

ПРОТОКОЛ № 12
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: 05 августа 2017 года.

Время проведения: с 10.30 до 12.20 часов.

Присутствовали собственники помещений и доверенные лица:

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
Гончаров А.Ф.(по доверенности) – кв. 10
Захаров А.Г. – кв. 12
Оскерко С.В. (по доверенности) – кв. 13
Давыдов В.В. (по доверенности) – кв. 13А
Бутрова Н. С. (по доверенности) – кв. 15
Бутрова Н. С. – кв. 19
Шкурко Ю.М. – кв. 21
Сухман В.Я. – кв. 22
Федулов Ю.М. – кв. 23
Колтыпин А.В. – кв. 24
Виноградов В.В. – кв. 25
Любарец З. Д. (опекун) – кв. 26
Оскерко С.В. (по доверенности) – кв. 27
Давыдов В.В. (по доверенности) – кв. 28А
Тило П.А. – кв. 29
Потресов В.А. и Наместникова Т.Е. – кв. 29А
Новик А. П. – кладовка 4

На собрание приглашены сотрудники управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика»: Мосин В. В. – и. о. генерального директора, Павлов В.А. – главный инженер, Кухтин С.М. – юрист организации.

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

На время 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 бюллетени от 16 собственников и 6 представителей собственников, владеющих площадью 1360,8 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме;

в) собственники (представители собственников), представившие свои решения до времени окончания их приёма, своими голосами представляют 53,85 % 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.

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 проведения собрания:

- Доклад председателя Совета дома – до 15 минут,
- Информация должностных лиц Управляющей организации – до 20 минут,
- Выступления в прениях – до 10 минут.

Повестку дня собрания:

1. Выборы председателя и секретаря собрания.
2. Выборы Счётной комиссии собрания.
3. О допустимости размещения и функционирования на цокольном этаже дома (офис № 2) производственного предприятия по разведению аквариумных рыб.
4. Утверждение Проекта и стоимости монтажа кабельной системы обогрева крыши дома (системы противообледенения кровли и водостоков).
5. О соблюдении всеми жильцами и гостями дома норм общежития, правил содержания домашних животных и бережного отношения к общедомовому имуществу.

Повестка дня и регламент ведения собрания утверждены участниками собрания единогласно.

I. По первому вопросу повестки дня 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.

Участники собрания предложили кандидатуры:

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

Присутствующие поддержали эти предложения единогласно.

III. О допустимости размещения и функционирования на цокольном этаже дома (офис № 2) производственного предприятия по разведению аквариумных рыб.

Исполняющий обязанности генерального директора управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика» Мосин В.В.:

Управляющая организация всегда будет стоять на защите прав собственников жилья, с которыми заключили договоры. По своему предыдущему опыту работы я знаю, что аналогичные объекты с большими объёмами воды в таких небольших по объёму помещениях располагать нельзя. Ибо чрезмерная влажность, особенно в холодное время года, неминуемо приведёт к образованию плесени и со временем к разрушению элементов конструкции здания. Сегодня мы ожидаем Вашего решения и надеемся на Ваше ответственное отношение к сохранности своего дома. Наша компания не намерена принимать в эксплуатацию данное производственное предприятие на цокольном этаже дома, так как считает его проблемным.

Главный инженер ООО «УК Стройпромавтоматика» Павлов В.А.:

Если сейчас оставить указанное производственное предприятие в доме, то это приведёт к перерасходу финансовых средств и увеличению трудозатрат на техническое обслуживание Вашего дома. Ведь фасадная часть над окнами этого цокольного помещения будет разрушаться, особенно в межсезонье и зимой. Конденсат на потолке и стенах помещения вызовет сырость и в соседних помещениях, что повлечёт за собой в перспективе ослабление, а затем и разрушение намокших конструкций. Кроме того, в рядом расположенных квартирах и кладовых увеличится влажность со всеми вытекающими отсюда последствиями. Три недели назад мы официально выдали собственнику и арендатору этого помещения Предписание на устранение вредных факторов и представление нам Проекта производства. Ответа пока нет.

Член Совета дома Искренко А.С.:

В своё время арендатор Лукьянченко С.В. не отреагировал на наше приглашение (я приглашал его письменным уведомлением) – прийти на наше общее собрание собственников, проводившееся в марте текущего года? Наверно, тогда не поздно было бы ему предъявить проект своего предприятия и многое исправить, или сделать по-другому. А сегодня он ставит нас перед фактом понесённых им расходов и не собирается нам уступать.

На сегодняшнее собрание Лукьянченко С.В. также был приглашён письменным уведомлением, врученным ему председателем Совета дома Тило П.А. Но, как видите, он не прибыл, без объяснения причин, и разговаривать с нами считает необязательным.

Чтобы лучше понять суть проблемы, я перечислю факторы, угрожающие как нормальному проживанию собственников в своих квартирах, так и преждевременно разрушающие элементы конструкции здания дома:

- Повышенная влажность в помещении, которое имеет низкие потолки недостаточно эффективную систему вентиляции. В холодное время года (при температуре воды в аквариумах 25 градусов) на потолке и стенах без сомнения будет обильно конденсироваться влага, а вытяжные вентиляторы, которые арендатор собирается установить в окнах, будут создавать «шубы» из инея и наледи на стене фасада дома, что в свою очередь разрушит штукатурку здания.

- Шум от работы водяного и воздушного насосов, при любой попытке усилить шумоизоляцию цокольного помещения, будет всё равно постоянно слышен в квартирах. Даже если уменьшить его до допустимых по уровню шума размеров, тональность этого звука такова, что совершенно пагубно влияет на самочувствие человека, что мы уже однажды испытали на себе во время пуско-наладочных работ на данном объекте. Это однозначно скажется на самочувствии в первую очередь пожилых людей и детей. Сейчас пока предприниматель не включает водяной насос и поэтому терпеть можно, но если он перейдёт на круглосуточную работу производства, то жить станет невозможно.

- В этом помещении арендатором смонтированы туалет и душ, которые не предусмотрены Проектом нашего дома. В настоящее время жидкости сначала стекают в приямок, расположенный в полу, а только затем выводятся насосом в канализацию дома, расположенную на более высоком уровне. Что касается гидроизоляции данного водосбора сточных вод, то неясно будет ли она достаточной и выдержит ли при сливе значительных объёмов жидкости, особенно, когда понадобится заменить воду полностью во всех аквариумах. Ведь Проектом дома такая нагрузка не предусматривалась.

- Потери тепла в холодное время года будут значительно расти. При этом собственник помещения и его арендатор рассчитывают платить по нормативу своей занимаемой площади, а всё остальное перенести на общедомовые нужды, т. е. на наш счёт.

- Проекта данного производственного предприятия не существует. Научно обоснованные расчёты не производились. Поэтому как нам знать какие ещё вредные факторы могут возникнуть в ходе производственного процесса разведения рыб.

- Смонтировав достаточно сложную и дорогостоящую конструкцию, арендатор вряд ли планирует свою деятельность на короткий отрезок времени. Не исключено также, что он передаст своё дело в руки другого человека, ещё менее адекватного и законопослушного. И что нам потом делать?

- Надо нам понимать и то, что в погоне за прибылью не существует преград для предпринимателя в наращивании мощностей производства, а значит, мы можем ожидать в дальнейшем интенсификации перечисленных выше и появления новых неблагоприятных факторов.

- Сегодня арендатор Лукьянченко С. В. и собственники помещения Алексеев А.Л. и Трубачёв Д.В. избрали путь игнорирования и конфронтации с жильцами дома. Нас

е допускают для контроля состояния помещения и того, что там происходит, а, следовательно, в будущем мы станем перед фактом, того, что придётся исправлять нарушения уже за наш счёт.

А теперь прошу кого-нибудь из присутствующих назвать нам хотя бы одну причину, по которой мы, собственники помещений в сложившейся ситуации, должны молча созерцать и ждать, когда наступят вредные последствия и всем станет очевидно, что нельзя было даже начинать данный проект?

Управляющей организации надо сразу готовиться к претензиям жильцов и заявкам на устранение тех или иных нарушений в эксплуатации здания.

Нам сегодня совершенно очевидно, что застройщик нашего дома Алексеев А.Л. и его доверенное лицо - Трубачёв В.Д., продолжают, не считаясь с нашим мнением, передавать в аренду оставшиеся в их собственности площади под любые авантюристические проекты, лишь бы извлекать прибыль! А ведь можно было бы ещё в 2009 году, до сдачи дома в эксплуатацию, устроить в этой части цокольного этажа кладовки для покупающих квартиры в домах, строящихся Алексеевым А.Л., и давно их распродать. Тогда шла речь именно о таком варианте использования помещения.

Гончаров А.Ф.:

На сколько, я знаю, арендатор имеет гражданство другого государства, но не Российское. Поскольку ни проекта предприятия нет, ни устно предприниматель не желает нам объяснить сущность технологий, применяемых им в своей производственной деятельности, то мы можем лишь предполагать всё, что угодно. А если он там будет производить какие-нибудь опасные биологические опыты? Или под видом разведения рыб, будет готовиться к террористическому акту. Скажите это плод фантазии! Но сколько уже раз случалась беда в нашей стране потому, что вот также жители не обращали внимание на прибывших неизвестно откуда «предприимчивых» людей. Предлагаю поставить на голосование вопрос о закрытии данного предприятия и демонтажа этого оборудования.

Строкович З.Н.:

Мне не понятно, а почему соответствующие государственные органы до сих пор не проявили законного интереса к этому производству и не дали компетентного заключения. Наша Управляющая компания знает о проблеме, но до сих пор выжидает чего-то. Поведение арендатора и собственника помещения на цокольном этаже вызывает законное возмущение у собственников квартир. Алексеев А.Л. в своё время, когда ему нужно было продать квартиры, обещал нам, что в доме будет тишина и покой, комфортное проживание. Но разве сейчас, когда круглые сутки работают насосы, а ночью их навязчивый гул вызывает мигрень, это не разбивает все наши надежды?

Арендатор нам говорит, что поскольку он уже потратил деньги на монтаж оборудования, то он не намерен с нами считаться и будет продолжать свою деятельность. Так что же прикажете сегодня нам делать: ведь мы потратили

несоизмеримо больше денег на приобретение квартир, их ремонт, покупку мебели и оборудования. И ведь это наше жильё, а не место работы. Нам теперь что - всё бросить и бежать в неизвестность из-за этого производства?

Предлагаю проголосовать за запрещение функционирования данного предприятия.

Новик А.П.:

В моей кладовке, расположенной через стенку с указанным предприятием, уже невероятная сырость, а что будет в дальнейшем, когда арендатор выведет его на полную мощность?

Не хочу даже фантазировать, так как не вижу ни одной уважительной причины, чтобы оставлять его в нашем доме. Предлагаю голосовать против его размещения и работы.

Сухман В.Я.: Я предлагаю нашей Управляющей организации проверить в этом помещении и уровень влажности и работоспособность установленной вентиляционной системы, чтобы вовремя остановить разрушительные процессы. И, конечно, сделать своё профессиональное заключение о возможности размещения в столь небольшом помещении фактически бассейна.

Тило П.А.: как мне известно, что такой вид деятельности по закону не требует особенного разрешения от властей. Но когда возникают перечисленные выше вредные факторы (а без этого не бывает никакого производства), то конечно, нам собственникам квартир и кладовок (на цокольном этаже) с этим мириться невозможно. Предлагаю включить в бюллетень для голосования как вариант решения о полном запрете предприятия, так и вариант о возможности его функционирования в случае устранения перечисленных недостатков.

Для включения в Бюллетень № 1 для голосования по данному вопросу включены предложения:

- 1) Запретить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб из-за наличия ряда опасных факторов, причиняющих вред здоровью жителей дома и техническому состоянию зданию.
- 2) Разрешить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб после устранения указанных вредных факторов и предъявления его в соответствующем состоянии управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика» и Совету дома № 11А.

IV. Утверждение Проекта и стоимости монтажа кабельной системы обогрева крыши дома (системы противообледенения кровли и водостоков).

Выступил Павлов В.А. – главный инженер ООО «УК Стройпромавтоматика»:

Каждую зиму происходит обильное обледенение крыши и водостоков дома. Это явление представляет серьёзную опасность падения на людей тяжёлых льдин, что может привести к весьма опасным для жизни и здоровья последствиям.

Наша компания предлагает на Ваше рассмотрение предложение по монтажу противообледенительного оборудования на крыше и водосточных трубах дома. После монтажа мы станем его обслуживать и, если необходимо, ремонтировать. Стоимость оборудования и работы по его монтажу составит 570 000 рублей. Если Вы проголосуете положительно, то можно будет пропорционально размерам занимаемой площади в течение одного или двух месяцев собрать собственникам помещений необходимую сумму и приступить к монтажу.

В ходе обсуждения доклада выступающие заявили следующее:

Новик А.П.: Довёл до сведения собравшихся, что в аналогичной ситуации в доме № 1 по улице Чехова в Звенигороде, другая управляющая организация за свой счёт приобрела и выполнила монтаж такого оборудования. При этом объём общедомового потребления электричества зимой увеличился в семь раз. На следующий сезон собственники сами проголосовали, чтобы отключить смонтированное противообледенительное оборудование.

Сухман В.Я.:

Предложил перенести принятие данного решения на следующее собрание, так как сумма неоправданно большая, а предложение с финансовой и технической точки зрения выглядит неубедительно.

Для включения в Бюллетень № 2 для голосования по данному вопросу включены предложения:

1). Утвердить предложенный Проект монтажа противообледенительной системы крыши и водостоков дома на общую сумму 570 000 рублей. Согласиться со сбором денежных средств с собственников (пропорционально занимаемой площади с каждого помещения) на монтаж указанной системы в течение двух месяцев.

2). Рассмотреть другие предложения УК на следующем собрании, финансирование перенести на следующий год.

V. О соблюдении всеми жильцами и гостями дома норм общежития, правил содержания домашних животных и бережного отношения к общедомовому имуществу.

Председательствующий довел до собравшихся требования, выработанные членами Совета дома:

- Эксплуатация и парковка во дворе личных автомобилей. За последние годы установился порядок парковки. Наиболее трудолюбивые жильцы очищают от снега места парковок своих автомобилей, а другие их самопроизвольно занимают, что выглядит нечестно.

- Актуальна проблема содержания жильцами 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. - Ремонт автомобиля, связанный с заменой (проливом) специальных жидкостей во дворе дома не допустим. Этим грешат, прежде всего, арендаторы квартир, которые ремонтируют

автомобили, не спрашивая ни у кого разрешения. При этом они меняются часто и не считаются с требованиями собственников помещений.

- Установить строгий запрет на вытряхивание из окон своих квартир половиков, скатертей и подобных им предметов от пыли и грязи, а также выбрасывание продуктов и (или) мусора на двор нашего дома.

- 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 их из строя! Прибывающих (убывающих) гостей жильцы должны встречать (проводить) сами и открывать им калитки (ворота) своими ключами.

- Соблюдение всеми жильцами и гостями тишины во дворе, в подъездах и квартирах с 20-00 до 8-00.

- Курение только в отведённых местах, окурки выбрасывать в урны. На территории двора, а тем более возле детской площадки курение должно быть запрещено.

- Поведение арендаторов на общедомовой территории: актуальный вопрос именно потому, что в настоящее время собственники, сдающие в аренду свои квартиры, не считают необходимым ознакомить новых жильцов с правилами поведения, выработанными годами в нашем доме, а также познакомить Совет дома с новыми арендаторами! А сами арендаторы не считают для себя обязательным вести себя подобающим образом и беречь общее имущество дома.

- Лица, имеющие гражданство других стран прежде, чем поселиться в доме должны отметиться у нашего участкового полицейского.

Решили принять за основу изложенные выше требования к поведению на территории дома всех жильцов и гостей. Голосовали «за» - единогласно.

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

После перерыва приглашены участники собрания для оглашения председателем Счётной комиссии результатов голосования.

Результаты голосования по Повестке дня собрания:

Порядковый номер вопроса	Содержание предложения голосования	Голосовали «За»	Голосовали «Против»	Голосовали «Воздержаться»	Итоговый результат голосования
1	Выборы председателя и секретаря Собрания - Искренко А.С. - Тило П.А.	1360,8 КВ. М (100%)	-	-	Выбрать
2	Выборы председателя и членов Счётной комиссии - Колтыпин А.В. - Бутрова Н.С. - Виноградов В.В.	1360,8 КВ. М (100%)	-	-	Выбрать
3	О допустимости размещения и функционирования на цокольном этаже дома (в офисе № 2) производственного предприятия по разведению аквариумных рыб.				Запретить деятельность производственного предприятия по

	<p>1) Запретить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб из-за наличия ряда опасных факторов, причиняющих вред здоровью жителей дома и техническому состоянию зданию.</p> <p>2) Разрешить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб после устранения указанных вредных факторов и предъявления его в соответствующем состоянии управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика» и Совету дома № 11А.</p>	1360,8 кв. м (100%)	-	-	разведению аквариумных рыб из-за наличия ряда опасных факторов, причиняющих вред здоровью жителей дома и техническому состоянию зданию.
4	<p>О закупке и монтаже оборудования для обогрева в зимнее время водостоков и периметра кровли дома.</p> <p>1). Утвердить предложенный Проект монтажа противообледенительной системы крыши и водостоков дома на общую сумму 570 000 рублей. Согласиться со сбором денежных средств с собственников (пропорционально занимаемой площади с каждого помещения) на монтаж указанной системы в течение двух месяцев.</p> <p>2). Рассмотреть другие предложения УК на следующем собрании, финансирование перенести на следующий год.</p>	129,9 кв. м (9,54%)	-	-	Рассмотреть другие предложения УК на следующем собрании, финансирование перенести на следующий год.
		1230,9 кв. м (90,46%)	-	-	

Председатель собрания

Искренко А. С.

Секретарь собрания

Тило Н. А.

Дата составления протокола 08.08.2017 г.



На собрании приглашены сотрудники управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика»: Мосин В. В. - и. о. генерального директора, Павлов В. А. - главный инженер, Кухтин С. М. - юрист организации.

Для принятия решений по вопросам повестки Общего собрания собственников здания дома номером является.

ПРОТОКОЛ № 1

результатов голосования Собственников по вопросам:

Порядковый номер вопроса	Содержание предложения голосования	Голосовали «За»	Голосовали «Против»	Голосовали «Воздержаться»	Итоговый результат голосования
3	<p>О допустимости размещения и функционирования на цокольном этаже дома (в офисе № 2) производственного предприятия по разведению аквариумных рыб.</p> <p>1) Запретить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб из-за наличия ряда опасных факторов, причиняющих вред здоровью жителей дома и техническому состоянию зданию.</p> <p>2) Разрешить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб после устранения указанных вредных факторов и предъявления его в соответствующем состоянии управляющей организации ООО «УК Стройпромавтоматика» и Совету дома № 11А.</p>	<p>1360,8 м² 100% при- сутствующих</p>	<p>—</p> <p>1360,8 м² 100% при- сутствующих</p>	<p>—</p>	<p>Запретить деятельность производственного предприятия по разведению аквариумных рыб</p>

Председатель Счётной комиссии:

Члены Счётной комиссии:



Калтыгин АВ
Бутрова НС
Виноградов ВВ

05 августа 2017 года.