

Протокол №1\2019
собрания Совета дома МКД 24 ул. Революции
(ЖК «Новый центр»)

31.01.2019г.

Дата и время проведения: 31 января 2019года с 18-30ч. до 20-40ч.

Место проведения: МКД по ул.Революции,24, кабинет УК

Присутствовали члены Совета дома: Долганова О.В. (кв.36), Мышкина Т.Н. (кв.90), Салихзянова Р.Х. (кв.114), Бахматова С.В. (маг.№5 бл.А), Коньшин Е.В. (кв.16), Белев А.В. (кв.169)

Отсутствовал: Сенинец В.М.(заболел)

На повестке дня заседания Совета дома рассматриваются следующие вопросы:

1. Формирование повестки дня общего собрания собственников
2. Назначение даты и места проведения очередного собрания собственников МКД 24 по ул. Революции
- 3.Разное

Директор УК Сединина В.А., сообщает, что управляющая компания в соответствии с ЖК РФ обязана подготовить ежегодный отчет о проделанной работе и утвердить тариф на 2019год.УК подготовила предварительную повестку дня собрания и предлагает ее рассмотреть. В УК поступили предложения собственников к включению в повестку собрания различных вопросов их также необходимо рассмотреть Советом дома и принять решение.

Члены Совета дома переходят к обсуждению первого вопроса

Вопрос «Отчет управляющей компании о выполнении договора управления за 2018год»

Седина В.А. раздает каждому члену Совета дома отчет о выполнении договора управления за отчетный период с 01.01.18 по 31.12.18. (Приложение №1) для ознакомления, уточняет приведенные данные, отвечает на вопросы.

Члены Совета дома после ознакомления, приняли решение рекомендовать собственникам МКД на ежегодном очно-заочном собрании проголосовать ЗА принятия отчета УК.

Вопрос «О дополнительных работах в 2019 году»

УК сформировала перечень дополнительных работ на основании пожеланий собственников и поясняет, что выполнить эти работы можно за счет денег от аренды и рекламы(но их пока мало) или включить стоимость работ в тариф на 2019год :

Бахматова С.В. собственник нежилого помещения не согласна на увеличение тарифа за счет доп.работ, Мышкина Т.Н. ответила, что мы все живем в одном комплексе, и все заинтересованы в улучшении и сохранении внешнего вида комплекса.

Долганова О.В, Мышкина Т.Н., Салихзянова Р.Х., Коньшин Е.В., Белев А.В. предлагают тариф на содержание и текущий ремонт оставить прежним, но дополнить его стоимостью доп. работ на 2019год,

Рассмотрели перечень дополнительных работ на 2019год

-Установить дополнительно: видеорекамеры в лифтах, вывести видеонаблюдение на монитор к консьержке и в охрану.

Решение включить в перечень дополнительных работ.

- Демонтировать перегородку слева от входа в МКД со стороны двора

Совет дома решил, что этот вопрос затрагивает интересы собственников машиномест на автостоянке и расходы по демонтажу перегородки должны нести они.

Решение включить в перечень доп. работ в редакции «Дать согласие на демонтаж перегородки слева от входа в МКД со стороны двора. Финансирование за счет собственников машиномест»

-Устроить дополнительную велопарковку за счет демонтажа части деревянной лавки со стороны двора

Решение: включить в перечень дополнительных работ стоимость включить в тариф на 2019год

-Устроить в техническом помещении комнату для временного платного хранения негабаритного спортивного оборудования

Коньшин ЕВ предложил снять вопрос с голосования, просчитать затраты на организацию комнаты хранения и установку ежемесячной арендной платы. Совет дома решил отложить вопрос и вынести его на голосование отдельно, после предоставления сметы.

Решение в Перечень дополнительных работ на 2019год не включать.

Таким образом Перечень дополнительных работ на 2019год выносятся на общее собрание собственников в Редакции:

№ п\п	наименование работ	цель	Стоимость, руб.
1	Установить дополнительно: видеорекамеры в лифтах, вывести видеонаблюдение на монитор к Администратору (консьержке) и в охрану	Предложение собственников	237430
2	Дать согласие на демонтаж перегородки слева от входа в МКД со стороны двора.	Предложение собственников м\м	11300 Финансирование за счет собственников машиномест»
3	Устроить дополнительную велопарковку за счет демонтажа части деревянной лавки со стороны двора	Предложение собственников	75220
	итого		312650

Вопрос «Об утверждении тарифа на обслуживание и текущий ремонт на 2019 год»
Сединина В.А.: «В связи с изменением Законодательства, собственники МКД за вывоз ТКО будет оплачивать отдельно, в связи с чем из тарифа необходимо убрать

фактические затраты на вывоз ТБО в 2018 году 0,5 руб\кв.м\мес (мусор бытовой в значительной мере выкидывали в строительный контейнер.) Но в связи с тем, что с 01.01.2019 повысились налоги, муниципальный тариф на содержание жилья, инфляция, прошу оставить тариф на уровне 2018 года.»

Совет дома после обсуждения решает рекомендовать общему собранию при сохранении тарифа на обслуживание и текущий ремонт на 2019 год в размере – 39,42 руб\кв.м\ мес. увеличить его на 1,36 руб. для финансирования работ по дополнительному перечню. Таким образом Совет дома рекомендует утвердить тариф на 2019 год в размере 40,78 руб\кв.м\ мес.

Вопрос *«Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями собственников помещений (вода, тепло, электроэнергия, вывоз мусора)»*

Сединина В.А. поясняет, что согласно ЖК РФ собственники МКД на собрании могут принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Для собственников встроенных в МКД нежилых помещений прямые договоры на вывоз ТКО, холодное, горячее водоснабжение; водоотведение; отопление обязательны, и они уже заключили. Для обеспечения унификации расчетов и во избежание отвлечения средств собственников от обслуживания дома и текущего ремонта целесообразно всем собственникам в МКД принять единое решение о прямых договорах, при этом заключать договор каждому собственнику не требуется, а УК предоставит в ресурсоснабжающие организации: копию протокола собрания, копии актов о приемке в эксплуатацию счетчиков энергоресурсов и ежемесячно будет передавать показания ИПУ, снятой автоматизированной системой контроля и учета энергоресурсов, которая есть у нас .

Бахматова С.В. сказала, что у них в доме уже давно прямые договоры, Мышкина Т.Н. хотела бы оставить плату за энергоресурсы без изменений. Сединина В.А. показала, что долги собственников МКД 24 на 01.01.2019 года составляют около 600 тыс. рублей и УК нет дополнительных средств оплачивать коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, отвлекаются средства из содержания и текущего ремонта, что ухудшит обслуживание.

Решение: включить в повестку дня общего собрания.

Вопрос *«Прекращение приема строительных отходов от ремонта квартир с 01.03 2019 года»*

Управляющая Доронина И.А. объясняет, что большинство квартир отремонтировались и некоторые собственники МКД интересуются, когда уберут строительный контейнер. Если Совет дома посчитает, что он не нужен, предлагает вынести вопрос на голосование и убрать контейнер с 01.03.2019 г.

Коньшин Е.В., Салихзянова Р.Х., Долганова О.В., Бахматова С.В., Белев А.В. предлагают оставить строительный контейнер на полгода, а также установить контейнеры для ТКО на специально оборудованной мусорной площадке. Решают единогласно: вопрос не включать в повестку дня общего собрания

«О порядке заключения договоров аренды общего имущества собственников и размещения рекламы в МКД»

Коньшин Е.В. предлагает провести тендер на установку кофейных автоматов и мультимедийную рекламу в холле 1 этажа. Сединина В.А. напоминает, что на первом общем собрании собственники отказались от заключения договоров на размещение рекламы в холле и лифтовых кабинах. В июне 2018 года был установлен автомат питьевой воды и запущен в дом провайдер ЭР-Телеком, за это время на счете собственников накопилось 20812,48 руб. На размещении рекламы можно заработать

больше. Долганова О.В., Мышкина Г.Н., Бахматова С.В., Белев А.В., предлагают повторно поставить на повестку дня вопрос о размещении рекламы в холле 1этажа и в лифтах.

Вопрос внести в повестку дня общего собрания в редакции «Разрешить заключить договоры аренды на рекламу в лифтах и холле 1го этажа, а также установку торговых автоматов штучной продукции на конкурсной основе»

Далее Совет Дома рассмотрел и обсудил письменные предложения собственников, поступившие на 31.01.2019 для внесения в повестку дня общего собрания:

1. Предложение от собственника кв.78 (Приложение №1)

-допуск в дом других провайдеров

Мышкина Т.Н. говорит о том, что на собрании 17 апреля 2018года было решено, что в МКД допускается один провайдер, был проведен опрос среди собственников, какого провайдера пускают в дом, большинством было решено запустить ЭР-Телеком. Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

-перенос системы противопожарного оповещения консьержке. Учитывая, что в диспетчерском помещении на пульт выводятся вся система пожарной безопасности жилых и нежилых помещений, там круглосуточно должен находиться диспетчер. Если пост консьержки перенести в диспетчерскую, то холл будет пустым и за лифтами и холлом некому будет следить, а стоимость тарифа практически не изменится, Белев А.В. сказал, что ремонт лифтов и холла выйдет дороже, чем содержание охраны. Если переносить систему противопожарного оповещения к консьержке, то потребуются полная дорогостоящая реконструкция систем.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

2. Предложение от собственников кв.143, 109 (Приложение №2)

- голосование владельцев м\м о регистрации собственности на машиноместа.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания, т. к. вопрос не входит в компетенцию общего собрания собственников.

- установка на стилобате спортивного оборудования.

Сединина В.А. разъясняет, что установка дополнительного оборудование на стилобате запрещено, т.к. не позволяет эксплуатационная нагрузка минимальная.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- исключить дублирование функций охраны и консьержей

Вопрос уже рассматривался, вопрос с повестки дня снят.

- запрет на использование одного из лифтов для перевозки грузов

Белев А.В., Салихзянова Р.Х., Мышкина Т.Н. предложили оставить все как есть, так как ремонты еще идут, есть панорамный лифт для перевозки людей.

Другие члены Совета дома поддержали.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- запрет на шумные работы с 18-00 до 9-00 и разместить объявления на всех этажах

Коньшин Е.В., Салихзянова Р.Х., Мышкина Т.Н., Долганова О.В., выразили не согласие развешивать дополнительные объявления в лифтовых холлах, достаточно объявления размещать в лифтах. Время проведения шумных работ уже указано и менять его, пока идут ремонты смысла нет.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- запрет персоналу ЖК пользоваться мягкой мебелью в холле.

Бахматова С.В. вопрос не общего собрания собственников, поручить Седининой провести беседу с сотрудниками ЖК. Члены Совета дома выразили удивление по данному вопросу.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- Привести в надлежащий вид комнату охраны (диспетчерскую) указать охране на неприветливость и закрыть дверь в холл

Коньшин Е.В. вопрос не общего собрания, поручить Седининой В.А. провести беседу с сотрудниками охранной организацией и проследить за результатами.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- установить в МОП экономичный режим обогрева.

Сединина В.А. поясняет, что по проекту ИТП находится под холлом 1этажа, отдельно тепловой режим МОП не регулируется. Если собственники хотят уменьшить температуру воздуха в холле, то необходимо уменьшать температуру подачи теплоносителя на общем вводе, что повлияет на температурный режим всего дома, как в жилых, так и в нежилых помещениях. Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

3. Предложение от собственника кв.154 (Приложение №3)

Включить вопрос касательно парковочной зоны вокруг дома

Земля принадлежит муниципалитету, вариант ее использования, только аренда. Бахматова С.В. против закрытия подъезда, т.к. половина помещений — это торговые предприятия. Коньшин В.Е. предложил сделать предварительные расчеты об аренде земельного участка со стороны ул.Революции, с установкой шлагбаума у въезда со стороны ул.25 Октября, а пока вопрос не включать в повестку дня т.к. нет стоимости.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

4. Предложение от собственника кв.123 (Приложение №4)

- разрешить передавать показания приборов учета на бумажном носителе
Учитывая, что автоматизированная: система контроля и учета энергоресурсов является общедомовой системой и должна работать в полном объеме. Если счетчик по какой-либо причине перестает передавать сигнал на АРМ «Ресурс», то он считается не рабочим, и УК должна насчитывать платежи 3месяца по среднему, потом по нормативу. Тем самым на бумажном носителе принимать показания УК не имеет законных оснований, а собственник обязан восстановить линию передачи сигналов, если она нарушена по его вине. Это вопрос собственника, а не общего собрания

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

- отказаться от охраны с сохранением поста консьержа

Советом дома уже рассматривался, вопрос с повестки дня снят.

5. Предложение от собственников кв.154, 97 (Приложение №5)

Включить в Совет дома двух новых членов.

Коньшин Е.В., Мышкина Т.Н., Долганова О.В. сказали, что члены Совета дома в составе 7 человек были выбраны на первом общем собрании собственников МКД на срок 2 года, что при окончании этого срока пусть другие собственники

выдвигают свои кандидатуры. В Совете дома на сегодня 7 человек, что это вполне достаточно для решения текущих вопросов.

Решение: предложение не включать в повестку дня собрания

1. Формирование повестки дня общего собрания собственников

В результате обсуждений сформулированы следующие вопросы повестки дня на очередном общем собрании собственников жилых и нежилых помещений МКД 24:

1. Избрание Председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии
2. Отчет управляющей компании о выполнении договора управления за период ноябрь 2018г.-декабрь 2018г.
3. Утверждение Перечня дополнительных работ на 2019год
4. Утверждение тарифа на обслуживание и текущий ремонт на 2019 год
5. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями собственников жилых помещений (вода, канализация, тепло, электроэнергия, вывоз ТКО.
6. Разрешение УК заключать договоры на размещение рекламы в лифтах и холле 1-го этажа. Разрешить установку торговых автоматов по продаже штучной продукции в холле 1го этажа на конкурсной основе. В листах голосования разделить вопрос на два отдельных.

2. Назначение даты и места проведения очередного собрания собственников МКД 24 по ул. Революции

Собрание назначить через 12 дней после подписания протокола Совета дома. В связи с отсутствием на совете дома председателя Совет дома поручает подписать протокол члену Совета дома Коньшину Е.В. Местом проведения общего собрания определить холл на первом этаже МКД.

3. Разное

- Коньшин В.Е. предложил УК «Виктория-Сервис» рассмотреть вопрос о постепенной замене светильников постоянного свечения, на светильники с датчиками движения в МОП для экономии электроэнергии, а также обозначить зону выгрузки/погрузки со стороны ул. Революции (подъезд к МКД)

- Члены Совета дома обращают внимание УК «Виктория-Сервис» на безобразную уборку прилегающей муниципальной территории, не возможности подъезда и просят УК обратиться к Главе Свердловского района по данному поводу .

По поручению членов Совета дома

Е.В. Коньшин

