

очередного годового общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 22

Форма проведения собрания: очно-заочная

Дата проведения очной части собрания: 12 февраля 2025 года в 18-30 час.

Место проведения очной части собрания: техническое помещение Блока «Г» по ул. Революции, 22 (под 1 подъездом).

Дата и время заочного голосования: с 19-30 ч. 12.02.2025 до 10-00ч. 10.03.2025.

Адрес, по которому должны быть направлены заполненные бюллетени: г. Пермь, ул. Революции д. 22 администратору на рецепции жилой части МКД или в УК.

Инициатор собрания: ООО «УК «Виктория-Сервис» (ИНН 5904248149; ОГРН 1115904006811).

Дата составления протокола 17 марта 2025 г.

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам в МКД по ул. Революции, 22 по техническому паспорту ЦТИ с последующими изменениями по состоянию на 12 февраля 2025 г. составила 26497,8 кв.м. или 26497,8 голосов. Кворум составляет 13248,90 кв.м. или 13248,90 голосов.

В собрании приняли участие собственники помещений, площадью 16814,45 кв., что составляет голосов (63,46%) от общего количества голосов всех собственников помещений МКД, собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Для участия в очной части собрания зарегистрировались собственники, обладающие 1456,50 кв.м., что составляет 5,5 % голосов от общего количества голосов собственников МКД. Собственники, принявшие участие в очной части собрания в отсутствии кворума приняли решение обсудить с присутствующими на очной части вопросы по повестке и принять решения по ним путем заочного голосования.

Присутствующие на очной части собрания:

- собственники помещений зарегистрировались в Реестре очередного общего очно-заочного собрания собственников жилых и нежилых помещений в МКД № 22 по ул. Революции (прилагается к настоящему протоколу Приложение №2), проставлены подписи собственников в графе «подпись (очное)».

- от ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис», директор П.Н. Кадакин, управляющий ЖК «Новый Центр» Е.В. Толчина, помощник управляющего Д.А. Озерных

Повестка дня собрания:

1. Об избрании председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии.
2. Об утверждении отчета управляющей компании о выполнении договора управления за 2024 год и подписании акта выполненных работ.
3. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД 22, по ул. Революции в г. Перми.
4. Об утверждении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД 22, по ул. Революции в г. Перми.
5. Об утверждении даты возникновения обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД 22 по ул. Революции в г. Перми
6. О выборе владельца специального счета, для формирования фонда капитального ремонта МКД 22, по ул. Революции в г. Перми.
7. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.
8. О выборе лица, уполномоченного на предоставление платежных документов на уплату взносов за капитальный ремонт.
9. О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)» с оплатой на уровне МРОТ.
10. Об утверждении тарифа на обслуживание и текущий ремонт общего имущества на 2025 год.
11. Об установлении разового целевого взноса для сезонного озеленения террас

12. О проведении дополнительных работ, финансируемых из резервного фонда МКД в 2025 году.

Повестка ОСС рассмотрена и согласована с Советом дома 29.01.2025.

Вопрос 1. «Об избрании председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии»

Слушали: Кадакина П.Н., он предложил присутствующим выбрать его кандидатуру в качестве председателя собрания по доверенности от **06.02.2025** от собственника нежилого помещения (офис 10,12 блок Д), секретарем собрания Воеводина О.А. (кв.98), - счетную комиссию в составе: Мартемьяновой Е.В. кв.235, Сеньюкова В.А. кв. 207, Шавшуковой Л.Б. кв. 125.

Возражений против кандидатур не поступило, принято решение включить предложенные кандидатуры в бюллетень голосования.

Вопрос 2. «Об утверждении отчета управляющей компании о выполнении договора управления за 2024 год, подписании акта выполненных работ»

Слушали: Кадакина П.Н., он представил отчет, пояснил основные разделы отчета по плановым и фактическим показателям расходов за выполненные услуги работы в 2024 году, проинформировал присутствующих о том, что отчет был размещен на стенде МКД, в ГИС ЖКХ и официальном сайте управляющей компании еще в январе 2025 года.

Обратил внимание присутствующих, что на совете дома были заданы вопросы по отчету, на все заданные вопросы со стороны членов совета дома (Мартемьяновой Е.В., Шавшуковой Л.Б.) управляющая компания дала разъяснения.

Вопросов не поступило.

Вопрос 3. «О выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД 22, по ул. Революции в г. Перми».

Слушали: Кадакина П.Н., он пояснил, что вопрос выносится по инициативе совета дома, на заседании совета МКД 29.01.2025 все вопросы капитального ремонта были подробно рассмотрены и приняты необходимые решения с рекомендациями собственникам помещений для голосования.

На сегодняшний день по мнению жителей при индивидуальном предварительном опросе собственников жилых и нежилых помещений, а также с учетом решений, принятых советом дома 29.01.2025, на голосование выносится вопрос выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.

Вопросов не поступило

Вопрос 4. «Об утверждении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД 22, по ул. Революции в г. Перми»

Слушали: Кадакина П.Н., который проинформировал о том, что в соответствии с законодательством Пермского края на 2025 год установлен минимальный размер взноса на КР в Пермском крае, который составляет 14,44 руб./кв.м./мес. При необходимости, собственники могут установить для своего дома в индивидуальном порядке иной размер, но не менее минимального размера, установленного Правительством Пермского края. Совет дома рекомендовал утвердить действующий размер взноса на КР 14,44 руб.

Вопросов не поступило.

Вопрос 5. «Об утверждении даты возникновения обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД 22 по ул. Революции в г. Перми»

Слушали: Кадакина П.Н., он пояснил, что собственники помещений МКД, выбравшим специальный счет для формирования фонда капитального ремонта МКД, могут принять решение на ОСС о более раннем сроке возникновения обязанности на уплату взносов, который указан в программе КР Пермского края. Совет рекомендовал определить дату начала уплаты взносов, с 01.03.2025.

Вопросов не поступило.

Вопрос 6. «О выборе владельца специального счета, для формирования фонда капитального ремонта МКД 22, по ул. Революции в г. Перми».

Слушали: Кадакина П.Н., он пояснил, что Владелец специального счета МКД совет дома предлагает выбрать ООО «УК «Виктория Сервис», имеющее опыт работы по формированию фондов капремонта на других обслуживаемых объектах (Революции, 24, ЖК «Виктория», ЖК «Галактика»).

Вопросов не поступило.

Вопрос 7. «О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет МКД 22, по ул. Революции».

Слушали: Кадакина П.Н., проинформировал, что собственникам помещений на ОСС необходимо определить кредитную организацию, для ведения специального счета, которая отвечает требованиям, предъявляемым для кредитных организаций, полномочных на открытие и ведение специальных счетов на территории субъекта РФ. Совет дома рекомендует определить кредитную организацию для открытия счета в лице ПАО «СБЕРБАНК». УК также поддерживает данную позицию, т.к. ведет свою финансовую деятельность по коммунальным платежам через ПАО «СБЕРБАНК»,

Вопросов не поступило.

Вопрос 8. «О выборе лица, уполномоченного на предоставление платежных документов на уплату взносов за капитальный ремонт».

Слушали: Кадакина П.Н., он проинформировал присутствующих, что в силу Закона собственники должны определить лицо, уполномоченное на предоставление платежных документов на уплату взносов на КР. Совет дома рекомендовал собственникам проголосовать за выбор на УК. Данные мероприятия не относятся к коммунальным платежам и требуют дополнительных расходов и трудозатрат. Какие именно расходы: проведение расчетно-кассовых операций, в т.ч. открытие и сопровождение 424 лицевых счетов собственников по капремонту, администрированию платежей в размере 1,44 руб./кв.м./мес., в т.ч.(0,25 руб.-услуги расчетного центра по подготовке (предоставлению) платежных документов и размещению в системе ГИС ЖКХ; 0,14 руб. - услуги по банковским операциям; 0,84 -руб. услуги управления УК по юридическому и бухгалтерскому сопровождению мероприятий по взносам на КР; 0,10 руб.- накладные расходы; 0,11 руб.-оплата УСН).

Вопросов не поступило.

Вопрос 9. «О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)» с оплатой на уровне МРОТ.»

Слушали: Кадакина П.Н., он проинформировал присутствующих, что с учетом ежегодного повышения уровня МРОТ на законодательном уровне, стоимость услуги «администраторы-консьержи» значительно влияет на общий уровень тарифа дома, цель которого содержание и ремонт общего имущества дома. Данная услуга обеспечивает только комфорт для жителей и носит характер дополнительной, также она не входит как в государственные, так и в муниципальные тарифы ЖКХ для жилых домов на территории РФ и не внесена в нормативные акты в сфере ЖКХ. Таким образом введение дополнительной услуги в 2025 году носит юридический характер, в последствии будет возможно рассматривать различные варианты реорганизации данной структуры, не затрагивая тариф дома.

Общая стоимость службы в составе 7 человек в месяц составляло в тарифе 2024 года 7,53 руб. (199 542 рубля в месяц). На 2025 год требуется увеличение на 2,20 руб., необходимо в месяц увеличить статью расходов на 58 295 рублей. Дополнительная услуга служба администраторов-консьержей на 2025 будет составлять 257 837 руб. месяц (9,72 руб./кв.м./мес.)

С учетом ежегодного повышения МРОТ, предлагается перевести данную услугу из тарифа в отдельную дополнительную услугу (отдельная строка в платежном документе),

которая в последствии будет индексироваться на отчетном ОСС, тариф же не будет пересматриваться ежегодно. Администраторы-консьержи продолжают работу в УК, режим работы остается прежним. На ОСС в рамках ЖК будет необходимо утвердить Инструкцию для персонала, при оказании дополнительной услуги.

Более вопросов не поступило.

Вопрос 10. «Об утверждении тарифа на обслуживание и текущий ремонт общего имущества на 2025 год».

Слушали: Кадакина П.Н., который пояснил, что в связи с планируемым переходом расходной статьи «служба администраторов-консьержей» в дополнительную услугу, действующий тариф 42,87 предлагается пересмотреть в сторону уменьшения, но по отдельным статьям существует необходимость их повышения, которое обусловлено следующими факторами. Предлагаемое увеличение платы за КУ Р22 обусловлено следующими факторами:

- с 2019 года (шестой год) уровень зарплаты сотрудников УК (за исключением консьержей) не увеличивался и требует повышения. На сегодняшний сложилась серьезная кадровая ситуация по уходу специалистов, а также поиску и привлечению новых работников. Уровень зарплат не позволяет полноценно обеспечивать жизненный уровень сотрудников. О росте потребительских цен в РФ за прошедшие пять лет знает каждый здесь присутствующий.

- необходимость индексации услуг поставщиков по договорам обслуживания (лифтовое хозяйство, СКУД, АСПТ, клининг, вывоз снега, охрана), что уже не позволяет обслуживать МКД полноценно, мы шли навстречу жителям до последнего не поднимая тариф.

- значительно поднялись накладные расходы, канцелярия, бумага, транспортные, расходные материалы, в разы увеличена стоимость импортного оборудования по сравнению с прошлым годом, в десятки раз увеличены судебные расходы при работе с должниками по коммунальным платежам с сентября 2024 года. С учетом изложенного существует острая необходимость в пересмотре тарифа на 2025 год. Предлагается:

- проиндексировать услуги поставщикам по заключенным договорам обслуживания (РКО, лифты, пожарка, СКУД, клининг, вывоз снега и т.д.) на 5%

- увеличить зарплаты ФОТ сотрудникам, инженерно-технических работников (услуги управления, санитарное содержание (дворники, мойщик МОП паркинг, ТО конструктива и инженерного оборудования (слесари, электрики, КИП), на 10%.

Также в связи с производственной необходимостью предлагается увеличить основные дефицитные расходные статьи тарифа, а именно: текущий ремонт на 0,57 руб., непредвиденные расходы на 0,95 руб., расходные материалы, оборудование ЗиП на 0,49 руб., подготовка к зиме на 0,11 руб., на расчетно-кассовое обслуживание РКО с услугами банка на 0,34 руб., ввести новую статью - смена входных ковров-0,16 руб., охране на 0,64 руб. С учетом необходимого увеличения отдельных расходных статей тарифа для утверждения предлагается тариф на 2025 год в размере 40,82 руб./кв.м./мес., без дополнительного переоформления ранее подписанных договоров. Желющие могут ознакомиться со сравнительной таблицей тарифов на 2024 и 2025, которая также рассмотрена на заседании совета 29.01.2025.

Более вопросов не поступало.

Вопрос 11. «Об установлении разового целевого взноса для сезонного озеленения террас».

Слушали: Кадакина П.Н., который пояснил, что уже традиционно, перед летним сезоном организуется закупка однолетних растительных материалов для дополнительного оформления вазонов 2-х террас МКД, с последующими уходными работами и доставкой грунта за счет тарифа. Совет дома рекомендовал включить вопрос в повестку ОСС.

Вопросов не поступило.

Вопрос 12. «О проведении дополнительных работ, финансируемых из резервного фонда МКД в 2025 году».

Слушали: Кадакина П.Н., который пояснил о том, что в ноябре 2024 года в результате противоправных действий со стороны неизвестных, при стрельбе вблизи МКД 22 по ул. Революции была повреждена витражная стеклянная конструкция в блоке Д со стороны ул. Революции. Обращение в полицию положительных результатов не принесло. Большинство голосов на совете дома было принято решение вынести вопрос о выделении 45000 руб. из резервного фонда МКД на работы по замене витражной конструкции в МКД, на голосование ОСС.

Вопросов не поступило.

После обсуждения вопросов повестки Кадакин П.Н. ответил на поступившие вопросы собственников помещений, не включенных в повестку ОСС, касающихся функционирования МКД, начислений РСО за поставленные коммунальные ресурсы. В ходе обсуждения выступили Паначева Татьяна Николаевна (кв. 260), которая подняла вопрос о высоких начисления ОДН за отопление в МОП. Кадакин П.Н. дал поручение управляющей разобраться с данным вопросом и пообещал взять вопрос под особый контроль.

Решения собрания

Вопрос 1. «Избрать: председателем собрания Кадакина П.Н. оф. 10 блок Д (по доверенности), секретарем Воеводина О.А. кв. 98, счетную комиссию в составе: Мартемьяновой Е.В. кв.235, Сеньюкова В.А. кв. 207, Шавшуковой Л.Б. кв. 125.

За 91,29 (%) Против 0 (%) Воздержался 8,34 (%)

Решение принято

Вопрос 2. «Утвердить отчет управляющей компании о выполнении договора управления в 2024 году, поручить председателю Совета дома подписать акт выполненных работ за 2024 год».

За 79,34 (%) Против 6,53 (%) Воздержался 14,13 (%)

Решение принято

Вопрос 3. «О Выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД 22 по ул. Революции в г. Перми, путем перечисления взносов на специальный счет МКД»

За 90,46 (%) Против 3,17 (%) Воздержался 6,37 (%)

Решение принято

Вопрос 4. «Утвердить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД, в размере минимального, установленного Правительством Пермском края.»

За 91,45 (%) Против 2,28 (%) Воздержался 5,74 (%)

Решение принято

Вопрос 5 «Установить дату начала оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД с 01.03.2025»

За 83,93 (%) Против 5,63 (%) Воздержался 9,44 (%)

Решение принято

Вопрос 6 «Выбрать ООО «УК «Виктория-Сервис» (ИНН 5904248149; ОГРН 1115904006811) владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта, уполномоченным на открытие счета и совершение денежных операций на счете»

За 79,81 (%) Против 7,46 (%) Воздержался 12,73 (%)

Решение принято

Вопрос 7 «Выбрать ПАО «Сбербанк» (ИНН 7707083893; БИК 044525225)».

За 87,51 (%) Против 3,31 (%) Воздержался 8,7 (%)

Решение принято

Вопрос 8 «Выбрать ООО «УК «Виктория Сервис» (ИНН 5904248149; ОГРН 1115904006811) уполномоченным лицом на предоставление платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов за капитальный ремонт. Утвердить целевой взнос в размере 1,44 руб./кв.м./мес. по организации и предоставлению платежных документов за кап. ремонт, с отражением отдельной строкой в платежных документах, выставляемых УК за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД»

За 78,07 (%) Против 8,81 (%) Воздержался 12,18 (%)

Решение принято

Вопрос 9 «О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)» с оплатой на уровне МРОТ.»

9.1. Установить дополнительную услугу «Служба администраторов (консьержей)» с 01.02.2025

За 67,66 (%) Против 25,28 (%) Воздержался 7,06 (%)

Решение принято

9.2. Утвердить стоимость дополнительной услуги с 01.02.2025 в размере 9,72 руб./кв.м./мес.

За 68,25 (%) Против 24,71 (%) Воздержался 7,04 (%)

Решение принято

9.3. Утвердить Инструкцию для персонала по оказанию дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)» с установленным режимом работы в 2024 году.

За 68,60 (%) Против 20,66 (%) Воздержался 10,19 (%)

Решение принято

Вопрос 10. «Утвердить тариф на обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2025 год в размере 40,82 руб./кв.м./мес., без дополнительного переоформления ранее подписанных договоров».

За **73,25 (%)** Против **15,05 (%)** Воздержался **11,70 (%)**

Решение принято

Вопрос 11. «Установить разовый целевой взнос в квитанциях за КУ в апреле 2025 года в размере 1,97 руб./кв.м. для приобретения растительных материалов для посадки на террасах 23 этажей МКД».

За **65,70 (%)** Против **25,88 (%)** Воздержался **8,41 (%)**

Решение принято

Вопрос 12. «Выделить из резервного (арендного) фонда МКД средства для замены витражной стеклянной конструкции со стороны ул. Революции, 22 (блок Д) в размере 45000 руб.».

За **50,27 (%)** Против **37,09 (%)** Воздержался **12,11 (%)**

Решение принято

Общее количество отпечатанных бюллетеней **351** штука, из которых:
- получено собственниками **313** шт., возвращены в установленный срок **208** шт., из них учтены в голосовании **205** шт., в том числе пришедшие по электронной почте **11** шт., бюллетени, не учтенные при голосовании: возвращен по истечении установленного срока **3** шт.

Не учтены голоса в бюллетенях по вопросу голосования, по которому собственник не выразил свое мнение, т.е. не обозначил вариант:

- По вопросу № 4 по 1 бюллетень
- По вопросу № 5 по 2 бюллетеням
- По вопросу № 8 по 1 бюллетеню
- По вопросу № 9.3 по 1 бюллетеню
- По вопросу № 12 по 1 бюллетеню

-не приняли участие в собрании бюллетени в количестве 143 шт., из которых вернулись по окончании проведения заочного голосования 38 шт., не вернулись 105 шт.

Приложения:

1. Объявление о проведении собрания (1 экз. на 1 л., оригинал) и фото размещенного объявления в холле на 1-м этаже (2 л.);
2. Реестр ежегодного отчетного очно-заочного собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 22 в г. Перми на 12.02.2025 г. (1 экз. на 27 л., оригинал);
3. Отчет управляющей компании о выполнении договора управления за 2024 г. (1 экз. на 3 л., оригинал);
4. Пояснительная записка к бюллетеням, включая перечень дополнительных работ (1 экз. на 2 л., оригинал);
5. Доверенность-1 экз. на 1 л., оригинал

6. Протоколы подсчета голосов отчетного собрания по вопросам 1-3, 4-6, 7-8, 9, 10-12 (1 экз. на 150 л., оригиналы)
7. Бюллетени, учтенные в голосовании 205 шт. на 205 л. (оригиналы, в том числе копии электронных образов)
8. Бюллетени, не учтенные при голосовании: возвращены по истечении установленного срока 3 шт. на 3 л.
9. Бюллетени, не принявшие участие в собрании собственниками - 38 шт. на 38 листах
10. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД по ул. Революции, 22 на 2025 г. (1 экз. на 1 л., оригинал).

Дата составления и подсчета голосов 14 марта 2025 года.

Настоящий протокол составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах: один для Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края, второй для хранения в ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис» (ОГРН 1115904006811, ИНН 59042481490).



Кадакин П.Н. / Председатель собрания

Воеводин О.А. / Секретарь собрания

Счетная комиссия:

Мартемьянова Е.В.

Сенюков В.А.

Шавшукова Л.Б.