

Протокол № 1/2024

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, дом 5
в форме очно-заочного голосования.

Ленинградская обл., дер. Новое Девяткино

14 июня 2024г.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, дом 5** (далее – многоквартирный дом) проводилось в период с **06 мая 2024 года по 09 июня 2024 г.** в форме очно-заочного голосования. Общее собрание проведено по инициативе собственника квартиры № 262 Морозовской Юлии Арнольдовны.

Совместное обсуждение повестки дня собрания (очная часть Общего собрания) состоялось **06 мая 2024 г.** с **19 ч. 30 мин.** до **20 ч. 00 мин.** по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, дом 5А.

В Обсуждении приняли участие **7** собственников помещений, которым принадлежит **331,2 м²**, что составляет **1,77 %** голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Решения (бюллетени голосования) по вопросам, поставленным на повестку дня собрания, оформленные в письменной форме (заочная часть Общего собрания), принимались с **20 ч. 00 мин. 06 мая 2024 года до 23 ч. 59 мин. 09 июня 2024 года** в помещении диспетчерской по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, дом 6.

Общая площадь многоквартирного дома (площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц) составляет **17187,2 м²**.

Подсчет голосов осуществлялся «14» июня 2024 г. в 10.00 часов инициаторами собрания в помещении по адресу: Ленинградская область, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, дом 2, помещение 9-Н.

Для подсчёта голосов принимается равенство: **1 кв. метр** помещения собственника равен **1** голосу собственника.

Общее количество голосов собственников помещений многоквартирного дома составляет **17187,2 м²**.

В общем собрании в форме очно-заочного голосования приняли участие собственники, которым принадлежит **9770,0 м²**, что составляет **56,84 %** от общего числа голосов собственников помещений.

Присутствующие: Список прилагается (приложение №3).

Приглашенные: Нет.

В соответствии с п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ кворум имеется по вопросам повестки № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13. Собрание правомочно принимать решения по данным вопросам повестки дня.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

Процедурные вопросы

1. Избрание председателя и секретаря Общего собрания.
2. Избрание членов счётной комиссии Общего собрания.

Выбор способа управления многоквартирным домом

3. Принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом.
4. Принятие решения о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом.
5. Определение даты начала управления многоквартирным домом выбранной управляющей организацией и срока, на который с ней будет заключен договор управления.
6. Утверждение проекта (условий) договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений и управляющей организацией.
7. Утверждение перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
8. Утверждение размера и порядка индексации ежемесячной платы за содержание жилого помещения.
9. Принятие решения о помывке фасадного остекления, определении периодичности, источника и порядка финансирования дополнительных расходов на помывку фасадного (балконного) остекления.

Прочие вопросы

10. Утверждение порядка расчета за коммунальные услуги, потребленные в целях содержания общедомового имущества.
11. Принятие решения и утверждение порядка использования общего имущества собственников (колясочные в лифтовых холлах, перегородки в межквартирных коридорах).
12. Утверждение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний и принятых на них решениях.
13. Выбор места хранения копии протоколов общих собраний, решений собственников помещений в МКД и иных документов общих собраний собственников помещений МКД.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

Процедурные вопросы:

По решению вопроса №1 повестки дня - избрание председателя и секретаря Общего собрания.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: избрать председателем Общего собрания представителя управляющей организации ООО «Парус» Кушнарева С.Ф., избрать секретарем Общего собрания Курнаеву Э.М.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 90,33% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 2,33% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 6,90% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *избрать председателем Общего собрания Представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф., избрать секретарем Общего собрания Курнаеву Эмилию Михайловну.*

По решению вопроса №2 повестки дня: избрание членов счётной комиссии Общего собрания

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: поручить подсчет голосов и подведение итогов Общего собрания инициаторам Общего собрания.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 92,38% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 1,42% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 6,19% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *поручить подсчет голосов и подведение итогов общего собрания инициаторам Общего собрания.*

Выбор способа управления многоквартирным домом:

По решению вопроса №3 повестки дня: принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 51,81% от общего числа голосов собственников.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 2,69% от общего числа голосов собственников.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 2,34% от общего числа

голосов собственников.

Решили: *выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.*

По решению вопроса №4 повестки дня: принятие решения о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: выбрать ООО «Парус», ОГРН 1104703002018, в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 51,92% от общего числа голосов собственников.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 2,73% от общего числа голосов собственников.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 2,19% от общего числа голосов собственников.

Решили: *выбрать ООО «Парус», ОГРН 1104703002018, в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом.*

По решению вопроса №5 повестки дня: определение даты начала управления многоквартирным домом выбранной управляющей организацией и срока, на который с ней будет заключен договор управления.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: определить, что ООО «Парус» начинает управление с 01.07.2024 г., со сроком действия договора - на два года, с последующим его продлением на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия или изменении условий договора. При этом собственники помещений вправе направить такое заявление только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 92,51% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 3,69% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 3,81% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *ООО «Парус» начинает управление с 01.07.2024 г., со сроком действия договора - на два года, с последующим его продлением на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия или изменении условий договора. При этом собственники помещений вправе направить такое заявление только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

По решению вопрос №6 повестки дня: утверждение проекта (условий) договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений и управляющей организацией.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: утвердить условия (проект) договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений и ООО «Парус».

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 80,4% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 4,44% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 15,17% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *утвердить условия (проект) договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений и ООО «Парус» (Приложение № 5 к протоколу).*

По решению вопроса №7 повестки дня: утверждение перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: утвердить Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 84,47% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 3,28% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 12,24% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *утвердить перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 6 к протоколу).*

По решению вопроса №8 повестки дня: утверждение размера и порядка индексации ежемесячной платы за содержание жилого помещения.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: утвердить, с 01.07.2024 г., размер ежемесячной платы за содержание помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в следующем порядке:

за принадлежащие собственнику *жилые/нежилые помещения* в размере *37 (тридцать семь) рублей 95 копеек* в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Установить, что по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (или иным государственным органом), при условии, что размер платы не был изменен решением общего собрания собственников, либо в порядке, определенном решением общего собрания собственников.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 65,97% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 14,95% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 19,07% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *утвердить с 01.07.2024 г., размер ежемесячной платы за содержание помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в следующем порядке: за принадлежащие собственнику жилые/нежилые помещения в размере 37 (тридцать семь) рублей 95 копеек в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.*

Установить, что по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (или иным государственным органом), при условии, что размер платы не был изменен решением общего собрания собственников, либо в порядке, определенном решением общего собрания собственников.

По решению вопроса №9 повестки дня: принятие решения о помывке фасадного остекления, определении периодичности, источника и порядка финансирования дополнительных расходов на помывку фасадного (балконного) остекления.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: решить, что помывка внешней стороны фасадного (балкон, лоджия) остекления многоквартирного дома будет производиться с периодичностью один раз во втором квартале каждого очередного года начиная с 2025 года. Финансирование дополнительных расходов на помывку фасадного (балкон, лоджия) остекления, осуществляется за счет ежемесячного дополнительного сбора в размере 81 (восемьдесят один) рубль 58 копеек начисляемого с 01.07.2024 г, в расчете на каждое жилое помещение в многоквартирном доме в равных долях, пропорционально количеству жилых помещений в доме. При этом стоимость работ по помывке фасадного остекления по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы, подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (или иным государственным органом). Включить дополнительный сбор в состав платы за содержание жилого помещения, в квитанции на оплату ЖКУ, и определить действующую управляющую организацию уполномоченным лицом по начисления и сбору указанного дополнительного взноса.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 67,19% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 21,67% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 11,14% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *принять решение, что помывка внешней стороны фасадного (балкон, лоджия) остекления многоквартирного дома будет производиться с периодичностью один раз во втором квартале каждого очередного года начиная с 2025 года. Финансирование дополнительных расходов на помывку фасадного (балкон, лоджия) остекления, осуществляется за счет ежемесячного дополнительного сбора в размере 81 (восемьдесят один) рубль 58 копеек начисляемого с 01.07.2024 г, в расчете на каждое жилое помещение в многоквартирном доме в равных долях, пропорционально количеству жилых помещений в доме. При этом стоимость работ по помывке фасадного остекления по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы, подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (или иным государственным органом). Включить дополнительный сбор в состав платы за содержание жилого помещения, в квитанции на оплату ЖКУ, и определить действующую управляющую организацию уполномоченным лицом по начислению и сбору указанного дополнительного взноса.*

По решению вопроса №10 повестки дня: утверждение порядка расчёта за коммунальные услуги, потребленные в целях содержания общедомового имущества.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определять исходя из объемов потребления ресурса по показаниям коллективного (общедомового) счётчика по установленным тарифам в порядке, установленном правительством РФ.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 82,47% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 4,73% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 12,42% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определять исходя из объемов потребления ресурса по показаниям коллективного (общедомового) счётчика по установленным тарифам в порядке, установленном правительством РФ.*

По решению вопроса №11 повестки дня: принятие решения и утверждение порядка использования общего имущества собственников (колясочные в лифтовых холлах, перегородки в межквартирных коридорах).

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: разрешить использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а именно предоставлять во временное пользование общее имущество собственников помещений в виде участка межквартирного холла, прилегающего к жилым/нежилым помещениям, а также участка лифтовых холлов, общей площадью не более 4 кв.м., при условии согласования проекта перепланировки/переустройства в органах государственного пожарного надзора и в управляющей организации. Определить, что собственники помещений, использующие общее имущество, обязаны нести бремя его содержания, исходя из утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, пропорционально площади общего имущества, переданного во временное пользование с момента согласования проекта перепланировки/переустройства. Наделить действующую управляющую организацию полномочиями на сбор и начисление денежных средств в счет платы за содержание используемого общего имущества.

Голосовали:

Подсчет голосов не выполнялся, в связи с тем, что количество голосов участников общего собрания составило менее двух третей от общего числа голосов собственников в доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Решили: *Решение не принято в связи с тем, что количество голосов участников общего собрания составило менее двух третей от общего числа голосов собственников в доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ), собрание не правомочно принимать решение по данному вопросу повестки дня.*

По решению вопроса №12 повестки дня: утверждение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний и принятых на них решениях.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарева С.Ф.

Предложено: Утвердить в качестве способа уведомления о собраниях и принятых на них решениях - размещение указанной информации на информационных стендах в подъездах дома и передача сообщений (только для сообщений о проведении Общего собрания) посредством почтовых ящиков собственников помещений.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 94,27% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 0,98% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 4,75% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: *Утвердить в качестве способа уведомления о собраниях и принятых на них решениях - размещение указанной информации на информационных стендах в подъездах дома и передача сообщений (только для сообщений о проведении Общего собрания) посредством почтовых ящиков*

По решению вопроса №13 повестки дня: Выбор места хранения протоколов общих собраний, решений собственников помещений в МКД и иных документов общих собраний собственников помещений МКД.

Слушали: представителя ООО «Парус» по доверенности Кушнарёва С.Ф.

Предложено: выбрать помещение управляющей организации многоквартирного дома в качестве места хранения копии протоколов и иных документов общих собраний собственников помещений в МКД.

Голосовали:

«За» - собственники, количество голосов которых составляет 89,27% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники, количество голосов которых составляет 1,24% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

«Воздержались» - собственники, количество голосов которых составляет 9,49% от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Решили: выбрать помещение управляющей организации многоквартирного дома в качестве места хранения копии протоколов и иных документов общих собраний собственников помещений в МКД.

Место хранения копии настоящего протокола: помещение ООО «Парус» Ленинградская обл., Всеволожский р-он, г. Мурино, ул. Шувалова, д. 8 (управляющий ЖК «Парус», а так же на официальном интернет-сайте ООО «Парус» arsenalservice.com/, в разделе «Объявления».

Приложение № 1: Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования на 1-м листе;

Приложение № 2: Документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 5, на 53 листах.

Приложение № 3: Реестр собственников, принявших участие в очной части общего собрания собственников многоквартирного дома 06 мая 2024 г. по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 5, на 8 листах;

Приложение № 4: Реестр всех собственников с указанием собственников, принявших участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 5 в форме очно-заочного голосования с 06 мая 2024г. по 09 июня 2024 г. на 8 листах;

Приложение № 5: Проект договора управления многоквартирным домом на 19 листах;

Приложение № 6: Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 6 листах;

Приложение № 7: Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения на 1 листе;

Приложение № 8: Решения собственников (бюллетени голосования) на 220 листах.

Председатель собрания

С.Ф. Кушнарёв

Секретарь собрания

Э.М. Курнаева

Лица, осуществившие подсчет голосов, инициаторы общего собрания:

Морозовская Ю.А, собственник квартиры № 262

