

ПРОТОКОЛ №4

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ангарск, 278 квартал, 8 дом.

в форме заочного голосования с 27.12 - 31.12.18г.

1. Инициатор проведения общего собрания собственников помещений: председатель совета дома - (квартира 57),
2. Форма проведения общего собрания - заочное.
3. Дата проведения: 27.12 - 31.12.18г. (период сдачи листов голосования)
4. Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД - 4407,0 м²
5. Общая площадь жилых помещений - 4279,3
6. Общее количество голосов - 4407 голосов
7. Место подсчёта голосов - г. Ангарск, 278 квартал, 8 дом, квартира 57.
8. Присутствовали при подсчёте голосов:
Меткевич Елены Васильевны - квартира 78,
Новиковой Викторией Прокопьевной - квартира 57.
9. Всего участвовали в голосовании - 2659,5
10. Приняли участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома собственники, обладающие совокупной долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома - 60,3 % (что составляет . . . голосов) Кворум имеется.

На повестку дня общего собрания выносились следующие вопросы:

1. Выбор председателя собрания.
2. Выбор секретаря собрания.
3. Назначение председателя и секретаря собрания полномочиями по подведению итогов голосования, подсчёту голосов собственников и подписанию подсчёта голосов.
4. Утверждение места хранения документов, касающихся проведения внеочередного общего собрания и его результатов.
5. Определение места размещения принятого собственниками МКД решения.
6. Принятие решения о заключении с собственниками помещений МКД №8, квартала 278, договора, но оказание услуг по обращению с ТКО, с региональным оператором с 01.01.2019г.
7. О выплате вознаграждения, члену совета МКД - (кв. 78). Утвержде -

- ие условий и порядка выплаты, определение его размера (п. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ) от 09.19г.
- 8 Принятие решения, согласно предложения 40 000, "ЖилКом", стоимость вывоза ТБО - 1,53 руб./м² (заложенную в тариф - 12,15) оставить на ремонт общего имущ-ва, от 01.19г.
 - 9 Утверждение "перечня работ (услуг) для обеспечения надлежащего содержания ОИ", согласно предоставленного "перечня" 40 000, "ЖилКом" (п. 3 ст. 162), с указанием стоимости единичных работ.
 - 10 Утверждение "Акта о комиссионном обследовании выполненных работ, оказанных услуг, по "Договору управления" за 2018 год (приложение)
 - 11 Заключение договора об арендной плате 40 000, "ЖилКом" с ООО 400, "ИРБИС", за использование общего имущества собственников МКД №8, квартала 278 (оплата - 3000 руб. в год, более 3000 руб. в год) - приложение "Письмо" ООО 400, "ИРБИС".
 - 12 Утверждение изменений и дополнительных условий к договору управления №162/14-У, с 40 000, "ЖилКом" (приложение).
 - 13 Определение стоимости технического обслуживания ОДПУ с учётом: госповерки, ремонта (замена на новое оборудование и комплектующие), дистанционного снятия показаний.
 - 14 Делегирование дополнительных полномочий: совету МКД, председателю МКД №8, квартала 278 (приложение)
 - 15 Утверждение текущего ремонта - подъездов №1, домов №8, квартала 278, на 2019 год

ПРОТОКОЛ ПОДСЧЁТА ГОЛОСОВ

Решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД.

	ВОПРОСЫ ГОЛОСОВАНИЯ	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	Выбрать председателем собрания - (кв. 57)	100%		
2	Выбрать секретарем собрания - (к 78)	100%		
3	Наделение председателя и секретаря собрания полномочиями по подведению итогов голосования, подсчёту голосов собственников и подписанию подсчёта голосов	100%		
4	Утвердить место хранения документов, касающихся проведения внеоч. общего собрания и его результатов - г. АНГАРСК, 278 КВАРТАЛ, 8 ДОМ, 57 КВАРТИРА.	100%		
5	Определить местом размещения принятого собственниками решения - доски объявлений на первых этажах в подъездах дома №8	100%		
6	Принять решение о заключении с собственниками помещений МКД №8, квартала 278 договора, на оказание услуг по об-	100%		

ВОПРОСЫ ГОЛОСОВАНИЯ

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗ- ВРАТ-		
2	Утвердить выплату вознаграждения, члену совета МКД - Меткевич Елене Васильевне (кв. 78) - 40 000, "Жилком", в размере 800 руб. в месяц, выплату производить поквартально, из денежных средств (орендной платы) использования общего имущества, с 01.01.2019г.			100%	
	Принять решение, согласно предложения 40 000, "Жилком" стоимость вывоза ТБО - 1.53 руб/м ² (заложённую в тариф - 1.15), оставить на ремонт общего имущества, с 01.01.2019г.			100%	
	Утвердить перечень работ (услуг) для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, согласно представленного "перечня..." 40 000, "Жилком" (п. 3 ст. 162), указанием стоимости единичных работ,			не пре- достави- ли пере- чень	
0	Утвердить "Акт о комиссионном обследовании выполненных работ оказанных услуг, по договору управления", за 2018 г. (приложение)			100%	
1	Уполномочить 40 000, "Жилком" на заключение договора об орендной плате, с ООО ЧОО "ИРБИС" (использователем общего имущества МКД № 8, квар. 278: оплата 3000 руб. в год			98,2%	1,8%
	оплата более 3000 руб. в год			1,2%	98,8%
				98,8%	1,2%
2	Утвердить изменения и дополнения условий к договору управления № 162/14-У, с 40 000, "Жилком" (приложение)			99,8%	0,8%
3	Определить стоимость технического обслуживания ОДПУ с учётом: госповерки,			96,7%	3,2%
	дистанционного снятия показаний,			100%	
	ремонта			100%	
1	Делегирование дополнительных полномочий: совету МКД, председателю совета МКД (приложение)			100%	
				100%	
1	Утвердить текущий ремонт - подъездов № 1, МКД № 8, квартал № 278, ноябрь 2019 год			100%	

Председатель и секретарь общего собрания утверждают следующие итоги голосования:

- По первому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: выбрана председателем собрания - Новикова Виктория Прокопьевна (квартира № 57),
- По второму вопросу повестки дня общего собрания принято решение: выбрана секретарём собрания - Меткевич Елена Васильевна (квартира № 78),
- По третьему вопросу повестки дня общего собрания принято решение: наделены председателем и секретарём внеочередного общего собрания многоквартирного дома полномочиями по подведению итогов голосования, подсчёту голосов собственников и подписанию протокола подсчёта голосов.

10. По четвёртому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: утверждено место хранения документов, касающихся проведения общего собрания и его результатов - г. Ангарск, 278 квартал, 8 дом, 57 квартира.
5. По пятому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: определено место размещения принятого собственниками решения - доски объявлений на первых этажах в подъездах дома.
6. По шестому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: заключить собственником помещения МКД № 8, квартала 278 договор „на оказание услуг по обращению с ТКО“ с региональным оператором с 01.01.19г.
7. По седьмому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: не утверждать выплату вознаграждения, члену совета МКД -
- квартира № 78, так как 1 отказалась
от вознаграждения, поэтому голосовали-против.
8. По восьмому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: стоимость вывоза ТБО - 1.53 руб/м² (заложённую в тариф - 12.15) не оставлять на ремонт общего имущества, убрать из тарифа 12.15 с 01.01.2019г.
9. По девятому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: не голосовать, УО ООО „ЖилКом“ согласно подп. 2 п. 3 ст 162 ЖК РФ не предоставило „Перечень...“ с указанием стоимости единичных работ.
В разговоре по телефону, зам. директора Волынова Людмила Алексеевна предупредила: „если собственники не утвердят „Перечень...“ на собрании, то Протокол собрания УО ООО „ЖилКом“ - не примет.“
10. По десятому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: утвердить „Отчёт о комиссионном обследовании выполненных, оказанных услуг по „Договору управления“, за 2018г. (приложение)
11. По одиннадцатому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: уполномочить УО ООО „ЖилКом“ на заключение договора, с ООО ЧОО „ИРБИС“, об использовании общего имущества собственников МКД № 8, квартала 278, с учётом арендной платы - более 3000 руб. в год, предложения собственников; + привести ПГС (для засыпки образующихся ям, по всему периметру дома, возле откоски) или приобрести газонокосилку.
12. По двенадцатому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: утвердить изменения и дополнения условий к договору управления № 162/14-У, с УО ООО „ЖилКом“ (приложение)

13. По тринадцатому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: стоимость технического обслуживания ОДПУ определить с (госповеркой, дистанционного снятия показаний, ремонтом).

Собственники помещений решили не изменять стоимость обслуживания ОДПУ, т.к. на 30.09.2018, от 2 декабря 18 г. №3358, не получили необходимой информации от обслуживающей организации ОДПУ - ООО "Эском": через сколько лет проводится госповерка ОДПУ, стоимость дистанционного снятия показаний и их передача.

Собственники просто не доверяют Юр ООО "Нилком", что при снижении оплаты за обслуживание ОДПУ - вдруг неожиданно ломаются ОДПУ, а за стоимость новых приборов и комплектующих для замены, собственники будут оплачивать отдельно.

14. По четырнадцатому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: делегировать дополнительные полномочия: совету МКД и председателю совета МКД (приложение)

15. По пятнадцатому вопросу повестки дня общего собрания принято решение: утвердить текущий ремонт подъездов №1, МКД №8, квартала 278, на 2019г.

Приложения: 1. Акт о комиссионном обследовании выполненных работ, оказанных услуг по "Договору управления", за 2018г. (на 2х листах)

2. "Письмо" ООО ЧОО "ИРБИС" (на 1^{ом} листе).

3. Изменения и дополнения условий к Договору управления №62/14-У.
(на 7 листах)

Дополнительные полномочия: совету МКД и председателю совета МКД.

(на 1 листе) - в лист

4. Расчёт фактической стоимости работ с указанием размера платы за содержание... (на одном листе)
Председатель внеочередного общего собрания

Секретарь внеочередного общего собрания : П



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
www.zhil-kom.ru

ОГРН1133801003456
ИНН 3801125977 КПП 380101001
Филиал № 5440 ВТБ (ПАО) г.Новосибирск
р/с 40702810021110007737
к/с 30101810450040000719
БИК 045004719

18.01.19 № 58
на № 34 от 11.01.2019 г.

Иркутская область, г. Ангарск
квартал 278, дом 8, квартира 57

В связи с заявлением, поступившим от Вас вх. № 34 от 11.01.2019 г., сообщая следующее.

11.01.2019 года в адрес ООО «ЖилКом» поступил протокол общего собрания собственников многоквартирного дома № 8, квартала 278, г. Ангарска (без даты без номера) одним из вопросов повестки дня собственниками были приняты решения об изменении размера платы и внесение изменений в действующий договор управления.

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).

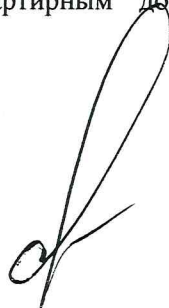
Кроме того, в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ «Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания». Таким образом, **договор управления не может 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 % собственниками, 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, решения общего собрания собственников, принятые общим собранием собственников, результаты которого оформлены протоколом (без даты, без номера) года частично не могут быть приняты ООО «ЖилКом» ввиду того, что между сторонами не было достигнуто соглашение относительно размера платы за содержание жилого помещения по вопросу № 13 повестки дня и внесения изменений в действующий договор управления вопросу № 12 повестки дня.

Таким образом, для согласования размера платы за жилое помещение и решения вопросов по внесению изменений в договор управления многоквартирным домом Вам необходимо обратиться в офис ООО «ЖилКом».

Директор



Д. В. Торбеев