

ПРОТОКОЛ N 3

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск ул.Краснореченская д.123

«19»декабря 2017 г.

Форма голосования: **очная /заочная**

Место и дата проведения очной части собрания: г.Хабаровск, ул.Краснореченская 123 подъезд № 4 «15»декабря 2017г. в 19ч.00мин.

Дата проведения заочной части собрания: с «16»декабря 2017. г. по «18»декабря 2017 г.

Место передачи бланков решений заочной части собрания по адресу: г. Хабаровск ул. Краснореченская , д. 123, кв.51

Место (адрес) хранения протокола №3 от «19» декабря 2017 г. и решений собственников помещений в МКД : г. Хабаровск ул. Краснореченская , д. 123, кв.51

Инициатор общего собрания: Грычух Елена Вячеславовна, проживает по адресу кв. № 51 дома № 123 по ул. Краснореченская г. Хабаровск, на основании договора на право собственности 27-27-01/138/2010-5452 от 30.11.2010

Лица, приглашённые для участия в общем собрании: приглашенных лиц нет

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

Общая площадь помещений собственников в МКД **3195,2 м2 кв.м.** Общее число голосов **100 %.**

Общая площадь помещений собственников, присутствующих на собрании **2402,6 кв.м,** что составляет **75,19 %** от общего числа голосов собственников помещений МКД.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Приложения к протоколу:

1. Реестр собственников помещений, присутствовавших на очном собрании собственников помещений – на 2-х листах;
2. Бланки решений собственников помещений по заочному голосованию – на 27 листах;
3. Уведомление о проведении общего собрания собственников – на 1 листе.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания;
2. Рассмотрение предложения Управляющей компании «Амурлифт» о повышении размера платы за содержание и ремонт дома на 2018год в размере 42,57 руб за 1 кв.м в месяц;
3. Принятие решения об утверждении тарифа на содержание и ремонт дома на 2018г. на уровне 2017года, в размере 39,30 руб. за 1 кв.м. в месяц;
4. Принятие решения об уведомлении управляющей компанией «Амурлифт» членов Совета дома о начале производства всех ремонтных работ (кроме аварийных) в доме, и подписанием акта выполненных работ по окончании ремонтных работ.

РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

№ п/п	Решение по вопросам повестки дня	Результаты голосования (кол-во голосов, %)
1. По первому вопросу повестки дня:		
	СЛУШАЛИ: Собственника кв. № 15 Гусаченко А.А. о необходимости избрания председателя общего собрания собственников	ЗА – 100%
	ПРЕДЛОЖИЛИ: Председателем общего собрания собственников МКД избрать собственника кв.№ 43 Петрову Анну Александровну	ПРОТИВ – 0 %
	РЕШИЛИ: Председателем общего собрания собственников МКД избрать: собственника кв.№ 43 Петрову Анну Александровну	ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0%
	СЛУШАЛИ: собственника кв. № 41 Кобызеву О.А. о необходимости избрания секретаря общего собрания собственников	ЗА – 100%
	ПРЕДЛОЖИЛИ: Секретарем общего собрания собственников МКД избрать: Собственника кв. № 39 Володько Ольгу Алексеевну.	ПРОТИВ – 0 %
	РЕШИЛИ: Секретарем общего собрания собственников МКД избрать: собственника кв. № 39 Володько Володько Ольгу Алексеевну.	ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0%

РЕШЕНИЕ ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ - ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня:

<p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 51 Грычух Е.В. о рассмотрении предложения Управляющей компании «Амурлифт» о повышении размера платы за содержание и ремонт дома на 2018год в размере 42,57 руб за 1 кв.м в месяц;</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 35 Мелехина В.Ю: почему управляющая компания не обосновала причину повышения, нет сметы, нет расчета тарифа, из каких показателей сложилась такая сумма, нет плана работ на 2018г. Я категорически против, так как не знаю причину повышения до 42,57 руб.</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 62 Ковцур В.З.: в 2015,2016г. текущий ремонт не проводился, должен быть остаток денежных средств, и его должно хватить на 2018год на омолаживание деревьев во дворе дома и ремонт подвальных продухов. Поэтому, на 2018г. тариф увеличивать не стоит, оставить прежний – 39,30 руб. за 1 кв.м.</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № Грычух Е.В.: кроме того имеются денежные средства в виде задолженности жильцов: на 01.01.15г. долг составил свыше 200,0 тыс. руб. Управляющей компании необходимо не повышать тариф, а начать работу по взысканию долгов, которые почти в два раза перекроют размер повышения тарифа. Я также против повышения тарифа.</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 40 Гурьянову Г.Г.: ремонт подъездов № 3, № 4 необходимо провести только после капитального ремонта крыши Региональным оператором. В отремонтированном подъезде № 1 стена на 5 этаже, потемнела от сырости по причине протекания крыши. Поэтому нет необходимости повышать тариф на 2018г., оставить размер тарифа на уровне 2017г. – 39,30 руб. за 1 кв.м..</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 43 Петрову А.А.: по благоустройству детской площадки поручить управляющей компании участвовать в муниципальных грантах. Я думаю, что пока нет причины повышать тариф.</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 15 Гусаченко А.А.: у нас и так большой тариф. В разговоре со знакомыми, мы платим больше всех. Если бы платили и был бы толк: сделали крышу за большую цену, а она уже пришла в негодность. Наша управляющая компания повышает тариф, чтобы переделать свои же некачественно выполненные работы за наши деньги. Я против такого повышения тарифов.</p> <p>ПРЕДЛОЖИЛИ: Отказать управляющей компании «Амурлифт» в повышении тарифа на 2018год в размере 42,57 руб. за 1 кв.м.</p> <p>РЕШИЛИ: Принять решение: отказать управляющей компании «Амурлифт» в повышении тарифа на 2018год в размере 42,57 руб. за 1 кв.м.</p>	<p>ЗА – 96,49%</p> <p>ПРОТИВ – 0 %</p> <p>ВОЗДЕРЖАЛСЯ- 3,51%</p>
---	--

РЕШЕНИЕ ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ - ПРИНЯТО

3. По третьему вопросу повестки дня:

<p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 51 Грычух Е.В. об утверждение тарифа на содержание и ремонт дома на 2018г. на уровне 2017года, в размере 39,30 руб. за 1 кв.м. в месяц;</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 15 Гусаченко А.А: с учетом того, что было сказано жильцами, и отсутствием обоснования повышения тарифа, предлагаю оставить прежний тариф, т.е. 39,30 руб. за 1 кв.м.</p> <p>СЛУШАЛИ: собственника кв. № 62 Ковцур В.З.: с учетом остатка денежных средств и суммы оплаты в 2018г. деньги на счете дома есть, вполне хватит произвести работы в 2018г. и по содержанию дома и по омолаживанию деревьев во дворе дома и ремонт подвальных продухов.</p>	<p>ЗА – 96,49%</p> <p>ПРОТИВ – 0 %</p> <p>ВОЗДЕРЖАЛСЯ- 3,51%</p>
---	--

ПРЕДЛОЖИЛИ: Принять решение об утверждении тарифа на 2018год на уровне 2017года, в размере 39,30 рублей за 1 кв.м.

РЕШИЛИ: Принять решение об утверждении тарифа на 2018год на уровне 2017года в размере 39,30 рублей за 1 кв.м.

РЕШЕНИЕ ПО ТРЕТЬЕМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ - ПРИНЯТО

4. По четвертому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: собственника кв. № 39 Володько П.К. о рассмотрение вопроса об уведомлении управляющей компанией «Амурлифт» членов Совета дома о начале производства всех ремонтных работ (кроме аварийных) в доме, и подписанием акта выполненных работ по окончании ремонтных работ.

СЛУШАЛИ: собственника кв. № 25 Манаконев Н.И.: необходимо не только известить, но и смету заранее согласовать, мы порой даже и не знаем, что делают в доме, видим только, как деньги уходят.

СЛУШАЛИ: собственника кв. № 40: Гурьянову Г.Г.: необходимо обязать управляющую компанию «Амурлифт» перед началом работ (кроме аварийных), поименованных по статье в годовом отчете «Ремонт и обслуживание инженерного оборудования», предоставлять Совету дома акт обследования технического состояния с указанием конкретных повреждений или неисправностей, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), смету, расчет с указанием предварительной стоимости работ, включая наименование материалов.

СЛУШАЛИ: собственника кв. № 62 Ковцур В.З.: акт выполненных работ предоставлять на подпись членам Совета дома сразу по окончании работ, а не спустя месяц. При отсутствии членов Совета дома, предоставить право подписания акта выполненных работ любому из собственников дома.

ПРЕДЛОЖИЛИ: перед началом работ (кроме аварийных), поименованных по статье в годовом отчете «Ремонт и обслуживание инженерного оборудования», предоставить Совету дома акт обследования технического состояния с указанием конкретных повреждений или неисправностей, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), смету, расчет с указанием предварительной стоимости работ и материалов.

По окончании работ предоставить право подписания акта выполненных работ членам Совета дома, при их отсутствии, предоставить право подписания акта выполненных работ собственникам дома.

РЕШИЛИ: Принять решение: обязать УК «Амурлифт» перед началом (кроме аварийных) ремонтных работ поименованных по статье в годовом отчете «Ремонт и обслуживание инженерного оборудования», предоставлять Совету дома акт обследования технического состояния с указанием конкретных повреждений или неисправностей, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), смету, расчет с указанием предварительной стоимости работ, включая наименование материалов. С обязательным подписанием в день выполнения акта выполненных работ членами Совета дома или собственниками дома

ЗА – 83,56%

ПРОТИВ – 16,44 %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0%

РЕШЕНИЕ ПО ЧЕТВЕРТОМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ - ПРИНЯТО

Председатель собрания Жукова АА (Жз)

Секретарь собрания Володько ОА (Вмф)

Ини

**Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Амурлифт»**

(ООО «УК «Амурлифт»)
ул. Союзная, д. 9, Хабаровск, 680003
Тел./факс 54-19-28

e-mail: uk.amurlift@mail.ru
ОКПО 85954505 ОГРН 1082723006024
ИНН/КПП 2723108835/272301001

« 12 » 09 2019 г. N 40

на вх. № 3718 от 25 декабря 2017г.

680006, г. Хабаровск,
ул. Краснореченская 123 кв.51
Грычух Е.В.

«о рассмотрении обращения»

Рассмотрев протокол общего собрания собственников от 19.12.2017г., ООО «УК «Амурлифт» сообщает следующее:

Часть 1 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства».

Пункт 29 Правил содержания общего имущества, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее – Правила 491), подтверждает приведенную норму: «Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации».

Пленум Верховного суда РФ в Постановлении от 27.06.2017 N22 разъяснил: «16. При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ)».

Таким образом, размер платы за содержание жилья не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и отвечать требованиям разумности.

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».

Правила 491 устанавливают: «п. 31. 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. П. 35. Указанные ... размеры платы за содержание жилого помещения ... должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ».

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.

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.

Порядок утверждения размера платы утвержден договором управления № 069-у от 20.02.2017г. В соответствии с п. 6.1.4. договора управления № 069-у от 20.02.2017г. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 6.1.3. Договора.

ООО «УК «Амурлифт» в соответствии с п. 6.1.3. договора управления подготовила предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и направила соответствующее уведомление Совету МКД, а также разместила соответствующую информацию на информационных стендах в подъездах МКД. Собственники обязаны провести Общее собрание Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия собрания, отсутствия необходимого кворума для принятия решения (при проведении собрания), не принятия решения об утверждении предложенного тарифа (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит увеличению с 01 января каждого года **на величину процента роста** (в соответствующий период) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального или государственного жилищного фонда, утверждаемого Мэром г. Хабаровска ежегодно.

Так как собственниками Вашего дома не утвержден экономически обоснованный размер платы, соответственно у ООО «УК «Амурлифт» отсутствуют основания для применения решения общего собрания собственников по протоколу № 3 от 19.12.2017г. в части размера платы за содержание и ремонт жилья (п. 2,3). При изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на 2018г. будет применен порядок утверждения размера платы установленный договором управления № 069-у от 20.02.2017г.

Директор ООО «УК «Амурлифт»



Т.В. Хардина