

## ПРОТОКОЛ № 5

общего собрания (в форме совместного присутствия) собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 29, дом 28, подъезд №4  
07 февраля 19.  
«1» февраля 2018 г.

г. Ангарск

### Сведения о собрании собственников:

Председатель общего собрания собственников:	Председатель собрания
Секретарь общего собрания собственников	
Дата, время проведения собрания:	01.02.2019г. с 19-00 до 20-00 ч.
Место проведения общего собрания:	г. Ангарск, м/н 29, дом 28, подъезд №4

Сведения о собственниках, принявших участие в голосовании  
58,8 %

**Кворум имеется. Собрание полномочно для принятия решений.**

### Повестка общего собрания собственников:

1. Утвердить совет МКД в количестве 5 человек (пять).
2. Утвердить размер платы за содержание общего имущества МКД.
3. Разработать план мероприятий по текущему ремонту в 2019 г.

### Результаты голосования по вопросам повестки

1. Утвердить совет дома в количестве пять человек.

От первого подъезда: 5  
От второго подъезда: 1  
От третьего подъезда: 1  
От четвертого подъезда: 1  
собственник кв.№ 42  
на, собственник кв.№ 93  
ч, собственник кв.№ 131  
гч, собственник кв.№ 173,  
собственник кв.№ 185.

2. Утвердить плату за содержание общего имущества МКД в размере 14,4р /м<sup>2</sup>
3. Утвердить план по текущему ремонту на 2019 год:
  - а) Заменить в ТУ-1 регулирующий клапан VB2 Ду25 с электроприводом AMV20 (основание: служебная записка).
  - б) Провести косметический ремонт в подъезде №2 (оштукатуривание, побелка, покраска стен и потолков).
  - в) Реконструкция лестничного марша (вход в подъезд №2) с установкой пандуса для инвалидов и навеса над ним.
  - г) Установка во всех подъездах дома на первых этажах в помещениях перед лифтом и тамбурах, датчиков движения для включения и выключения светильников, в целях экономии эл.энергии.

**Председатель общего собрания:**

**Секретарь общего собрания:**

*Приложение: список и подписи участников данного общего собрания*



Общество с ограниченной ответственностью

«ЖилКом»

665832 г. Ангарск, Иркутская область,  
а/я 5719, микрорайон 7а, дом 8, помещение 80  
приёмная (3955) 67-02-10  
56-43-12, 67-14-13, 67-12-14,  
67-20-15, 67-91-17  
e-mail: [zhilcom@mail.ru](mailto:zhilcom@mail.ru)  
[www.zhil-kom.ru](http://www.zhil-kom.ru)

ОГРН 1133801003456  
ИНН 3801125977 КПП 380101001  
Филиал № 5440 ВТБ (ПАО) г.Новосибирск  
р/с 40702810021110007737  
к/с 30101810450040000719  
БИК 045004719

19.02.19 № 312  
на № 287 от 07.02.2019 г.

Иркутская область, г. Ангарск  
микрорайон 29, дом 28, квартира 173

Рассмотрев Ваше обращение вх. № 287 от 07.02.2019 г. с учетом исправлений, допущенных в ответе исх. № 268 от 13.02.2019 г. сообщая.

07.02.2019 года в адрес ООО «ЖилКом» поступил протокол общего собрания собственников многоквартирного дома № 28, микрорайона 29, г. Ангарска от 01.02.2018 года. Одним из вопросов повестки дня собственниками было принято решение об изменении размера платы.

Между тем, часть 7 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 12.10.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» - при определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Приведенные нормы, во-первых, устанавливают, что размер платы за содержание не может быть изменен в любой момент, а должен устанавливаться на срок не менее чем один год, во-вторых, указывают на обязанность учета предложений управляющей организации при

рассмотрении общим собранием вопроса о размере платы за содержание, в-третьих, устанавливают необходимость соразмерности платы за содержание утвержденному перечню услуг и работ, объемам и качеству таких услуг и работ.

Кроме того, важно помнить, что управляющая организация управляет многоквартирным домом на основании договора управления, при этом одной стороной такого договора является УО, а второй стороной — собственники помещений (часть 2 статьи 162 ЖК РФ). То есть собственники являются лишь одной стороной договора управления.

Размер платы за содержание в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ и частью 1 статьи 432 ГК РФ является существенным условием договора, то есть таким условием, без достижения согласия по которому между сторонами договора управления указанный договор не может быть заключен.

Таким образом, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по условиям договора управления является мнением только одной стороны договора и не подлежит безусловному исполнению второй стороной (УО), если эта сторона с мнением другой стороны не согласна.

Дополнительно необходимо отметить, что часть 8 статьи 162 ЖК РФ устанавливает: *«Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством»*, а гражданское законодательство предусматривает возможность изменения договора либо по соглашению сторон, либо по решению суда, но никак не по прихоти одной из сторон (статьи 310, 432, 450–453 ГК РФ). Следовательно, изменять в одностороннем порядке условия договора управления (включая размер платы за содержание) не имеют права ни управляющая организация (являющаяся одной стороной договора), ни собственники помещений (являющиеся второй стороной договора).

Кроме того, в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ *«Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания»*. Таким образом, **договор управления не может исполняться, если он не подписан обеими сторонами\***, в том числе не подлежит исполнению такое условие договора (например, размер платы за содержание), которое предложено одной стороной, но не поддержано второй.

*\* Во избежание недопонимания необходимо пояснить, что в соответствии с частями 1 и 2 статьи 162 ЖК РФ одной стороной договора управления выступает управляющая организация, а в качестве второй стороны выступают собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. То есть, договор обязательно должен быть подписан со стороны УО, а со стороны собственников он может быть подписан не всеми 100 % собственников, а таким их количеством, которые обладают более чем 50 % голосов. При соблюдении данного условия договор управления подлежит исполнению и теми собственниками помещений, которые указанный договор не подписали (часть 4 статьи 162 ЖК РФ: «4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме»).*

Между тем, размер платы, утвержденный общим собранием собственников, результаты которого оформлены протоколом от 01.02.2018 года не может быть принят ООО «ЖилКом» ввиду того, что между сторонами не было достигнуто соглашение относительно размера платы за содержание жилого помещения по вопросу № 2 повестки дня.

Кроме того, план по текущему ремонту на 2019 год согласуется собственниками совместно с управляющей организацией, вместе с тем перечень и объем работ по текущему ремонту формируется с учетом наличия денежных средств находящихся на счету многоквартирного дома по статье «текущий ремонт».

Таким образом, ввиду вышеприведенных нарушений норм действующего жилищного законодательства протокол общего собрания собственников принят ООО «ЖилКом», однако оставлен без исполнения по вопросам № 2, 3 повестки дня.

Дополнительно уведомляю Вас о том, что в силу части 1 статьи 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию.

В соответствии с Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 N 41802) - вводная часть протокола общего собрания включает в себя следующие сведения:

а) об инициаторе общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами; для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, - за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;

в) о лицах, принявших участие в общем собрании (далее - присутствующие) и приглашенных для участия в нем (далее - приглашенные);

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании, указываются после слова "Присутствующие" и включают в себя:

а) для физических лиц - фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое лицо и

реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), подпись указанных лиц.

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967, N 48, ст. 6724), на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников), за исключением случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), предусмотренные пунктом 12 настоящих Требований;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

Между тем, протокол общего собрания собственников от 07.02.2018 года составлен с нарушениями, кроме того к указанному протоколу не приложены обязательные приложения.

Директор



Д. В. Торбеев