

Протокол №2
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
по ул. Коммунаров, 14.

г.Владивосток

15 апреля 2015.

Повестка дня общего собрания:

1. Отчет УК за 2014г
2. Капитальный ремонт.
3. Текущий ремонт.
4. Разное (благоустройство придомовой территории, фонд кап.ремонта, пьяницы, конкурс на субботник, канализация от В/ч, тротуар к остановке,).

Председатель собрания Щелокова Е.А..

Секретарь собрания Ярославцева Е.Н., кв15.

Присутствовали со стороны УК: заместители директора Ковалева Н.А. и Мигачева С.А.

Счетная комиссия: Плотникова И. Н., Бурзайкина О.М.

О собрании собственники были извещены с 05.04.15. Всего на собрании, которое проходило в 18.30 около дома Коммунаров,14 приняли участие 141 Собственник, что составляет 3697,45кв.м. или 52% от общего числа голосов, что в соответствии со ст.46 Жилищного кодекса достаточно для принятия решений. (ст.46 ЖК: Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов **принимающих участие** в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением некоторых вопросов, которые не рассматривались на данном собрании).

По 1 вопросу повестки (отчет):

Мигачева С.А.: Отчет передан Совету дома в начале марта, на вопросы получены ответы, претензий не было.

Ярославцева Е.Н. на стенд вместе с отчетом были размещены пояснения к отчету. Все верно, претензий нет.

Ковалева Н.А.: Наша УК в апреле одна из первых получила лицензию на ведение деятельности по управлению домами.

Решили: Отчет принят единогласно.

По 2 вопросу повестки (кап.ремонт):

Ковалева Н.А.: На дом по суду 2008 года о капитальном ремонте 15.04.15 вышла Администрация г.Владивостока с **ремонтom фасада**. На сегодняшний день ни сметы, ни каких-либо других документов об объеме работ не представлено, пообещали к 17.04.15. Как только получим документы, известим Совет дома и доведем информацию до жильцов. Кроме фасада Администрация по тому же суду в 2015г будет делать **ремонт канализации и труб холодного и горячего водоснабжения**, объема работ пока тоже нет.

Щелокова Е.А.: Совету дома тоже документов на ремонт не предоставляют, даже объем финансирования не называют. Сказали, что работы связаны с промерзанием, протеканием фасада, его покраской.

По 3 вопросу (текущ.ремонт):

Ковалева Н.А.: Предлагаем в подъездах **начать ремонт с электропроводки**. Составлена дефектовочная ведомость на материалы и работы. На её основе Председатель Совета дома Щелокова Е.А. составила Смету, которую УК согласовала. Нужно принять решение по объему работ.

Поясняем, что планируется сделать: Смета на 429тыс.руб. Все лампы светодиодные, прикручиваются к потолку. Освещение на этажах, кроме 1-го, по центру с датчиком, реагирующим на день/ночь. На 1 этаже с выключателем, поскольку там всегда сумеречно. В

тамбурах, там где квартиры, лампы с датчиками движения (двигаемся – свет горит, нет никого – гаснет). У лифта по нормам тоже положены лампы, делаем с выключателем. Старая проводка демонтируется по мере её возможного демонтажа, а новая прокладывается по стене напротив лифта. В полу сверлятся небольшие отверстия и потом заделываются. Провод с двойной изоляцией прячется в металлический прямоугольный короб. Протянуть новую проводку по старым каналам практически не получается, поскольку даже если где-то пройдет, то в непроходимом месте придется пробивать дыру на ширину и глубину щитка и высотой до щитка, а потом заделывать её. Уж лучше маленькая дырочка.

Решили: утвердить смету на текущий ремонт по электропроводке в подъездах, проголосовали «за» 98% голосов.

По 4 вопросу (разное):

А) благоустройство придомовой территории.

Мигачева С.А.: Люди жалуются, что УК не туда тратит финансовые средства. Но все согласовывается с Советом дома. К тому же, есть цели и средства, по которым не требуется решения собственников. Например, ремонт лавочек, нумерация подъездов. Т.е. все по содержанию дома и придомовой территории. Это регулируется законами. Текущий ремонт мы с вами обсудили и приняли решение в вопросе 3.

Ковалева Н.А.: С Советом дома был обсужден ремонт ограждения дома, лавочек, лееров одной лестницы на детскую площадку, ремонт оборудования детской площадки, замена старого забора на площадке за счет сдачи его на металлолом и приобретения металлического нового. Территорию на площадке перегородить с выделением детской зоны по территории бельевой площадки до косогора. Бельевую площадку предполагается сократить до 2 столбов вместо 6 и отгородить её от детской площадки забором с калиткой (положено по нормам, чтобы дети белье не трогали).

Решили: Ремонтировать (сварка, покраска) ограждения дома, лавочек на детской площадке и около 2-го подъезда, лееров одной лестницы на детскую площадку, ремонт оборудования детской площадки, замена старого забора на площадке за счет сдачи его на металлолом и добавления средств по необходимости для приобретения металлического нового, но не сильно ниже старого, и его установки. Территорию на площадке перегородить по середине бельевой площадки, чтобы не меньше половины асфальта попало на детскую зону до косогора. Бельевую площадку сократить до 2 столбов вместо 6 и отгородить её от детской площадки забором с калиткой (положено по нормам, чтобы дети белье не трогали). Столбы поставить вдоль нового забора (белье висит на юг).

Б) фонд кап.ремонта.

Ярославцева Е.Н.: на собрании Совета дома мы не смогли прийти к единому мнению. Рассмотрели такие противоречивые стороны.

- Финансирование края предполагается, только если дом сам выбрал любой способ (или региональный оператор, или спец счет), а не перешел по умолчанию (ст.12 п.3 Закона 227-КЗ). Но, с др. стороны, ст191 п2 Жилищного кодекса говорит, что меры гос.поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого способа формирования фонда кап.ремонта.

- Гос.софинансирование важно, поскольку, например, качественный капитальный ремонт крыши может обойтись 4 млн руб. утепление всего фасада больше 10 млн. А наш дом, включенный в программу кап. ремонта, будет ремонтироваться по плану в 2033г. К тому времени на счете накопится $6,57 \text{руб} * 7117,55 \text{кв.м.} * 12 \text{мес} = 561 \text{тыс руб в год} * 18 \text{лет} \approx 10 \text{млн руб.}$ А вдруг надо будет срочно делать кап ремонт?

- Софинансирование не предоставляется, если выбираем спец. счет, если сами меняем сроки, но если в администрацию постоянно давать информацию о плохом состоянии, то сроки пересматривает администрация.

- На кого открывать спец. счет: бабушка – может умереть, как, впрочем, и молодой. Кому можно доверить? Подделка документов и кража денег. Но, с другой стороны, банк перечисляет средства только после предоставления ему согласно п2 ст190 ЖК акта приемки выполненных работ, согласованного с органом местного самоуправления и с лицом от дома, уполномоченным собранием подписывать этот акт. Аванс без акта возможен не более 30%

предполагаемых работ, что тоже немало. Кто возьмет на себя такую ответственность, и кому мы доверим?

- Если выбираем регионального оператора, то он согласно п.1 и 2 ст.23 Закона 227-КЗ для своей финансовой устойчивости вправе израсходовать лишь 80% средств, поступивших в предыдущем году (а в первый год даже 70%). А 20% остается оператору для его финансовой устойчивости? По нашему дому в год 20% - это 112тыс руб, за 18 лет – 2млн! Если же открываем спец. счет, то платим 0,35руб за 1 кв.м банку (17руб с 2-комн кв, что составляет 5,25%) и отдельная строка вводится в квитанцию РКЦ по содержанию дома (деньги в банке, учет ведет РКЦ).

- Нет уверенности и никаких гарантий, что региональный оператор не развалится через несколько лет, и наши деньги вообще пропадут, даже воров искать не надо.

Мигачева С.А.: С 2015г возможно открывать счет на Управляющую компанию. Но УК должна верить настолько в платежеспособность дома, чтобы внести за дом 20% на открываемый счет. А в случае аварийной ситуации за свой счет срочно сделать кап.ремонт. УК пока не в состоянии полностью взять на себя кап.ремонт.

Ярославцева Е.Н.: Давайте сейчас для наглядности попробуем проголосовать, кто за спец счет. Поднятых рук было 35-40%

Мигачева С.А.: Чтобы принять решение по данному вопросу нужно собрать 75% голосов.

Решили: решение принято не было.

В) Распитие спиртных напитков на улице.

Житель кв.9 дома: Надоел галдеж и пьяные вопли, особенно по ночам.

Ярославцева Е.Н.: Раньше пьяный галдеж был на детской площадке, что еще более возмутительно. Сделана дополнительная лавочка. Было обращение в полицию пока устное. Сказали, что жильцы в таких случаях, прежде всего, должны сами воздействовать уговорами. **Тел.участкового 225-43-14** (параллельный с парикмахерской) по адресу **50 лет ВЛКСМ 24/1** (в доме выше Сбербанк, где почта и аптека).

Мигачева С.А. Замечено, что там, где нет отдельной лавочки, беспорядки на детской площадке.

Решили: оставить отдельную лавочку и нарушителей административного порядка воспитывать, уговаривать вести себя прилично, **НЕ НАРУШАТЬ ЗАКОНОВ.**

Г) Субботник.

Ковалева Н.А.: Компания проводит конкурс субботников. Участникам будут выделены саженцы кустарников, деревьев, цветов из питомника. Кроме покраски-побелки нужно что-либо сделать красивое, полезное для дома (например, посадить деревья, на детской площадке сделать декоративные фигуры). Субботник будет проходить вместе с общегородским 25.04.15, приедут фотографировать участников, но конкурс и фото украшений двора будут продолжаться еще в мае.

Решили: принять участие в конкурсе, **ответственные собственники кв.44 и 33.**

Д) канализация от В/ч.

Житель кв.17 дома: Я стал инвалидом, упав зимой на льду. Лед образуется у нас вследствие постоянно подтекающих вод от забора воинской части. Когда это прекратится?

Ковалева Н.А.: УК написала письма в Администрацию, в В/ч, но пока «воз и ныне там».

Пострадавшему надо собрать справки о травме, чтобы можно было вопрос решать через суд.

Е) Тротуар.

Ярославцева Е.Н.: Советом дома написано письмо в Администрацию с просьбой включить прилегающий к нашей территории тротуар от нашего дома до 50 лет ВЛКСМ, 32 в план ремонта дорог. На что получен ответ, что денег нет, а ремонты делают только по решениям судов.

Мы написали заявление в прокуратуру 20.02.15, приложив этот ответ и кучу других из администрации и прокуратуры с 2010г, где или обещали, или откладывали делать данный участок, подкрепив это фотографиями. В одном письме говорилось, что тротуар собирались делать вместе с работами по решению суда 2008г.

Ответа из прокуратуры на сегодня нет, и написан зарос 13.04.15 на предоставление копии ответа на наше письмо. Устно сказали, что информацию передали в Администрацию города. По звонку в Администрацию, сказали, что наш запрос у них, знают как у нас все плохо, но в план 2015г не включили! Ждем письменные ответы.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются обязательными для всех собственников помещений, в том числе не участвовавших в голосовании (ч5 ст.46 ЖК РФ). В соответствии с ч.3 ст.45 Жилищного кодекса РФ кворум для принятия решений, поставленных на повестку дня вопросов, имеется.

Председатель собрания	<u>Щелокова Е.А.</u>	Щелокова Е.А..
Члены счетной комиссии	<u>Плотникова И.Н.</u>	Плотникова И.Н.
	<u>Бурзайкина О.М.</u>	Бурзайкина О.М.
Секретарь	<u>Ярославцева Е.Н.</u>	Ярославцева Е.Н.