

**ПРОТОКОЛ №1
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
собственников помещений в многоквартирном доме**

Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99
(далее – «Многоквартирный дом»)

Дата проведения собрания: 18 мая 2013 г.

Место проведения собрания: Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99, подъезд №1

Инициатор собрания: Землянухина Елена Юрьевна (Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99, кв. 62)

Участники собрания с правом голоса: собственники помещений в Многоквартирном доме.

Приглашенные лица без права голоса по вопросам повестки дня:

- директор управляющей компании ЗАО «Альянс» Родионов Сергей Александрович;
- юрист ООО «Инстеп» Концдалов Дмитрий Сергеевич.

Открытие собрания: 11 ч. 00 мин.

Инициатор собрания обратился к присутствующим с кратким вступительным словом, в котором обозначил необходимость проведения общего собрания с целью решения вопросов, имеющих важное значение для поддержания надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома; предложил для исполнения обязанностей председателя собрания свою кандидатуру, секретаря собрания – кандидатуру Шацкой Людмилы Николаевны (Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99, кв.52).

ГОЛОСОВАЛИ (поднятием рук):

1. Избрать председателем общего собрания Землянухину Елену Юрьевну.

«ЗА» - единогласно;

«ПРОТИВ» – 0;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – 0

2. Избрать секретарем общего собрания Шацкую Людмилу Николаевну.

«ЗА» - единогласно;

«ПРОТИВ» – 0;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – 0

РЕШИЛИ:

избрать председателем общего собрания Землянухину Елену Юрьевну;

избрать секретарем общего собрания Шацкую Людмилу Николаевну.

Председатель собрания предложил присутствующим зарегистрироваться в реестре участников общего собрания и получить номерные бюллетени для голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

Регистрация участников собрания и получение бюллетеней: 11 ч. 05 мин. – 11 ч. 15 мин.

Секретарь общего собрания сообщил, что площадь всех помещений в Многоквартирном доме составляет 3755,2 кв.м. Количество голосов, которым обладает каждый участник общего собрания, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (ч.3 ст.48 ЖК РФ) и определено путем деления площади помещения, принадлежащего участнику собрания, на площадь всех помещений в Многоквартирном доме и умножения на 1000 с округлением до целого числа.

По итогам регистрации установлено, что в общем собрании принимают участие собственники помещений в Многоквартирном доме, обладающие 871 голосом, что составляет 87,1% от общего числа голосов. В соответствии с ч.3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание правомочно (имеет кворум).

Председатель собрания огласил повестку дня общего собрания:

1. О сроках и порядке проведения годового общего собрания и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
2. О способе направления собственникам помещений сообщения в письменной форме о проведении общих собраний.
3. О способе и месте размещения уведомлений об общих собраниях собственников помещений
4. О порядке оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
5. О порядке уведомления собственников о решениях принимаемых общими собраниями
6. О способе и месте размещения сообщений о решениях, принимаемых общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме, а также итогах голосования
7. О выборе способа управления многоквартирным домом.
8. О выборе управляющей организации.
9. Об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.
10. Об определении условий договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.
11. Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
12. Об определении места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Далее председатель собрания предложил перейти к обсуждению вопросов повестки дня.

Обсуждение вопросов повестки дня: 11 ч. 30 мин. – 12 ч. 30 мин.

По 1 вопросу повестки дня:

«О сроках и порядке проведения годового общего собрания и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме»

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующие сроки и порядок проведения годового общего собрания и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме:

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится ежегодно не ранее 1 ноября и не позднее 31 декабря.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано в любое время.

Инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (как годового, так и внеочередного) может выступать:

- рабочий орган управления многоквартирным домом (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив – в зависимости от способа управления многоквартирным домом);

- любой собственник помещения или группа собственников помещений в многоквартирном доме.

Информирование о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляет инициатор созыва и проведения общего собрания. Информирование собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания осуществляется не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме доводится до сведения собственников помещений:

- посредством направления собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений в письменной форме о проведении общего собрания

и

- посредством размещения сообщения о проведении общего собрания в специально отведенном общедоступном месте в многоквартирном доме.

Для общего руководства проведением общего собрания и подведения его итогов избирается председатель общего собрания. В случае необходимости избирается также комиссия общего собрания.

По 2 вопросу повестки дня:

О способе направления собственникам помещений сообщения в письменной форме о проведении общих собраний.

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующий способ направления собственникам помещений сообщения в письменной форме о проведении общих собраний:

Сообщения в письменной форме о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направляются собственникам помещений посредством вложения указанных сообщений в почтовые ящики собственников помещений в многоквартирном доме.

По 3 вопросу повестки дня:

О способе и месте размещения уведомлений об общих собраниях собственников помещений

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующий способ и место размещения уведомлений об общих собраниях собственников помещений:

Размещение уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется в виде объявления на доске объявлений у каждого подъезда многоквартирного дома в месте, специально предназначенном для размещения объявлений.

По 4 вопросу повестки дня:

О порядке оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующий порядок оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами. В протоколе общего собрания указываются:

- место и время проведения общего собрания;
- количество голосов, которыми обладают собственники помещений в данном доме, принимающие участие в собрании;
- повестка дня общего собрания;
- основные положения выступлений;
- вопросы, поставленные на голосование;
- итоги голосования по вопросам, решения, принятые собранием.

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме изготавливается в течение десяти дней со дня проведения общего собрания

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывается председателем общего собрания, а в случае избрания комиссии собрания – также членами комиссии общего собрания.

По 5 вопросу повестки дня:

О порядке уведомления собственников о решениях принимаемых общими собраниями

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующий порядок уведомления собственников о решениях принимаемых общими собраниями:

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме инициатором проведения общего собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

По 6 вопросу повестки дня:

О способе и месте размещения сообщений о решениях, принимаемых общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме, а также итогах голосования

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила следующие способ и место размещения сообщений о решениях, принимаемых общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме, а также итогах голосования:

Размещение сообщений о решениях, принимаемых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляется в виде объявления на доске объявлений у каждого подъезда многоквартирного дома в месте, специально предназначенном для размещения объявлений.

По 7 вопросу повестки дня:

О выборе способа управления многоквартирным домом.

Выступил: Концедалов Д.С.

Сообщил, что в соответствии с действующим жилищным законодательством собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Кратко охарактеризовал каждый из предусмотренных законом способов управления многоквартирным домом.

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила: в качестве способа управления Многоквартирным домом по адресу: Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99 предложил выбрать управление управляющей организацией.

По 8 вопросу повестки дня:

О выборе управляющей организации.

Выступил: Концедалов Д.С.

Разъяснил положения действующего жилищного законодательства (ч.4-8 ст.161 ЖК РФ), в соответствии с которыми при отсутствии решения общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом орган местного самоуправления имеет возможность провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом.

Выступил: Родионов С.А.

Сообщил, что с момента сдачи в эксплуатацию управление Многоквартирным домом осуществляет управляющая организация – Закрытое акционерное общество «Альянс» (394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, 226, ОГРН 1077762013328, ИНН 7731579097).

Предложил: выбрать для управления многоквартирным домом управляющую организацию – Закрытое акционерное общество «Альянс» (394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, 226, ОГРН 1077762013328, ИНН 7731579097).

По 9 вопросу повестки дня:

Об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

Выступил: Родионов С.А.

Разъяснил, что при управлении многоквартирным домом плата за содержание и ремонт жилого помещения складывается из следующих необходимых составляющих:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- платы за вывоз твердых бытовых отходов;
- платы за техническое обслуживание лифтов.

Предложил: определить, что плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: Воронежская обл., Новоусманский р-н, п.Отрадное, ул. 50 лет Октября, д.99, складывается из:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – в размере 13 (тринадцать) руб. 00 коп. за 1 кв.м. общей площади помещений многоквартирного дома;
- платы за вывоз твердых бытовых отходов, определяемой в соответствии с условиями договора, заключаемого управляющей организацией со специализированной организацией по вывозу твердых бытовых отходов;
- платы за техническое обслуживание лифтов, определяемой в соответствии с условиями договора, заключаемого управляющей компанией со специализированной организацией по техническому обслуживанию лифтов.

По 10 вопросу повестки дня:

Об определении условий договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Выступил: Родионов С.А.

Сообщил, что форма договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией была размещена для ознакомления в помещении управляющей организации по адресу: Воронежская область, п. Отрадное, ул. 50 лет Октября, д. 97, о чем указывалось в уведомлениях о проведении общего собрания. Также форма договора публиковалась на официальном интернет-форуме собственников помещений жилого комплекса «Новый Квартал в Отрадном».

Предложил: определить что договоры управления многоквартирным домом с Закрытым акционерным обществом «Альянс» (394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, 226, ОГРН 1077762013328, ИНН 7731579097) должны быть заключены на условиях, установленных формой Договора управления многоквартирным домом, вынесенной на рассмотрение общего собрания.

По 11 вопросу повестки дня:

Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выступил: Концедалов Д.С.

Разъяснил положения жилищного законодательства (ч.3, 3.1 ст. 44 ЖК РФ), в соответствии с которыми:

- к компетенции общего собрания относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Сообщил, что решение по данному вопросу принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

Выступил: Родионов С.А.

Предложил: определить, что Закрытое акционерное общество «Альянс» (394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, 226, ОГРН 1077762013328, ИНН 7731579097) уполномочено на заключение от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома. Условия договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома определяются по усмотрению ЗАО «Альянс» в интересах собственников помещений в многоквартирном доме. Денежные средства, полученные ЗАО «Альянс» по таким договорам, поступают на расчетный счет ЗАО «Альянс» и распределяются следующим образом:

- 80% полученных денежных средств являются средствами собственников помещений в многоквартирном доме, имеют целевое назначение, направляются управляющей организацией на формирование фонда текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и подлежат разделному учету доходов, полученных в рамках целевого финансирования;
- 20% полученных денежных средств поступают в собственность ЗАО «Альянс» в качестве вознаграждения за услуги по эффективному и рациональному использованию общего имущества многоквартирного дома.

По 12 вопросу повестки дня:

Об определении места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Выступила: Землянухина Е.Ю.

Предложила: определить, что протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, будут храниться в помещении ЗАО «Альянс» по адресу: Воронежская область, п. Отрадное, ул. 50 лет Октября, д. 97.

По итогам обсуждения вопросов повестки дня секретарь общего собрания предложил участникам общего собрания с правом голоса проголосовать по вопросам повестки дня общего собрания путем проставления отметок в полученных бюллетенях для голосования и сдать бюллетени.

Голосование по вопросам повестки дня и сдачи бюллетеней: 12 ч. 30 мин – 12 ч. 40 мин.

Секретарь общего собрания довел до сведения участников собрания, что результаты голосования и решения, принятые общим собранием, будут доведены до собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 дней с даты проведения общего собрания.

Закрытие общего собрания: 12 ч. 45 мин.

Приложения к протоколу общего собрания:

- Приложение №1 – Результаты голосования по вопросам повестки дня и содержание решений, принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома;
- Приложение №2 – Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания;
- Приложение №3 – Реестр регистрации участников общего собрания;
- Приложение №4 – Бюллетени голосования;
- Приложение №5 – Форма договора управления многоквартирным домом.

Председатель общего собрания



Землянухина Е.Ю

Секретарь общего собрания



Шацкая Л.Н.