломать доводчики дверей и не стучать дверьми при закрывании, не толкать их ногами). Запрещается раздирать закрытые ворота, т. к. это выводит из строя автоматику! Прибывающих гостей жильцы сами должны встречать (проводить) и открывать им калитки (ворота) своими ключами.

- Вынос мусора осуществлять через калитки переднего входа (со стороны улицы Чехова) согласно решению, принятому нами на собрании 15 марта 2014 года, а тыльные ворота и калитки иметь постоянно закрытыми на замки. Ключи от замков должны быть только у Председателя Совета дома.

- Соблюдение тишины во дворе, в подъездах, на цокольном этаже (в кладовках) и в квартирах с 20-00 до 8-00.

- Запрещено временное хранение крупногабаритных предметов на общедомовой территории без согласования с Советом дома.

- Курение только в отведённых местах, погашенные окурки выбрасывать в урны. Запрещено курить на лестничных площадках и детском городке».

Прения:

- Поведение арендаторов на общедомовой территории: актуальный вопрос именно потому, что в настоящее время собственники, сдающие в аренду свои квартиры и нежилые помещения не считают необходимым ознакомить арендаторов с правилами поведения, выработанными за годы проживания в нашем доме и проинформировать Совет дома о новых соседях-арендаторах!

Необходимо также иметь ввиду, что лица, имеющие гражданство других стран, должны прежде, чем поселиться в доме отметиться у нашего участкового полицейского.

- Новик А.П.: «Существует закон, по которому если гражданин проживает в помещении, находясь в другом регионе, где зарегистрирован постоянно без временной регистрации или, вообще, проживает без какой-либо регистрации, то он может быть оштрафован на сумму до 3 тысяч рублей, если собственник жилого помещения не предоставил регистрации квартиросъёмщику, то он тоже будет оштрафован, но уже на 5 тысяч, если собственник – юридическое лицо, то верхняя планка штрафа для него – 700 тысяч рублей. Следовательно, арендаторы помещений обязаны временно регистрироваться».

- Масловская Н.Г.: «Считаю правильными выработанные Советом дома Правила поведения. Предлагаю их утвердить и руководствоваться в повседневной жизни».

Предложение: Утвердить данные Правила поведения для руководства всеми собственниками, жильцами и гостями дома.

Голосовали бюллетенем.

## IX. Выборы Совета дома № 11А.

Предлагается для эффективной работы Совета дома избрать его в составе пяти человек. В том числе: председатель, его заместитель, два старших по подъездам и член Совета. Присутствующие согласились с количественным составом Совета дома.

Поступили предложения по кандидатурам:

А) Председателя Совета дома:

- Тило П.А.

Б) Членов Совета дома:

- Искренко А.С.

- Оскерко С.В.

- Ратникова А.В.

- Шалатонов В.Л.

Предложение – включить в бюллетени для голосования перечисленных кандидатов. Голосовали бюллетенем.

Объявлен перерыв для раздачи бюллетеней, проведения голосования, сбора бюллетеней и подсчёта голосов.

После подсчёта приглашены участники собрания и оглашены результаты голосования.

На дату окончания приёма решений собственников установлено, что:

а) Всего жилых и нежилых помещений в МКД общей площадью 2527 кв.м., которые составляют 100% голосов;

б) до окончания приёма решений собственников поступили решения (бюллетени) от 21 собственника и 2 представителей собственников, владеющих 1386,8 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме;

в) собственники (представители собственников), представившие решения (бюллетени) до времени окончания их приёма, своими голосами представляют 54,89 % от общего числа голосов собственников в МКД, что подтверждает правомочность общего собрания по объявленной повестке дня;

г) голосование проводилось путём передачи решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме в Счётную комиссию в форме очного голосования.

### **Объявление председателем Счётной комиссии результатов голосования.**

Утверждение результатов голосования по Протоколу № 1.

Голосование:

«За» - единогласно.

Утверждение результатов голосования по Протоколу № 2.

Голосование:

«За» - единогласно.

**Результаты голосования по вопросам Повестки дня:**

Порядковый номер вопроса	Содержание предложения голосования	Голосовали «За»	Голосовали «Против»	Голосовали «Воздержаться»	Итоговый результат голосования
1	<b>Выборы председателя и секретаря Собрания</b> - Искренко А.С. - Тило П.А.	1386,8 КВ. М	—	—	Выбрать
2	<b>Выборы председателя и членов Счётной комиссии</b> - Колтыпин А.В. - Бутрова Н.С. - Захаров А.Л.	1386,8 КВ. М	—	—	Выбрать
3	<b>Отчёт Управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика о результатах финансово-хозяйственной деятельности по обслуживанию дома №11А по ул. Чехова г. Звенигород в 2017 году</b> 1) Принять Отчёт 2) Не принимать Отчёт	1386,8 КВ. М —	— —	— —	Принять к сведению
4	<b>Утверждение Плана текущего ремонта и подготовки дома к зимнему периоду эксплуатации в 2018 году</b> 1) Утвердить с дополнениями 2) Не утверждать	1386,8 КВ. М —	— —	— —	Утвердить
5	<b>Утверждение Отчёта Совета дома</b> 1) Утвердить Отчёт Совета дома 2) Не утвердить Отчёт Совета дома	1386,8 КВ. М —	— —	— —	Утвердить
6	<b>Утверждение Правил поведения собственников, жильцов и гостей на общедомовой территории дома</b> 1) Утвердить Правила поведения 2) Не утвердить Правила поведения	1348,9 КВ. М —	— —	37,9 КВ. М —	Утвердить
7	<b>Выборы председателя Совета дома</b> 1) Тило П.А.	1386,8 КВ. М	—	—	Выбрать
8	<b>Выборы членов Совета дома</b> 1) Искренко А.С. 2) Оскерко С.В. 3) Ратникова А.В. 4) Шалатонов В.Л.	1318,4 КВ. М 1386,8 КВ. М 1386,8 КВ. М 1386,8 КВ. М	68,4 КВ. М — — —	— — — —	Выбрать

Председатель собрания

Секретарь собрания

 Искренко А. С.

 Тило П.А.

Дата составления протокола 25.05.2018г.

