

ПРОТОКОЛ №1/2024

Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10 корп.2

Ленинградская область

24 декабря 2024 г.

Форма проведения собрания: очно-заочное.

Место и время проведения:

Заочное голосование: с 09:00 «09» декабря 2024 г. до 23:59 «20» декабря 2024 г.

Место приема решений по вопросам, поставленным на голосование: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.1, в помещении передачи квартир.

Очная часть собрания: в 08 часов 45 минут «09» декабря 2024 года по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.1, в помещении передачи квартир.

Инициаторы проведения собрания: ООО Специализированный застройщик "Аврора" ИНН 7840011219 – собственник нежилых помещений №№ 17-Н; 20-Н; 21-Н; 23-Н; 25-Н; 28-Н; жилых помещений –квартир 1; 2; 3; 4, в соответствии с частью 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На дату проведения собрания общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 25612,2 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 25612,2 голосов.

В голосовании приняли участие 287 собственника помещений общей площадью 21131,98 кв.м, что составляет 82,51 % голосов от общего количества голосов всех собственников. Кворум имеется, собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.
2. Избрание счётной комиссии.
3. Выбор способа управления многоквартирным домом.
4. Выбор управляющей организации.
5. Утверждение представленного проекта договора управления, определение срока действия указанного договора управления и размера платы за управление, предоставление жилищно-коммунальных и прочих услуг в отношении общего имущества многоквартирного дома, поименованного в предоставленном проекте договора управления.
6. Утверждение способа уведомления собственников о принятых на общем собрании решениях и о проведении последующих общих собраний собственников помещений.
7. Определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.
8. Принятие решения о ежемесячном распределении объема и стоимости всех коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в размере превышения объема, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на коммунальные ресурсы по содержанию общего имущества многоквартирного дома,

между всеми жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.

9. О заключении собственниками помещений, действующих от своего имени, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО, договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» и определение даты заключения указанных договоров.

10. Определение управляющую компанию лицом, которое от имени собственников помещений уполномочено:

10.1. Приобретать и создавать объекты общего имущества.

10.2. Заключать договоры и определять условия договоров о передаче во временное пользование (аренду, безвозмездное пользование) общего имущества многоквартирного дома.

10.3. Определять место размещения мусоросборных контейнеров, условия и порядок сбора ТКО и КГО, ограничение пользования мусороприемными камерами для складирования ТКО, в том числе при раздельном сборе ТКО и КГО.

10.4. Заключать соглашения об установлении сервитута.

11. Предоставить управляющей организации право самостоятельного принятия решения о перераспределении средств, полученных в течение календарного года за услуги содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества с целью исполнения плана текущего ремонта и содержания общего имущества.

12. Выбор лица, уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме довести информацию о результатах общего собрания до собственников помещений путем размещения в месте, доступном для всех собственников помещений.

Результаты голосования и принятые решения:

Вопрос 1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.

Предложено:

1.1. Председатель собрания – Баранова Елена Михайловна

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,62 % Против – 0,3 % Воздержался – 3,08 %

1.2. Секретарь собрания – Пузикова Валентина Ивановна.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,75 % Против – 0,47 % Воздержался – 2,78 %

Решили: Выбрать председателем собрания *Баранову Елену Михайловну*, секретарем собрания *Пузикову Валентину Ивановну*.

Вопрос 2. Избрание счѐтной комиссии.

Предложено:

2.1. Пузикова Валентина Ивановна

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,50 % Против – 0,47 % Воздержался – 3,03 %

2.2. Баранова Елена Михайловна

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,37 % Против – 0,30 % Воздержался – 3,33 %

Решили: Выбрать счетную комиссию в следующем составе: Баранова Елена Михайловна, Пузикова Валентина Ивановна

Вопрос 3. Выбор способа управления многоквартирным домом.

Предложено: Управление управляющей организацией

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 95,86 % Против – 0,74 % Воздержался – 3,40 %

Решили: На основании с.161 ЖК РФ выбрать способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией.

Вопрос 4. Выбор управляющей организации.

Предложено: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервисуправ», ОГРН 1207800079574, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 597.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 94,58 % Против – 0,98 % Воздержался – 4,44 %

Решили: Выбрать управляющую организацию: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервисуправ», ОГРН 1207800079574, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 597.

Вопрос 5. Утвердить представленный проект договора управления, определить срок действия указанного договора управления и размер платы за управление, предоставление жилищно-коммунальных и прочих услуг в отношении общего имущества многоквартирного дома, поименованный в предоставленном проекте договора управления.

Предложено: Утвердить условия Договора управления многоквартирным домом, объем и перечень, стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, согласно представленному проекту Договора управления многоквартирным домом и приложений к нему.

На основании пункта 1 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, сроком на 5 лет.

Руководствуясь частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установить, что управляющая организация обязана приступить к исполнению условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2 с 01 января 2025 г.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 93,69% Против – 0,89 % Воздержался – 5,42 %

Решили: Утвердить условия Договора управления многоквартирным домом, объем и перечень, стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, согласно представленному проекту Договора управления многоквартирным домом и приложений к нему.

На основании пункта 1 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, сроком на 5 лет.

Руководствуясь частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установить, что управляющая организация обязана приступить к исполнению условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2 с 01 января 2025 г.

Вопрос 6. Утверждение способа уведомления собственников о принятых на общем собрании решениях и о проведении последующих общих собраний собственников помещений.

Предложено:

Установить способы направления уведомлений о проведении общих собраний собственников помещений и о принятых на общем собрании решениях: путем размещения на информационных стендах в подъездах, либо раскладыванием по почтовым ящикам, либо размещением информации на сайте управляющей организации, либо указанием в платежных документах, либо в информационной системе ГИС ЖКХ (по выбору инициатора проведения общего собрания собственников).

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 98,70 % Против – 0,3 % Воздержался – 1,00 %

Решили: Установить способы направления уведомлений о проведении общих собраний собственников помещений и о принятых на общем собрании решениях: путем размещения на информационных стендах в подъездах, либо раскладыванием по почтовым ящикам, либо размещением информации на сайте управляющей организации, либо указанием в платежных документах, либо в информационной системе ГИС ЖКХ (по выбору инициатора проведения общего собрания собственников).

Вопрос 7. Определение места хранения решений по вопросам, поставленным на голосование, протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

Предложено: Определить в качестве места хранения решений по вопросам, поставленным на голосование, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в помещении – по юридическому адресу управляющей организации - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервисуправ», условия хранения: в сейфе.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 98,36 % Против – 0,3 % Воздержался – 1,34 %

Решили: Определить в качестве места хранения решений по вопросам, поставленным на голосование, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в помещении – по юридическому адресу управляющей организации - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервисуправ», условия хранения: в сейфе.

Вопрос 8. Принятие решения о ежемесячном распределении объема и стоимости всех коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в размере превышения объема, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на коммунальные ресурсы по содержанию общего

имущества многоквартирного дома, между всеми жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.

Предложено: Ежемесячно распределять объем и стоимость всех коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в размере превышения объема, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на коммунальные ресурсы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, между всеми жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.
Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,84 % Против – 0,98 % Воздержался – 2,18 %

Решили:

Ежемесячно распределять объем и стоимость всех коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в размере превышения объема, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на коммунальные ресурсы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, между всеми жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.

Вопрос 9. О заключении собственниками помещений, действующих от своего имени, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО, договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» и определение даты заключения указанных договоров.

Предложено: Руководствуясь пунктом 4.4. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, заключить договор на оказание услуг:

- по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО,
- на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212)
- по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212) .

(В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.)

Установить дату заключения договора по обращению с ТКО между собственниками помещений, действующих от своего имени и региональным оператором по обращению с ТКО, договоров с РСО на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212) с первого числа месяца, 01 января 2025 г.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 93,05 % Против – 2,66 % Воздержался – 4,29 %

Решили: Руководствуясь пунктом 4.4. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, заключить договор на оказание услуг:

- по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО,
-на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212)

- по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212) .

(В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.)

Установить дату заключения договора по обращению с ТКО между собственниками помещений, действующих от своего имени и региональным оператором по обращению с ТКО, договоров с РСО на оказание коммунальных услуг: по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а так же в целях приготовления горячей воды с РСО – ООО «ЛЕМЭК» (ИНН 7838056212) с первого числа месяца, 01 января 2025 г.

Вопрос 10. Определение управляющую компанию лицом, которое от имени собственников помещений уполномочено на:

Предложено:

10.1. Приобретение и создание объектов общего имущества, в том числе на оборудование мест для занятия спортом и отдыхом лиц, проживающих в МКД, предупредительные/информационные таблички и знаки, объекты зеленых насаждений, оборудование и установление элементов детских и спортивных площадок, систем видеонаблюдения, безопасности, контроля и ограничения доступа, материалы и оборудования для раздельного сбора ТКО.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,56 % Против – 0,47 % Воздержался – 2,97 %

Решили: Определить управляющую организацию лицом, уполномоченным от имени собственников помещений на приобретение и создание объектов общего имущества, в том числе на оборудование мест для занятия спортом и отдыхом лиц, проживающих в МКД, предупредительные/информационные таблички и знаки, объекты зеленых насаждений, оборудование и установление элементов детских и спортивных площадок, систем видеонаблюдения, безопасности, контроля и ограничения доступа, материалы и оборудования для раздельного сбора ТКО.

10.2. Заключение договоров и определение условий договоров о передаче во временное пользование (аренду, безвозмездное пользование) общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. для размещения рекламных конструкций, информационных вывесок, вентиляционного и иного технического оборудования, включая оборудование организаций, оказывающих услуги фиксированной и беспроводной связи, кабельного телевидения и доступа к сети интернет и об использовании денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с определением размера платы по вышеуказанным договорам в размере 1500 рублей за квадратный метр используемой площади. Средства, полученные от использования общедомового имущества могут быть направлены на содержание общего имущества и благоустройство дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и др.).

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,17 % Против – 0,14 % Воздержался – 3,69 %

Решили: Определить управляющую организацию лицом, уполномоченным от имени собственников помещений на заключение договоров и определение условий договоров о передаче во временное пользование (аренду, безвозмездное пользование) общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. для размещения рекламных конструкций, информационных вывесок, вентиляционного и иного технического оборудования, включая оборудование организаций, оказывающих услуги фиксированной и беспроводной связи, кабельного телевидения и доступа к сети интернет и об использовании денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с определением размера платы по вышеуказанным договорам в размере 1500 рублей за квадратный метр используемой площади. Средства, полученные от использования общедомового имущества могут быть направлены на содержание общего имущества и благоустройство дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и др.).

10.3. Определять место размещения мусоросборных контейнеров, условия и порядок сбора ТКО и КГО, в том числе при раздельном сборе ТКО и КГО

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 97,01 % Против – 1,11 % Воздержался – 1,88 %

Решили: Определить управляющую организацию лицом, уполномоченным от имени собственников помещений на определение места размещения мусоросборных контейнеров, условия и порядок сбора ТКО и КГО, в том числе при раздельном сборе ТКО и КГО.

10.4. Заключать соглашения об установлении сервитута, соглашения об установлении (осуществлении) публичного сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, определении стоимости указанного сервитута

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 96,78 % Против – 0,51 % Воздержался – 2,71 %

Решили: Определить управляющую организацию лицом, уполномоченным от имени собственников помещений на заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об установлении (осуществлении) публичного сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, определении стоимости указанного сервитута.

Вопрос 11. Предоставить управляющей организации право самостоятельного принятия решения о перераспределении средств, полученных в течение календарного года за услуги содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества с целью исполнения плана текущего ремонта и содержания общего имущества.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 94,00 % Против – 2,31 % Воздержался – 3,69 %

Решили:

Предоставить управляющей организации право самостоятельного принятия решения о перераспределении средств, полученных в течение календарного года за услуги содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества с целью исполнения плана текущего ремонта и содержания общего имущества.

Вопрос 12. Выбор лица, уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме довести информацию о результатах общего собрания до собственников помещений путем размещения в месте, доступном для всех собственников помещений

Предложено: Назначить генерального директора ООО УК «Сервисуправ» ОГРН 1207800079574 лицом, уполномоченным довести информацию о результатах общего собрания до собственников помещений путем размещения на 1 этаже многоквартирного дома на доске для объявлений.

Голосовали (в % от общего количества проголосовавших):

За – 97,48 % Против – 0,30 % Воздержался – 2,22 %

Решили:

Назначить генерального директора ООО УК «Сервисуправ» ОГРН 1207800079574 лицом, уполномоченным довести информацию о результатах общего собрания до собственников помещений путем размещения на 1 этаже многоквартирного дома на доске для объявлений.

Приложение:

1. Решения собственников помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2 на 497 л.
2. Документы, подтверждающие направление уведомления собственникам (дольщикам) помещений в МКД – почтовые чеки на 160 листах.
3. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2 на 12 л.
4. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, принявших участие в общем собрании собственников на 10 л.
5. Проект договора управления многоквартирным домом на 12 л.
6. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, подписавших договор управления МКД на 10 л.
7. Уведомление о проведении общего собрания на 1 л.

Счетная комиссия: _____  Баранова Е.М.

_____  Пузикова В.И.

Председатель собрания _____  Баранова Е.М.

Секретарь собрания _____  Пузикова В.И.