

ПРОТОКОЛ № 1

Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
по адресу ул. Борисенко, 62

г. Владивосток

13 июня 2009 года

Инициатор проведения общего собрания: Собственник жилого помещения в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко (Договор № 4816 - Б от 11.11.1996 г.): *Ватагина Мая Николаевна (квартира № 42)*.

Вид общего собрания: *Внеочередное*.

Форма общего собрания: *Собрание (непосредственное присутствие)*.

Дата проведения собрания **13 июня 2009 г.**

Время проведения собрания **19.00 – 21.25 чч.**

Место проведения собрания: **Подъезд № 2 дома № 62 по ул. Борисенко.**

Общая площадь многоквартирного дома составляет: **2519,8 кв.м.**

Повестка дня общего собрания

1. О порядке проведения общего собрания (регламент проведения собрания).
2. Об утверждении Положения о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме.
3. Об избрании рабочих органов общего собрания.
4. Об оценке деятельности ООО «УК Первомайского района» по выполнению условий договора управления многоквартирным домом.
5. Об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом в связи с невыполнением ООО «УК Первомайского района» условий такого договора.
6. О выборе способа управления многоквартирным домом.
7. О выборе управляющей компании.
8. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (руб. за 1 кв.м.).
9. Утверждение Порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решениях.
10. Утверждение Порядка разрешения споров, возникающих при реализации договора управления.
11. Утверждение лица, уполномоченного собственниками осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления.
12. Об утверждении проекта договора управления и тарифов на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии со ставками, утвержд. Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г. № 1520 (в ред. Постановления от 22.05.2008 г. № 366).
13. Об определении места хранения протоколов и решений общего собрания – офис ООО «ПримКомСистемы», расположенный по адресу: ул. Фастовская, 14.

Собственники до 03 июня 2009 г. были извещены о месте и времени проведения общего собрания, повестке дня общего собрания путем личного оповещения всех собственников.

На собрании присутствовало 38 человек собственников, владеющих на праве собственности помещениями суммарной площадью в 1479,3 кв. м.

Представитель администрации г. Владивостока на собрании не присутствовал, извещен надлежащим образом в установленном законом порядке.

Доля собственности лиц, не принявших или отказавшихся от участия в голосовании – 1040,5 кв.м., что составляет 39,74 % от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома (из них доля муниципальной собственности - 535,2 кв. м., что составляет 21,24 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Суммарная площадь помещений, принадлежащая **голосующим на Общем собрании собственникам – 1479,3 кв. м.**, что составляет **58,7 %** от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ кворум для принятия решений, поставленных на повестку дня вопросов, имеется.

На собрании присутствовали и голосовали собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии со **Списком** регистрации собственников помещений в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко, принявших участие на общем собрании, проводим в форме очного голосования (Приложение № 1 к настоящему Протоколу).

В ходе Собрания:

1. По первому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила определить следующий регламент (порядок) проведения общего собрания:

** основные доклады по вопросам повестки дня - до 10 минут;*

** выступления в прениях, ответы на вопросы, обсуждение одного вопроса повестки дня не может превышать 20 минут;*

** после каждого часа работы допускается предусматривать 15-минутный перерыв.*

Голосование проводится путем поднятия руки по каждому из вопросов, выносимому на голосование.

Голосовали:

За – 1479,3 кв. м. голосов - 100 %

Против - 0 кв.м. голосов - 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов - 0 %.

По первому вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по первому вопросу повестки принято.

Решили: Определить следующий регламент проведения общего собрания:

** основные доклады по вопросам повестки дня - до 10 минут;*

** выступления в прениях, ответы на вопросы, обсуждение одного вопроса повестки дня не может превышать 20 минут;*

** после каждого часа работы допускается предусматривать 15-минутный перерыв.*

Голосование проводится путем поднятия руки по каждому из вопросов, выносимом на голосование.

2. По второму вопросу:

Ватагина М.Н. предложила утвердить проект *Положения о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко.*

Голосовали:

За – 1436,0 кв. м. голосов - 97,07 %;

Против - 0 кв.м. голосов - 0 %;

Воздержалось – 43,3 кв.м. голосов 2,93 %.

По второму вопросу - **большинство.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по второму вопросу повестки принято.

Решили: Утвердить *Положение о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко.*

3. По третьему вопросу:

Ватагина М.Н. предложила избрать сроком на 1 год рабочие органы общего собрания. В качестве *Секретаря общего собрания* предложила утвердить собственника нежилого помещения (№1) директора строительного магазина «Зодчий» - ИЧП Форостяного Сергея Анатольевича

Голосовали:

За – 1479,3 кв. м. голосов 100 %

Против - 0 кв.м. голосов 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов 0 %.

По третьему вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по третьему вопросу повестки принято.

Решили: Избрать сроком на 1 год рабочие органы общего собрания. В качестве *Секретаря* собственника нежилого помещения директора строительного магазина «Зодчий» - Форостяного Сергея Анатольевича.

4. По четвертому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила обсудить деятельность ООО «УК Первомайского района» по выполнению последним условий договора управления многоквартирным домом.

Ватагина М.Н. указала на плохую уборку придомовой территории, грязные и запущенные подъезды и лестничные марши, нарушение техники безопасности при эксплуатации электрических сетей. Она заявила, что ООО «УК Первомайского района» не выполнила условий договора.

Садов Г.И. сообщил, что в подъездах не горят лампочки. Также, сообщил, что ООО «УК Первомайского района» не принимает мер по ремонту кровли.

Форостяный С.А. сообщил, что из – за невозможности решить вопрос о замене стояков ХГВС и установки запорной арматуры в помещении магазина неоднократно им самостоятельно решались вопросы, которая должна была решать ООО «УК Первомайского района», включая выполнение мероприятий по устранению и локализации аварийных ситуаций. Форостяный С.А. уточнил, что именно поэтому он не заключал с ООО «УК Первомайского района» договора на техническое возмещение эксплуатационных расходов этой организации, не подписывал и договора управления.

Ватагина М.Н. предложила признать факт невыполнения ООО «УК Первомайского района» условий договора управления.

Голосовали:

За – 1479,3 кв. м. голосов 100 %

Против - 0 кв.м. голосов 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов 0 %.

По четвертому вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по четвертому вопросу повестки принято.

Решили: Признать факт невыполнения ООО «УК Первомайского района» условий договора управления.

5. По пятому вопросу:

Форостяный С.А. сообщил, что раньше он сомневался в том, что собственники смогут собраться на Собрание, но теперь он как Председатель собрания готов активно принимать участие в хозяйственных и организационных мероприятиях по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Ватагина М.Н. предложила отказаться от договора управления, заключенного с ООО «УК Первомайского района» в одностороннем порядке в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в связи с невыполнением управляющей организацией его условий.

Голосовали:

За – 1479,3 кв. м. голосов 100 %

Против - 0 кв.м. голосов 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов 0 %.

По пятому вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по пятому вопросу повестки принято.

Решили: Отказаться от договора управления в одностороннем порядке в связи с невыполнением управляющей организацией ООО «УК Первомайского района» его условий в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

6. По шестому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила подтвердить выбранный ранее способ управления многоквартирным домом – управление многоквартирным домом управляющей организацией.

За – 1479,3 кв. м. голосов - 100 %

Против - 0 кв.м. голосов - 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов - 0 %.

По шестому вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по шестому вопросу повестки принято.

Решили: Подтвердить выбранный способ управления многоквартирным домом – управление многоквартирным домом управляющей организацией.

7. По седьмому вопросу:

Говорова Л.В. сказала, что на собрании 08 февраля 2009 г. был и юрист Рыжов Ю.Г., который и помог составить проект договора управления многоквартирным домом, проект *Положения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко*, проект *Порядка разрешения споров, возникающих при реализации договора управления*.

Литвиненко С.Н. сообщила, что сегодня Рыжова Ю.Г. на собрании не будет, но он просит учесть замечания внесенные директором ООО «ПримКомСистемы» для приведения текста проекта договора управления в соответствие с правилами юридической техники и действующим федеральным законодательством РФ.

Ватагина М.Н. предложила на 1 год заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «Приморские коммунальные системы» (ООО «ПримКомСистемы») и поручить ООО «ПримКомСистемы» приступить к управлению домом с 01.08.2009 года.

Голосовали:

За – 1315,5 кв.м., голосов - 88,9%

Против – 163,8 кв. м., голосов - 11,1 %

Воздержалось – 0 кв.м., голосов - 0 %.

По седьмому вопросу - **большинство.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по седьмому вопросу повестки принято.

Решили: Заключить договор управления многоквартирным домом на 1 год с ООО «Приморские коммунальные системы» (ООО «ПримКомСистемы») и поручить ООО «ПримКомСистемы» осуществлять управление домом с **01.08.2009 года**.

8. По восьмому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила утвердить размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, и его содержание - **12.93 руб.**, текущий ремонт – **4.78 руб.** (за 1 кв.м.)

Голосовали:

За – 1315,5 кв.м., голосов - 88,9%

Против – 163,8 кв. м., голосов - 11,1 %

Воздержалось – 0 кв.м., голосов - 0 %.

По восьмому вопросу - **большинство**.

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по восьмому вопросу повестки принято.

Решили: Утвердить размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержание - 12.93 руб., текущий ремонт – 4.78 руб. за 1 кв. м. (Постановление главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г. № 1520 (в ред. Постановления от 22.05.2008 г. № 366)).

9. По девятому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила определить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях.

Форостяный С.А. сказал, что Положением о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко уже утвержден порядок уведомления собственников путем ... «размещение итогов голосования на досках для объявлений в подъездах дома и направления Сообщения в администрацию г. Владивостока»).

Ватагина М.Н. предложила определить следующий порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях «путем размещения объявлений на досках в подъездах дома и направления Сообщения в администрацию г. Владивостока не позднее 10 дней со дня проведения собрания».

Голосовали:

За – 1315,5 кв.м., голосов - 88,9%

Против – 163,8 кв. м., голосов - 11,1 %

Воздержалось – 0 кв.м., голосов - 0 %.

По девятому вопросу - **большинство**.

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по девятому вопросу повестки принято.

Решили: Определить *порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях* «путем размещения объявлений на досках в подъездах дома и направления Сообщения в администрацию г. Владивостока не позднее 10 дней со дня проведения собрания».

10. По десятому вопросу.

Ватагина М.Н. сообщила, что согласованным проектом договора управления эти условия предусмотрены.

Ватагина М.Н. предложила утвердить следующий *Порядок разрешения споров при реализации договора управления между собственниками и ООО «ПримКомСистемы» в согласованной редакции*.

** В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:*

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

** Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.*

** Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).*

** Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.*

** Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.*

Голосовали:

За – 1479,3 кв. м. голосов - 100 %

Против - 0 кв.м. голосов - 0%;

Воздержалось – 0 кв.м. голосов - 0 %.

По десятому вопросу - **единогласно.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по десятому вопросу повестки принято.

Решили: Утвердить Порядок разрешения споров при реализации договора управления между собственниками и ООО «ПримКомСистемы» в согласованной сторонами договора следующей редакции: ** В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:*

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

* Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

* Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

* Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

* Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

11. По одиннадцатому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила утвердить в качестве лиц, уполномоченных собственниками осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления Председателя собрания – **Форостяного С.А., секретаря собрания – Ватагину М.Н.**

Голосовали:

За – 1436,0 кв. м. голосов - 97,07 %;

Против - 0 кв.м. голосов - 0 %;

Воздержалось – 43,3 кв.м. голосов 2,93 %.

По одиннадцатому вопросу - **большинство.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по одиннадцатому вопросу повестки принято.

Решили: Утвердить в качестве лиц, уполномоченных собственниками осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления *Председателя собрания – Форостяного С.А., секретаря собрания – Ватагину М.Н.*

12. По двенадцатому вопросу:

Ватагина М.Н. предложила утвердить проект договора управления многоквартирным домом в согласованной с ООО «ПримКомСистемы» редакции и предусмотренные им тарифы на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии со ставками, утвержд. *Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г. № 1520 (в ред. Постановления от 22.05.2008 г. № 366)*, утвержденные решением общего собрания собственников по вопросу № 8 повестки дня.

Голосовали:

За – 1315,5 кв.м., голосов - 88,9%

Против – 163,8 кв. м., голосов - 11,1 %

Воздержалось – 0 кв.м., голосов - 0 %.

По двенадцатому вопросу - **большинство.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по двенадцатому вопросу повестки принято.

Решили: Утвердить проект договора управления многоквартирным домом в согласованной с ООО «ПримКомСистемы» редакции и тарифы на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии со ставками, утвержд. *Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г. № 1520 (в ред. Постановления от 22.05.2008 г. № 366)*.

13. По тринадцатому вопросу:

Ватагина М.Н. сообщила, что вопрос № 13 Повестки ею сформулирован таким образом, чтобы всем стало ясно: материалы общих собраний должны храниться в одном месте и быть доступным для каждого. Таким местом не может быть ни магазин «Зодчий», ни тем более квартира одного из жильцов.

Ватагина М.Н. предложила определить местом хранения протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 62 по ул. Борисенко - офис ООО «Приморские коммунальные системы» по адресу: ул. Фастовская, 14.

Голосовали:

За – 1436,0 кв. м. голосов - 97,07 %;

Против - 0 кв.м. голосов - 0 %;

Воздержалось – 43,3 кв.м. голосов 2,93 %.

По тринадцатому вопросу - **большинство.**

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по тринадцатому вопросу повестки принято.

Решили: Определить местом хранения протоколов и решений общего собрания собственников многоквартирного дома № 62 по ул. Борисенко офис ООО «Приморские коммунальные системы» по адресу: ул. Фастовская, 14.

Собрание окончилось в 21.25 чч 13.06.2009 г.

Окончательный подсчет голосов произведен Счетной комиссией 14.06.2009 г.

Настоящий Протокол был изготовлен и подписан 20 – 21 июня 2009 г.

Секретарь Собрания:
С.А. Форостяный

Председатель Собрания *М.И. Ватагина*