

ПРОТОКОЛ  
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ОЧНОЙ ФОРМЕ ПО ВОПРОСУ  
ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:  
**ул. Ново-Садовая д.258**

г. Самара

«27» марта 2017 года

Место проведения общего собрания собственников и подсчета голосов: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 258

Дата проведения собрания, срок принятия решений собственников:

«27» марта 2017 года в 19:00 часов

Приглашённые лица: нет.

Представители УК: нет.

Общая площадь жилых помещений дома 21 285.60 м<sup>2</sup>

Общая площадь дома 30078.00 м<sup>2</sup>

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме создано по инициативе собственников многоквартирного дома.

Участвовали собственники помещений:

жилых помещений - 68 % голосов;

нежилых помещений - 0 % голосов.

Общее количество голосов собственников помещений, присутствовавших на общем собрании 14474,2 и 68 %, что составляет не менее двух третей голосов (66,7%) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Кворум имеется.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

Повестка дня.

1. Процедурные вопросы - избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии.
3. Подведение итогов работы управляющей компании на 2016 год. Рассмотрение отчета Управляющей компании (УК) о финансовом состоянии, затратах на многоквартирный дом за 2016 год.
4. Принятие решения о перечне общего имущества многоквартирного дома, подлежащего текущему ремонту в 2017 году. Утверждение годового плана текущего ремонта на 2017 год.

**1. По первому вопросу:**

Избрание председателя и секретаря собрания. Предложено избрать в качестве председателя и секретаря собрания, уполномоченных на подписание протокола:

председателем собрания \_\_\_\_\_  
секретарём \_\_\_\_\_

Голосование: за - 68% голосов; против - 0% голосов; воздержались - 0% голосов

**Решили:** Избрать председателем собрания \_\_\_\_\_  
секретарём \_\_\_\_\_

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса - решение принято.

## 2. По второму вопросу:

Предложено: избрать в состав счетной комиссии:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Голосование: за - \_\_\_\_\_% голосов; против - \_\_\_\_\_% голосов; воздержались - \_\_\_\_\_% голосов

Решили: избрать в состав счетной комиссии:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса - решение принято.

## 3. По третьему вопросу:

Предложено: оценить работу управляющей компании по итогам работы за 2016 год.

Работа ООО УК «Приволжское ПЖРУ» (администрации, ПТО, юридического отдела, экономического отдела ...) за 2016 год вызвала ряд нареканий:

1. Работа УК, приемка работ и услуг проходит без согласования с избранными членами совета МКД. Пункт 2.1.4 договора 144/у от 01.04.2015;
2. За 2016 год по инициативе управляющей компании не было проведено ни одного общего собрания собственников и не было внесено предложений по размеру оплаты за Содержание и Текущий ремонт жилого помещения дома. Пункты 3.3.5 и 3.3.13 договора 144/у от 01.04.2015;
3. Согласно договору управления по планируемому Текущему ремонту, Содержанию, Модернизации должны предъявляться экономические расчёты, но таких расчетов не было представлено Совету МКД. Пункт 2.1.1 договора 144/у от 01.04.2015;
4. В доме много должников. Не достаточно ведется работа с должниками. Нет информации по данному направлению. Пункт 3.3.3. договора 144/у от 01.04.2015;
5. Не ведется работа по экономии средств, которую собственники направить на модернизацию инженерных систем. Пункт 3.3.11. договора 144/у от 01.04.2015;
6. Обращения собственников в приёмные дни не даёт результатов или частично выполняются. Данные записываются в журнал, но информации о решении и самого решения нет. Пункт 2.1.15 договора 144/у от 01.04.2015; Для примера:
  - а. Не решён вопрос с гарантийным ремонтом отмостков дома;
  - б. Вопрос с периодическим затоплением подвала дома не решён;

7. Отклонения от Решения собственников согласно протоколу 2016 года собственники решили:

а. Решение собственников: для ремонта была выбрана подрядная организация ООО «Ударник» с более выгодной ценой текущего ремонта. Решение УК: выбрали другую подрядную организацию с более высокой суммой работ;

б. Решение собственников: ремонт лестничной клетки подъезда № 4 на сумму не более 950 тыс. руб. Решение УК: стоимость текущего ремонта 1 425 тыс. руб. **Превышение 475 тыс. руб. Экономического обоснования нет.**

в. Решение собственников: ремонт лестничной клетки подъезда № 5 на сумму не более 950 тыс. руб. Решение УК: **перенести сроки выполнение работ на 2017 год.** Так как сумма ремонта подъезда №4 высокая и денег может не хватить. **Экономического обоснования нет.**

г. Решение собственников: утепление торцевой стены подъезда №1 на сумму не более 550 тыс. руб. Решение УК: **стоимость утепления 1052 тыс. руб. Превышение 502 тыс. руб. Экономического обоснования нет.**

д. Решение собственников: установка дренажного насоса в подвале подъезда №8 на сумму не более 10 000 руб. Решение УК: **насос не установлен.**

е. Решение собственников: сделать дубликаты ключей от дверей помещений общего пользования для Совета МКД. Решение УК: **отказ** по причине недоверия собственникам и совету МКД.

ж. Решение собственников: провести гарантийный ремонт отмостков и крылец дома. Решение УК: **отказ** по неясным причинам.

8. По требованию собственников отказано в ознакомлении с договорами и актами выполненных работ со ссылкой на Постановление 741 и коммерческую тайну.

9. Предложение УК о включение в план текущего ремонта обязательного вида работ по диагностике лифтового оборудования не обосновано, т.к. согласно договора 144/у от 01.04.2015 работы по техническому освидетельствованию входят в статью Содержания жилья (выполняются с 2014 года по договору подряда с ООО ИЦ «Инжтехлифт»).

10. В подъезде №4 работниками УК по распоряжению администрации УК были срезаны и заменены трубы отопления, но эти работы должны быть проведены по капитальному ремонту и это было известно администрации и ПТО УК. Деньги по статье Текущий ремонт были потрачены УК нерационально и могли быть сэкономлены для другого вида работ.

Отчёт УК за 2016 год сильно обобщён. Из отчёта нельзя понять правильность и обоснованность затрат. Затраты были приравнены к плановым показателям без подтверждения.

Замечания по отчету:

1. Вывоз ТБО и КГО обошёлся дому в 854 666,78 руб., а за аналогичный период у схожего по размерам дома под управлением другой УК стоимость в 3 раза меньше. Нет подтверждающих документов (например, актов вывоза мусора или акты сверки с полигонами ТБО).

2. Обслуживание лифтового хозяйства обходиться дому в 550 113,28, но большинство кабин лифтов лишены перил, грязные, с плохим освещением и издают звуки при движении, что может свидетельствовать о возможных поломках и недостаточном обслуживании.

3. Уборка территории (ручная и механическая) обошлась дому в 985 546,65 руб. Согласно вывешенным объявлениям механическая уборка производилась 2 раза в год. Зимой после смены дворника около месяца уборка производилась некачественно. Стоимость предоставленной услуги завышена и не подтверждена документами.

4. Уборка лестничных клеток обошлась дому в 278 464,68 руб., но уборка не соответствует Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-

03.2003. Плинтуса и перила грязные, лифтовые кабины не мылись, влажная уборка не производилась.

5. Услуги по дератации, дезинфекции, обслуживание вентканалов: ведутся недостаточно. Крысы растаскивают отходы из мусоропроводов и разбрасывают их в подвале. Крысы разрушают мусороприемники и отмостки у входов в подъезды. Вентканалы работают недостаточно и на верхних этажах запахи проникают в квартиры.

6. Расходы, связанные с начислением и содержанием информационных систем: информация на официальном сайте неактуальная, для дома 258 не размещён протокол на 2016 год, нет данных о работах, проводимых в доме. В доме много должников, но работа УК с ними не ведётся и деньги на эту статью списываются необоснованно.

7. Затраты на управление МКД составляют 259 525,66 руб., но доступ к специалистам и начальникам УК ограничен 2 раза в месяц. Нет возможности оставить и зарегистрировать письменное заявление вне приёмных дней.

8. Техническое и аварийное обслуживание: сведения об авариях, графиках осмотров, устранении неисправностей информация на официальном сайте не размещена. Нет возможности проверить расходы по статье.

9. Ремонт подъезда 3 составил 1 335 135,61 руб. согласно типовой смете. Реальная стоимость неизвестна т.к. подрядная фирма отчиталась УК по форме КС-2 по двухстороннему договору без участия собственников, а УК составляет свой акт для собственников по объемам согласно внутренней учетной политики, которая никому не известна.

10. Утепление стены стоило 1 052 631,71 руб. Реальная стоимость неизвестна т.к. подрядная фирма отчиталась УК по форме КС-2 по двухстороннему договору без участия собственников, а УК составляет свой акт для собственников по объемам согласно внутренней учетной политики, которая никому не известна.

По 3 вопросу предложено:

1. Признать работу управляющей компании за 2016 год неудовлетворительной.
2. Рекомендовать вести работу УК прозрачно и информировать собственников о проведённых работах и предоставленных услугах на официальном сайте компании.
3. Отчет управляющей компании не утверждать из-за отсутствия обосновывающих документов по затратам.

Голосование: за - 68 % голосов; против - 0 % голосов; воздержались - 0 % голосов  
Решили:

1. Признать работу управляющей компании за 2016 год неудовлетворительной.
2. Рекомендовать вести работу УК прозрачно и информировать собственников о проведённых работах и предоставленных услугах на официальном сайте компании.
3. Отчет управляющей компании не утверждать из-за отсутствия обосновывающих документов по затратам.

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса - решение принято.

#### 4. По четвертому вопросу:

От собственников и ООО УК «Приволжское ПЖРУ» поступило предложение по видам работ на 2017 год расположенных по приоритету:

1. Управляющей компании на все работы необходимо составить экономический расчет, дефектные ведомости, сметы и согласовать перед началом работ с Советом МКД или общим собранием собственников дома стоимость и объемы работ;
2. Ремонт лестничной клетки подъездов №№ 5 и 6. Работы провести без ремонта системы отопления, освещения и ремонта проходных балконов, т.к. эти работы

- проводятся в рамках капитального ремонта 2017 года инженерных систем и фасада дома. На первом этаже подъездов уложить тротуарную нескользящую плитку;
3. Установка дверей противопожарных в эл.щитовые (4 шт.);
  4. Ремонт кровли машинных отделений подъездов №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
  5. Ремонт стены пораженной грибком кв. 83;
  6. Изготовление и монтаж пандуса в подъездах №№ 3 и 4;
  7. Установить скамейки (5 шт.) 3,4,5,6,8 за счёт рекламы;
  8. Установка уголков и ковриков на напольную плитку в 3 подъезде;
  9. Ремонт мусороприемной камеры;
  10. Изготовление и монтаж бункера мусоросборника;

В связи с изложенным собственниками помещений предложено утвердить план по текущему ремонту на 2017 год.

Голосование: за - 68 % голосов; против - 0 % голосов; воздержались - 0 % голосов

Решили: утвердить план по текущему ремонту на 2017 год согласно выбранных собственниками видов работ.

1. Управляющей компании на все работы необходимо составить экономический расчет, дефектные ведомости, сметы и согласовать перед началом работ с Советом МКД или общим собранием сосособственников дома стоимость и объемы работ;
2. Ремонт лестничной клетки подъездов №№ 5 и 6. Работы провести без ремонта системы отопления, освещения и ремонта проходных балконов, т.к. эти работы проводятся в рамках капитального ремонта 2017 года инженерных систем и фасада дома. На первом этаже подъездов уложить тротуарную нескользящую плитку;
3. Установка дверей противопожарных в эл.щитовые (4 шт.);
4. Ремонт кровли машинных отделений подъездов №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
5. Ремонт стены пораженной грибком кв. 83;
6. Изготовление и монтаж пандуса в подъездах №№ 3 и 4;
7. Установить скамейки (5 шт.) 3,4,5,6,8 за счёт рекламы;
8. Установка уголков и ковриков на напольную плитку в 3 подъезде;
9. Ремонт мусороприемной камеры;
10. Изготовление и монтаж бункера мусоросборника;

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса - решение принято.

Председатель собрания \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

Счетная комиссия: \_\_\_\_\_