

ПРОТОКОЛ № 3

Общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.

г. Санкт-Петербург

28 сентября 2018г.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в форме заочного голосования, расположенном по адресу; г. Санкт-Петербург, ул. Заставская, дом 46, корп. 3, стр. 1.

Дата начала общего собрания: 16.04.2018г.

Дата и время окончания приема решений собственников: 28.09.2018г. 14 ч.00 мин.

Место проведения общего собрания (сбор решений собственников): г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, лит. А, каб. 0.39 урна для голосования.

Общее собрание созвано по инициативе ООО ЖК «Московский» ОГРН 1117847434198.

Приложение № 5 – реестр помещений, собственником которых, на 16.04.2018г. является ООО «ЖК Московский» прилагается.

Протокол № 3 изготовлен – 28 сентября 2018г.

Протокол № 3 изготовлен в 3 (трех) подлинных экземплярах:

-1 экземпляр подлинника и решения собственников хранится в ГЖИ Санкт-Петербурга, Малоохтинский пр., дом 68, лит. А.

-2,3 экземпляры – в управляющей организации АО «Сервис-Недвижимость (ОГРН 1077847491127), Богатырский пр., дом 2, литера А, каб. 0.39

Приложение № 1 – реестр собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 2 – сообщение о проведении общего собрания.

Приложение № 3 – реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания.

Приложение № 6 – решения собственников помещений многоквартирного дома.

Общая площадь дома - 97112,6 кв.м.

Всего голосов владельцев (собственников) помещений многоквартирного дома – 64 716, 1 кв.м.

Число голосов владельцев (собственников), принявших участие в голосовании – 59 746 кв.м (92,32%) Список прилагается, приложение № 4.

Кворум имеется – собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Утверждение председателя общего собрания, секретаря.
2. Утверждение счетной комиссии общего собрания.
3. Определение места размещения обслуживающего персонала в доме.
4. Определение порядка размещения рекламных и информационных конструкций.
5. Утверждение порядка предоставления в личное пользование нежилых помещений (части нежилых помещений), расположенных в местах общего пользования дома – в межквартирных коридорах и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
6. Утверждение порядка предоставления в личное пользование нежилых помещений (части нежилых помещений), расположенных в местах общего пользования дома (помещений, крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей) и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
7. Утверждение порядка согласования перепланировки, переустройства помещений, предусматривающих внесение изменений в общее имущество многоквартирного дома.
8. Утверждение порядка принятия решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

По повестке дня приняты следующие решения:

1. По вопросу №1 «Выбрать председателя общего собрания, секретаря»

Предложено утвердить председателем общего собрания Кононова Александра Владимировича, секретарем общего собрания Кузина Юрия Викторов

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 50050,8 голоса (83,67 %) «ПРОТИВ» - 2373 голоса (3,97 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 796,1 голоса (12,36 %)

Решение вопроса № 1 «Утвердить председателем общего собрания Кононова Александра Владимировича, секретарем общего собрания Кузина Юрия Викторовича.» принято.

2. По вопросу №2 «Утверждение счетной комиссии общего собрания»

Кононов Александр Владимирович, предложил утвердить состав счетной комиссии общего собрания в составе: Белеховой Марины Витальевны, Кононова Андрея Александровича, Жижина Юрия Николаевича.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 49981,6 голоса (83,55 %) «ПРОТИВ» - 2361 голоса (3,95 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 7477,4 голоса (12,5 %)

Решение вопроса № 2 «Утвердить счетную комиссию общего собрания в составе: Белеховой Марины Витальевны, Кононова Андрея Александровича, Жижина Юрия Николаевича» принято.

3. По вопросу №3 «Определение места размещения обслуживающего персонала в доме»

Предложено в целях организации оказания услуг надлежащего качества по управлению домом (в т.ч. выполнение по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организацию предоставления коммунальных услуг) разрешить размещение обслуживающего персонала АО «Сервис-Недвижимость»* и/или привлеченных организаций в следующих помещениях:

№ 1-Н (S=21,6 м² – для размещения мастерской);

№ 2-Н (S=42,0 м² – для размещения склада расходных материалов);

№ 52-Н, № 53-Н (S=14,5 м² – для размещения персонала консьержно-диспетчерской службы);

№ 33-Н, №34-Н (S=13,0 м² – для размещения персонала консьержно-диспетчерской службы);

№ 3 –Н (S= 13,0 м² – для размещения персонала консьержно-диспетчерской службы).

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 53336,6 голоса (82,42 %) «ПРОТИВ» - 1561,7 голоса (2,41 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4921,6 голоса (7,6 %)

Решение вопроса №3 «Определение места размещения обслуживающего персонала в доме» принято.

4. По вопросу №4 «Определение порядка размещения рекламных и информационных конструкций».

Предложено разрешить рекламодателям, иным лицам (собственникам помещений дома) размещение информационных и рекламных конструкций, рекламных материалов, а также иных объектов на договорной основе с использованием общего имущества дома, в том числе размещение рекламной продукции на информационных стендах в лифтовых кабинах. Вопрос размещения информационных и рекламных конструкций, а также иных объектов (в т.ч. наружных блоков системы кондиционирования на фасадах и кровле дома, клапанов приточной вентиляции) передать в ведение АО «Сервис-Недвижимость»*, наделить Генерального директора АО «Сервис-Недвижимость»* правом заключать договоры на установку и эксплуатацию информационных и рекламных конструкций, на размещение рекламных материалов, а также иных объектов и осуществлять демонтаж незаконно размещенных информационных и рекламных конструкций, а также иных объектов. Установить, что договоры на установку и эксплуатацию, информационных и рекламных конструкций, размещение рекламных материалов, а также иных объектов заключаются сроком до пяти лет.

Денежные средства в размере 80 % от чистой прибыли, полученной от размещения информационных и рекламных конструкций и рекламных материалов разрешить использовать на нужды дома, оставшиеся 20% остаются в распоряжении управляющей организации.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 49370,2 голоса (76,29 %) «ПРОТИВ» - 6160 голоса (9,52 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4289,7 голоса (6,52 %)

Решение вопроса № 4 «Определение порядка размещения рекламных и информационных конструкций» принято.

5. По вопросу №5 «Утверждение положения о порядке предоставления в личное пользование нежилых помещений (части нежилых помещений), расположенных в местах общего пользования дома (помещений, крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей) и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома»

Предложено для эффективного использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующий порядок и условия предоставления в индивидуальное пользование общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. помещений, крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей (далее – общее имущество)) без проведения общего собрания собственников многоквартирного дома:

Общее имущество (за исключением, имущества предоставляемого по договорам на размещение рекламы, помещений предоставленных управляющей организацией для оказания услуг, помещений межквартирных коридоров) предоставляется в индивидуальное пользование на определенный срок. Пользование не должно нарушать права и законные интересы третьих лиц. Право на индивидуальное пользование предоставляется в первую очередь тем собственникам или владельцам, использующим помещение на законных основаниях, к помещениям которых указанное общее имущество непосредствен примыкает или находится в непосредственной близости от него. В случае отказа указанных лиц от индивидуального пользования, общее имущество может быть предоставлено иным собственникам или владельцам помещений в доме, а также третьим лицам. За право индивидуального пользования пользователь вносит ежемесячную плату в размере 300 руб./кв.м. площади помещения, включая затраты на содержание общего имущества по ставкам, утвержденным общим собранием владельцев (собственников) помещений. С 01 марта каждого календарного года АО «Сервис-Недвижимость»* вправе изменять стоимость пользования в соответствии с официальным уровнем инфляции в истекшем году.

Договор о предоставлении в индивидуальное пользование общего имущества от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключает генеральный директор управляющей организации. Предоставить АО «Сервис-Недвижимость»* право распределять денежные средства: в размере 80% от чистой прибыли, разрешить использовать на нужды дома, оставшиеся 20% остаются в распоряжении управляющей компании.

Порядок предоставления состоит из следующих этапов;

- Заинтересованное лицо подает заявление о предоставлении ему в индивидуальное пользование общего имущества на имя генеральный директор управляющей организации.
- Заинтересованное лицо, при необходимости, разрабатывает и утверждает проект перепланировки и переустройства выделяемого помещения в установленном порядке.
- Заключение договора.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 48337,9 голоса (74,69 %) «ПРОТИВ» - 5469,9 голоса (8,45 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6012,1 голоса (9,29 %)

Решение вопроса № 5 «Утверждение положения о переустройстве помещений с внесением изменений в общее имущество многоквартирного дома» принято.

6. По вопросу №6 «Утверждение положения о порядке предоставления в личное пользование (части нежилых помещений), расположенных в местах общего пользования дома (помещений крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей) и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома»

Предложено для эффективного использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующий порядок и условия предоставления в индивидуальное пользование общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. помещений, крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей (далее – общее имущество)) без проведения общего собрания собственников многоквартирного дома;

Общее имущество (за исключением, имущества предоставляемого по договорам на размещение рекламы, помещений предоставленных управляющей организации для оказания услуг, помещений межквартирных коридоров) предоставляется в индивидуальное пользование на определенный срок. Пользование не должно нарушать права и законные интересы третьих лиц. Право на индивидуальное пользование предоставляется в первую очередь тем собственникам или владельцам, использующим помещение на законных основаниях, к помещениям которых указанное общее имущество непосредственно примыкает или находится в непосредственной близости от него. В случае отказа указанных лиц от индивидуального пользования, общее имущество может быть предоставлено иным собственникам или владельцам помещений в доме, а также третьим лицам. За право индивидуального пользования пользователь вносит ежемесячную плату в размере 300 руб./кВ.м. площади помещения, включая затраты на содержание общего имущества по ставкам, утвержденным общим собранием владельцев (собственников) помещений. С 01 марта каждого календарного года АО «Сервис-Недвижимость»* вправе изменять стоимость пользования в соответствии с официальным уровнем инфляции в истекшем году.

Договор о предоставлении в индивидуальное пользование общего имущества от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключает генеральный директор управляющей организации. Представитель АО «Сервис-Недвижимость» право распределять денежные средства; в размере 80 % от чистой прибыли, использовать на нужды дома. оставшиеся 20% остаются в распоряжении управляющей организации.

Порядок предоставления состоит из следующих этапов:

- Заинтересованное лицо подает заявление о предоставлении ему в индивидуальное пользование общего имущества на имя генеральный директор управляющей организации;
- Заинтересованное лицо, при необходимости, разрабатывает и утверждает проект перепланировки и переустройства выделяемого помещения в установленном порядке.
- Заключение договора.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 47772,9 голоса (73,82 %) «ПРОТИВ» - 5796,8 голоса (8,96 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6250,2 голоса (9,66 %)

Решение вопроса № 6 «Утверждение положения о порядке предоставления в личное пользование нежилых помещений (части нежилых помещений) расположенных в местах общего пользования дома (помещений, крыш, подвалов, этажей, лестниц, оборудования и их частей) и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома» принято.

7. По вопросу №7 «Утверждение порядка согласования перепланировки, переустройства помещений, предусматривающих внесение изменений в общее имущество многоквартирного дома».

Предложено для проведения перепланировки и переустройства помещений в целях улучшения его эксплуатационных характеристик с внесением изменений в общее имущество дома:

- производство проемов в несущих стенах и перекрытиях;
- демонтаж части стены;

-демонтаж ограждающей конструкции между лоджией и теплым помещением, наделить генерального директора управляющей организации правом давать согласование на проведение указанных работ от лица собственников помещений при наличии согласовательного в установленном порядке проекта перепланировки.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 49625,9 голоса (76,68 %) «ПРОТИВ» - 4898,9 голоса (7,57 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 5295,1 голоса (8,18 %)

Решение вопроса № 7 «Утверждение положения о порядке согласования перепланировки, переустройства помещений, предусматривающих внесение изменений в общее имущество многоквартирного дома» принято.

8. По вопросу №8 «Утверждение порядка принятия решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Предложено поручить управляющей организации производить необходимые работы по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по размещению, обслуживанию и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке, перечень которых определяется в соответствии с нормативными документами, собственными силами или силами привлеченных организаций без дополнительного проведения общего собрания собственников.

Решили: Количество голосов

«ЗА» - 53637,9 голоса (82,88 %) «ПРОТИВ» - 2294,2 голоса (3,55 %) «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3887,8 голоса (6,01 %)

Решение вопроса № 8 «Утверждение порядка принятия решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» принято.

***В связи с государственной регистрацией 05 июня 2018 года новой редакцией изменилось наименование управляющей организации.**

Вместо ЗАО «Сервис-Недвижимость» стало Акционерное общество «Сервис-Недвижимость». Сокращенное наименование: АО «Сервис-Недвижимость»

Председатель общего собрания



А.В. Кононов

Секретарь общего собрания



Ю.В. Кузин

Счетная комиссия:



М.В. Белехова



А.А. Кононов



Ю.Н. Жижин