Утвержден
решением Правления
№ 48 от 03 августа 2016 года
Председатель правления
Кузнецов С.А. _____

Протокол №10
общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: город Видное, Битцевский проезд, дома №№ 1,3,5,
(в форме очно-заочного голосования)

г.Видное **03 августа 2016 г.**

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений_ Председатель Правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» Кузнецов Сергей Александрович, собственник квартиры № 111 в д.3 (свидетельство о собственности 55-ББ № 550502)

В соответствии с Решением Правления № 47 от 7 июня 2016 г., собрание проходило путем заочного голосования. День очного обсуждения вопросов, поставленных на повестку дня был назначен на 25 июля 2016 года.

Уведомление - бюллетень (Приложение № 1) о проведении общего собрания с указанием инициатора собрания, формы проведения собрания, даты, времени и места проведения очного обсуждения вопросов, поставленных на повестку дня, сроков и места сдачи решений собственников, указанием повестки дня, а также разъяснением по вопросам, поставленным на голосование, выдавались собственникам консьержами домов под роспись в реестре собственников (Приложение № 2), остальным собственникам были отправлены нарочно либо заказными письмами, о чём свидетельствуют сопроводительное письмо и квитанции почтовых отправлений (почта: г. ВИДНОЕ, ул. Школьная, 21) (Приложение № 3).

Бюллетени голосования сдавались консьержам с отметкой в реестре о сдаче (Приложение № 2) .

Указанные документы хранятся вместе с регистрационными документами ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД».

Очное обсуждение вопросов, поставленных на повестку дня проходило в назначенный день – 25 июля 2016 года в 19-30 в помещении актового зала Видновской гимназии. На очном обсуждении присутствовало собственников – 20 человек (список присутствующих – Приложение № 4) к настоящему протоколу), а также члены Правления – Романченко В.В., Назарова М.Е., Галузина Г.В., Председатель Правления – Кузнецов С.А., Председатель Ревизионной комиссии – Ануров В.Н., сотрудники ТСЖ – гл. инженер Гусев В.В., управляющий – Нарцис Е.А.

Слушали: Председатель Правления Кузнецов С.А. кратко озвучил вопросы, поставленные на повестку дня, дал краткие пояснения по каждому вопросу. На вопрос собственников дал дополнительное разъяснение по вопросу № 11 «О принятии земельного участка, не вошедшего в кадастровые границы домов 3 и 5 (на котором расположены детские и спортивные площадки, выше подпорных стен между д.3 и 5) в общую собственность домов 1,3,5. Концепция использования данного участка». Дополнительно был разъяснен вопрос № 12 «О размещении творческой мастерской на неиспользуемой части технического этажа» (только для собственников дома 5). Больше вопросов по повестке дня не поступало.

Решением Правления ТСЖ № 48 от 3 августа 2016 года «Об утверждении результатов общего собрания № 10» секретарем собрания избран член Правления Назарова М.Е., председательствующим на собрании избран председатель Правления Кузнецов С.А. Подсчет голосов производился председателем Правления Кузнецовым С.А. и гл. инженером Гусевым В.В. (Приложение № 5)

Общая площадь помещения (жилых и нежилых), находящихся в собственности (по данным, указанным в технических паспортах домовладений, протоколу окончательного распределения нежилых помещений): 23 208,5 м^2

Учитывая то, что на первом собрании жильцов наших домов было принято решение **о том, что количество голосов равно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество дома, умноженной на 1000**, т.е. квартира общей площадью в 60 кв.м. имеет (60:23208,5х1000=2,59) 2,59 голоса.

В голосовании приняли участие собственники помещений площадью 14 900.93 м^2 , что составляет 64,205 % от общего числа собственников.

Принимая во внимание, что общее количество голосов равно 1000, а в собрании приняли участие собственники помещений с 642,05 голоса, т.е. 64,205 % от общего числа собственников, кворум считается достигнутым.

Вопросы, поставленные на повестку дня общего собрания:

1. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» на 2016 год. Установление стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД с 1июля 2016 года в размере 43,89 рубля за 1 м.кв. оплачиваемой площади.
2. Оплата расходов, связанных с водоотведением для общедомовых нужд в составе платы за ОДН в объеме фактического потребления услуг.
3. Включение расходов, связанных с функционированием круглосуточной аварийно-диспетчерской службы и консьержей в состав расходов на общедомовые нужды в соответствии с фактическим потреблением услуг.
4. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на 2016-2018 год.
5. Утверждение плана работ текущему ремонту общего имущества на 2016-2017 год:
6. Установление размера взносов на капремонт общего имущества МКД (в минимальном размере, утвержденном решением Правительства М.О. или выше минимального размера, утвержденного решением правительства М.О.)
7. Установление порядка расчета за теплоснабжение (в размере 1/12 годового объема в течение всего года, либо по факту потребления услуг теплоснабжения – только в отопительный сезон).
8. Об установке шлагбаума. Положение о порядке въезда, форма (модель), стоимость, источник финансирования.
9. Внесение изменений в текст договора на управление в соответствии с изменением законодательства.
10. Утверждение Положения о Ревизионной комиссии.
11. О принятии земельного участка, не вошедшего в кадастровые границы домов 3 и 5 (на котором расположены детские и спортивные площадки, выше подпорных стен между д.3 и 5) в общую собственность домов 1,3,5. Концепция использования данного участка.
12. О размещении творческой мастерской на неиспользуемой части технического этажа д.5.

Результаты голосования :

(подсчет голосов производился 03 августа 2016 года)

1. **Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» на 2016 год. Установление стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД с 1июля 2016 года в размере 43,89 рубля за 1 м.кв. оплачиваемой площади. Смета прилагается.** *Проект сметы был размещен на сайте товарищества в разделе – «Материалы к общему собранию членов ТСЖ». Смета составлена по аналогии с прошлым годом. Собственникам было разъяснено, что повышение размера платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений обусловлено повышением стоимости услуг поставщиков. Повышение составляет 3,85 %, что в пределах нормативного повышения (индекс роста цен на жилищно-коммунальные услуги составляет для Московской области 6,1*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 59.29 %, **«Против»** - 17,05%, **«Воздержался»** - 23,66%

2. **Оплата расходов, связанных с водоотведением для общедомовых нужд в составе платы за ОДН в объеме фактического потребления услуг.** *Данный вопрос был поставлен в связи с отменой действующим законодательством норматива на водоотведение для ОДН. Учитывая, что ТСЖ фактически*

**Согласно смете доходов и расходов ТСЖ – строка по доходам «содержание и ремонт общего имущества» включает в себя - плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме.*

Плата за холодную воду и горячую воду, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно утвержденной смете доходов и расходов на 2016 год начисляется отдельной строкой

оплачивает водоотведение для ОДН (по показаниям общедомовых приборов учета) в составе оплаты за коммунальные услуги, полученные от ПТО ГХ, возникла необходимость определить источник финансирования данных расходов, связанных с содержанием домовладений. Собственникам было предложено одобрить включение этих расходов в составе платы за ОДН, и производить расчет за фактическое потребление по показаниям общедомовых приборов учета.

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 72,64%, **«Против»** - 9,48%, **«Воздержался»** - 17,2%

3. Одобрить включение расходов по водопотреблению, водоотведению и электроэнергии, связанных с функционированием круглосуточной аварийно-диспетчерской службы и консьержей в состав расходов на общедомовые нужды в соответствии с фактическим потреблением услуг. ***Собственникам были даны следующие пояснения:*** *Данные расходы являются общими для всего домовладения. Данные расходы не предусмотрены сметой доходов и расходов ТСЖ в составе платы за «содержание и ремонт общего имущества». Собственникам также было доведено до сведения, что начисляемый собственникам объем услуг на ОДН с учетом водопотребления сотрудниками аварийно-диспетчерской службы и консьержей, не превышает установленного норматива.*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 61,74%, **«Против»** - 13,54 %, **«Воздержался»** - 23,9 %

4. Утверждение плана работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на 2016-2018 год:

Предлагаемые работы, ориентировочная цена, способ и срок выполнения	Пояснения, которые давались собственникам в обоснование необходимости проведения конкретных видов работ
• ***Ремонт отмостки вокруг домов.*** *Ориентировочная стоимость работ составляет 1 500 000 рублей на три дома. Срок выполнения - 2016 - 2017 год.*	*Выявлен застой воды грунтовых вод в районе фундамента здания, что приводит к разрушению отмостки, что может повлечь разрушение фундамента здания и намокание цокольной части фасада. Необходимо создание дренажной системы*
• ***Устройство дренажной системы вокруг домов на основании проекта на данный вид работ либо иным образом выраженного мнения специалистов.*** *Первоначальным проектом наших домов не была предусмотрена система дренажа. В том случае, если после консультаций со специалистами подтвердится необходимость в проведении данного вида работ, то необходимо получить заключение специалистов либо заказать проект, в целях снижения стоимости работ, произвести работы по устройству дренажа силами сотрудников Товарищества (хозспособом). Ориентировочная (максимальная) стоимость работ – 1 500 000 рублей на три дома. Срок выполнения – 2016 - 2017 год.*	
• ***Ремонт цокольной части фасадов облицованных керамической фасадной плиткой*** *с устройством каркасного крепления плитки, либо иного альтернативного способа облицовки. Ориентировочная стоимость работ составляет – 1700000 рублей на 3 дома. Срок исполнения 2016 – 2018 год (в зависимости от наличия средств, накопленных на капремонт на спецсчетах домов и состояния фасада).*	*Намокание фасада при выбранном строителями способе крепления фасадной плитки приводит к ее отслоению и обрушению. Также, велика вероятность, что при производстве работ по ремонту отмостки и устройству дренажа (водоотвода) часть плитки также будет повреждена*
• ***Покраска козырьков с заменой покрытия на сэндвич панели*** *собственными силами (хозспособом), в том числе ремонт запасного выхода из подвала дома 3. Ориентировочная стоимость работ составляет 120 000 рублей (на 3 дома, включая работы по ремонту запасного выхода из подвала д.3). Срок выполнения работ – 2016 – 2017 год.*	*Существующие покрытия пришли в негодность, могут не выдержать следующей зимы, что может повлечь угрозу безопасности людей, требуют замены*
• ***Ремонт основной части фасада, облицованного***	*Работы были начаты в 2015 году с*

фасадной панелью «Минерит» *в местах промерзания и других местах, в соответствии с рекомендациями, данными в заключении «О состоянии фасадов жилых домов» ООО «Прогресс» и производителя фасадных плит «Минерит», а также работы по замене дверей переходных балконов на вторых этажах. Ориентировочная стоимость работ по восстановлению фасадов в местах промерзания составляет 80 000 рублей за 1 квартиру. Ориентировочная (максимальная стоимость работ) может быть определена после сбора заявок на промерзание. Ориентировочная стоимость работ по замене дверей переходных балконов составляет 200 000 рублей (при условии установки силами сотрудников ТСЖ) на 3 дома. Срок исполнения 2016-2018 год (в зависимости от наличия средств, накопленных на капремонт, на спецсчетах домов).*	*проведения экспертизы фасадов. Установлено отступление от проекта и нарушение технологии при выполнении работ по устройству вентилируемых фасадов при строительстве домов, а также отслоение декоративной штукатурки в местах стыковки утеплителя с оконным отливом и разрушение фасадных плит.* *Двери переходных балконов вторых этажей в результате интенсивного использования сильно разбиты, закрываются плохо, что приводит к возникновению «мостиков холода». Текущим ремонтом их уже невозможно восстановить.*
• ***Работы по модернизации ГВС,*** *в соответствии с рекомендациями, данными в материалах обследования системы ГВС жилых домов «ООО Институт экономики и бизнеса». Ориентировочная (максимальная) стоимость работ составляет 100 000 рублей на каждый дом при выполнении уже данных рекомендаций. Стоимость работ по балансировке всех стояков системы ГВС всех трех домов, возможно будет определить только после выполнения уже данных мероприятий. Срок исполнения 2016-2018 год.*	*Работы были начаты по решению общего собрания в 2015 году с проведения обследования.* *По результатам предварительного обследования сделать окончательные выводы и дать рекомендации о модернизации с подготовкой проекта, то есть, завершить первый и второй этапы работ, не представляется возможным без дополнительных мероприятий, указанных в технических материалах обследования.* *В том случае, если рекомендованные мероприятия не приведут к желаемому результату, необходимо будет выполнить балансировку всех стояков системы ГВС всех трех домов.*
• ***Работы по ремонту или замене лифтового оборудования,*** *в том числе узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке, в соответствии с требованием ГОСТ_Р_55964-2014г и заключением специализированной (обслуживающей) организации о необходимости проведения конкретных видов работ – срок исполнения 2016-2018 год. Ориентировочная максимальная стоимость работ – уточняется.*	*В настоящее время уже истек нормативный срок службы следующих элементов, узлов, механизмов: Канатоведущие шкивы, Канаты ограничителя скорости, Приводы дверей, Элементы подвески противовеса, Подвесные кабели, Тяговые канаты.* *К 2017 году истечет срок службы отводных блоков. Некоторые элементы мы уже заменили в 2015 году (д.5) и весной 2016 года (д.1 и д.3). Остальные нам предстоит менять по мере выхода из строя, либо по рекомендации инженерного центра после проведения ежегодного освидетельствования.*
• ***Ремонт кровли дома № 5*** *- срок исполнения 2016-2018 год (в зависимости от наличия средств, накопленных на капремонт, на спецсчете дома 5). Ориентировочная (максимальная) стоимость работ 200 000 рублей.*	*Этот вопрос был принят общим собранием собственников всех домов в плане работ на 2014 году. Однако, с 1 мая 2014 года средства капитального ремонта начали формироваться по каждому дому отдельно. Поэтому, данные работы необходимо было проводить за счет средств, собираемых на счете конкретно дома 5, на основании решения общего собрания собственников только дома 5.*

За данный вопрос голоса распределились следующим образом:

По дому 1

«За» - 40,46 %, **«Против» -** 9,15 %, **«Воздержался» -** 19,47 %

По дому 3

«За» - 42,21 %, **«Против» - 5,02%, «Воздержался» - 7,85 %**

По дому 5

«За» - 46,12 %, **«Против» - 5,98 %, «Воздержался» - 16,83 %**

4.1. Учитывая большой объем работ и значительную стоимость, на голосование был поставлен

вопрос о «Софинансировании капремонта общего имущества МКД совместно с Администрацией г.п. Видное. Долю софинансирования собственников определять в зависимости от объема бюджетных средств, которые могут быть выделены из бюджета, но не менее 50%.

За данный вопрос голоса распределились следующим образом:
По дому 1
«За» - 72,57 **%, «Против» -** 6,68 %, **«Воздержался» -** 20,81 %
По дому 3
«За» - 83,08 %, **«Против» -** 0,79%, **«Воздержался» -** 11,77 %
По дому 5
«За» - 74,31 %, **«Против» -** 2,18 %, **«Воздержался» -** 22,50 %
Итого по все домам:
«За» - 76,42 %, **«Против» -** 3,29 %, **«Воздержался» -** 18,60 %

5. Установление размера взносов на капремонт общего имущества МКД. (в минимальном размере, утвержденном решением Правительства М.О. или выше минимального размера, утвержденного решением правительства М.О.) *Собственникам было разъяснено, что общее собрание вправе установить свой размер взноса за капремонт, но не ниже размера, установленного решением Правительства субъекта РФ. Собирая взносы в размере минимального размера, установленного решением правительства М.О., как сейчас, можно расходовать средства капремонта только на – ремонт фасада, ремонт крыши, ремонт подвала, ремонт фундамента, ремонт лифтового хозяйства, ремонт или модернизацию систем коммунального водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения. Собственники своим решением могут установить более высокий размер взносов и денежные средства, накопленные сверх минимального размера можно использовать на дополнительные виды работ, например, на проведение как-либо глобальных работ по благоустройству - строительство новых площадок или реконструкция существующих, ремонт (замена) асфальта во дворе и т.п. Более высокий размер взноса позволит также быстрее решать текущие потребности домов в капитальном ремонте, например фасадов, крыш, цоколя и пр. Для информации – на сегодняшний день средства капремонта каждого дома составляет в среднем около 1 000 000 рублей. Было предложено рассмотреть вопрос повышения размера взноса на капремонт на 1 рубль с кВ.м., на 2 рубля с 1 кв.м., либо оставить уровне, утверждаемом Правительством МО.*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«Установить Размер взноса на капремонт общего имущества МКД оставить на уровне минимального размера, утвержденного Правительством МО» *– 54,11%*
«Увеличить размер взноса на капремонт общего имущества МКД на 1 рубль» -*27,39 %*
Увеличить размер взноса на капремонт общего имущества МКД на 2 рубля - *10,98 %*

6. Утверждение плана работ текущему ремонту общего имущества на 2016-2017 год:

Предлагаемые работы, ориентировочная цена, способ и срок выполнения	Пояснения, которые давались собственникам в обоснование необходимости проведения конкретных видов работ
• ***Текущий ремонт переходных (пожарных) лестниц с одновременной заменой светильников на светодиодные и установкой решеток на последних этажах.*** *Ориентировочная стоимость работ 790 000 рублей. Источник финансирования расходов – по смете по строке «Текущий ремонт и покраска стен, дверей, укрепление дверных проемов замена светильников освещения мест общего пользования и пр.», остальные средства за счет Резервного фонда с последующим возвратом за счет содержания и текущего ремонта, начисляемого в 2017 году. Срок исполнения по работам – до конца 2016 года, по возврату денежных средств на счет Резервного фонда – 2017 год. Работы выполнять силами неспециализированной организации в целях снижения стоимости.*	*Состояние стен неудовлетворительное, стены исписаны, наблюдается отслоение штукатурки. Периодичность ремонта в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации каждые 5 лет.* *Получено предписание жилищной инспекции о выполнении данных работ до сентября 2016 года.* *Стоимость работ силами привлеченной специализированной строительной организации в среднем по данным интернет источников от 1 млн. рублей без учета стоимости материала. Конкретная стоимость определяется на основании замеров объема и составления сметы. Если делать работы силами не специализированной организации, а также как мы выполняли работы по ремонту квартирных холлов, ориентировочная цена составит ориентировочно 790 000 рублей с учетом материалов, замены светильников и установки решеток на технические этажи. Однако, в смете заложено на 189 000*

	на 2е полугодие. Т.о., выполнить ремонт без увеличения тарифа мы сможем только за 3 года. По решению Правления предлагается взять деньги с Резервного фонда. Установить срок возврата денег на Резервный фонд – 2017 год.
▪ ***Покраска уличных дверей (по необходимости)*** *с частичной заменой по мере выхода из строя (запасные выходы, мусорокамеры и т.п.). Ориентировочная стоимость работ 5 000-15000 рублей. Срок исполнения – 2016 – 2018 год*	*Двери металлические, имеют следы ржавчины, деформации. Особенно сильно подвержены коррозии дверные коробки, в частности входы в подвальные помещения.*
▪ ***Завершение работ по реконструкции детской площадки*** *– устройство искусственного газона (либо пластиковой или резиновой плитки), установка информационного стенда с Правилами пользования детской площадкой, размещение баннера с текстом, призывающим родителей внимательно следить за детьми и т.п. Ориентировочная стоимость – 15 000 рублей. Срок исполнения – 2016 год.*	*Практика показала, что газон внутри детской площадки вытаптывается детьми. Вместо травы остается земля, которая переносится на резиновое покрытие.* *Для удобства пользования площадкой использования предлагается выложить в этом месте искусственный газон.*
▪ ***Замена столбиков на полусферы во дворе.*** *Ориентировочная стоимость – 30 000 рублей. Срок – 2016-2017 год. (в зависимости от наличия средств).*	*Установленные в 2013 году столбики, ограничивающие парковку автомобилей на тротуарах напротив детской площадки и дома №5, пришли в негодность, деформированы и сами столбики и крепежные площадки, что не дает возможности их выровнять, создает неприглядный вид двора. Для удобства автовладельцев и пешеходов, а также визуального восприятия двора, предлагается заменить столбики на полусферы.*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 65,99%, **«Против»** - 16,57%, **«Воздержался»** - 17,45 %

7. Установление порядка расчета за теплоснабжение (в размере 1/12 годового объема в течение всего года, либо по факту потребления услуг теплоснабжения (только в отопительный сезон). ***Собственникам было дано следующее разъяснение:*** *В соответствии с законом, ТСЖ оплачивает ПТО ГХ услуги теплоснабжения только в отопительный сезон по показаниям общедомовых приборов учета (Далее ДПУ). С жителей Товарищество собирает 1/12 среднегодового объема, фактически «кредитуя» собственников. Это приводит к временному недостатку денежных средств, необходимых для оплаты ПТО за тепло в первой половине года (так называемый «кассовый разрыв»). С другой стороны, начисление собственникам 1/12 годового объема тепла, позволяет Товариществу, по результатам финансового года, если зима была теплее нормативной температуры, часть собранных и не потраченных средств (от 18 до 25%)направлять на формирование Резервного фонда. Остальные неизрасходованные денежные средства (при наличии) возвращаются собственникам. Условия об оплате собственниками за тепло только в период отопительного сезона стыкуются с действующим законодательством. Многие ТСЖ и даже некоторые регионы страны уже перешли на такую систему. Возможно, в ближайшие годы оплату услуг по теплоснабжению только в отопительный период производить и жители Московского региона. Сейчас это только вопрос времени.*

В целях соблюдения законодательства и отсутствия «кассового разрыва» предлагается принять решение об оплате собственниками за теплоснабжение только в период отопительного сезона (октября по апрель включительно). Для жителей, конечно, в этот период времени квартплата будет больше, в летние месяцы, наоборот станет меньше. В случае принятия Общим собранием решения об оплате за услуги теплоснабжения по факту потребления (в отопительный период), нам необходимо определить иной источник формирования Резервного фонда. Правление ТСЖ предлагает установить размер целевых взносов для формирования Резервного фонда в размере 50 копеек за 1 м.кв. или 6 рублей в год. (годовой размер начислений составит 138 000 рублей). ***В бюллетене голосования было сделано примечание:*** *выбирая «оплату за отопление по факту (только в отопительный сезон)» собственник одновременно одобряет предложение Правления ТСЖ об установлении целевых взносов для формирования Резервного фонда в размере 6 рублей в год за 1 кв.м.*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:

«Оплата за отопление по факту (только в отопительный период)» – 52,79 %

«Оплата за отопление в размере 1/12 среднегодового объема» – 44,56%

8. **Об установке шлагбаума. Положение о порядке въезда, форма (модель), стоимость, источник финансирования.** *Собственникам было предложено в целях упорядочения взъезда и выезда автомашин, принадлежащих жителям домов 1,3,5 по Битцевскому проезду, установить шлагбаум по типу MOOVI 30 для автоматизации проезда шириной до 4 м в районе лестницы, расположенной между домом 25 по ПЛК и подпорной стенкой около мусоросборочной площадки. Схема размещения была размещена на сайте ТСЖ. Стоимость оборудования ориентировочно от 170 000 до 250 000 рублей в зависимости от комплектации, без учета пропускной карточки. Пропускные карточки предлагается приобретать каждому собственнику самостоятельно, путем подачи заявления о регистрации автомобиля в Правление, по типу получения магнитных ключей. Источник финансирования – средства, собранные на капремонт до 1 мая 2014 года. Шлагбаум становится общим имуществом собственников наших домов. Содержание общего имущества – шлагбаума, с охраной и уборкой, добавит к общей плате за жилье ориентировочно 2 рубля с кв.м. оплачиваемой площади (охрана, уборка проезжей части, обслуживание шлагбаума, домофона, видеонаблюдения). В связи с чем, собственники были предупреждены, что голосуя «За» установку шлагбаума они поддерживают введение платы за содержание шлагбаума, включая охрану и уборку подъездной дороги в размере 2 рубля за кв.м.*

В целях упорядочения въезда, выезда и парковки, одновременно с принятием решения «об установке шлагбаума» был поставлен вопрос о принятии соответствующего Положения. Проект Положения размещен на сайте ТСЖ. В Положении по просьбе жителей, предусмотрено - наличие разметки для парковки машин, а также ответственность за нарушение правил парковки на территории ТСЖ в виде ограничения права въезда на территорию. Такие же ограничения предлагается установить для собственников, имеющих задолженность более 50 000 рублей (п.5.2. проекта Положения). В целом, ограничение въезда для должников вполне оправдано, поскольку наличие шлагбаума будет дополнительными расходами для ТСЖ и от своевременной оплаты услуг ТСЖ зависит также и содержание шлагбаума.

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 43,65 %, **«Против»** - 39,51 %, **«Воздержался»** - 15,33 %

9. **Внесение изменений в текст договора на управление в соответствии с изменением законодательства.** *Было предложено принять изменения в текст договор на управление МКД с учетом следующих изменений:- Жилищным Кодексом изменен порядок начисления пени за нарушение сроков оплаты ЖКУ (ч.14 ст. 155 ЖК РФ) – начисление пени начинается с 31 дня просрочки в размере 1,300 ставки Рефинансирования (с 1 января 2016 г. приравнивается к значению ключевой ставки и составляет 11%). С 91 дня пени рассчитываются в размере 1/130 ставки Рефинансирования;- В тексте договора имеется ссылка на нормативный акт (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»), который в настоящее время действует частично в связи с вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;- Перечень видов обязательных работ привести в соответствии с изменением законодательства*

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:
«За» - 63,37 %, **«Против»** - 12,34 %, **«Воздержался»** - 23,26 %

10. **Утверждение Положения о Ревизионной комиссии.** *Проект Положения предложен членами Ревизионной комиссии, избранной собранием членов ТСЖ в мае текущего года. Положение определяет цели и задачи Ревизионной комиссии, права и обязанности ее членов, а также иные стандартные положения. Текст проекта Положения был размещен на сайте ТСЖ.*

Голоса по данному вопросу распределились следующим образом:
«За» - 69,14 %, **«Против»** - 3,11 %, **«Воздержался»** - 27,69 %

11. **О принятии земельного участка, не вошедшего в кадастровые границы домов 3 и 5 (на котором расположены детские и спортивные площадки, выше подпорных стен между д.3 и 5) в общую собственность домов 1,3,5. Концепция использования данного участка.** ***По данному вопросу было дано следующее разъяснение:*** *Границы земельных участков для наших домов утверждены в соответствии с решением общего собрания 2014 года (Постановление Администрации района и схема были размещена на сайте ТСЖ). За границами остался кусок земли выше подпорной стенки дома 3, на котором расположены детские и спортивные площадки. Распоряжение земельными участками, находящимися в не разграниченной собственности осуществляется решением Ленинского муниципального района по согласованию с Правительством М.О. Согласно строительному проекту, эти площадки были запроектированы для наших домов. Общему собранию было предложено рассмотреть вопрос о присоединении этого участка к территории ТСЖ и наметить концепцию его дальнейшего развития и использования*

(например, восстановление существующих детских и спортивных площадок, или создание на этом месте ландшафтного озеленения – кустарники, деревья, пешеходные дорожки, либо использовать эту территорию для устройства парковочных мест и пр.). В этом случае необходимо будет изыскать источник финансирования таких работ и увеличить размер платы за содержание с учетом вновь созданных объектов благоустройства. Либо не принимать его в границы ТСЖ и просить городское поселение Видное принять его для муниципальных нужд, например, продлить сквер, который планируется к созданию между домом 25 по ПЛК и забором Управляющей компании (в этом случае забор необходимо будет перенести в соответствии с границами нашей территории), либо использовать иным образом.

Варианты возможного использования территории, предложенные профессиональным проектировщиком, были размещены на сайте ТСЖ.

По данному вопросу голоса распределились следующим образом:

«Принять земельный участок выше подпорной стенки за д.3 и 5 в общую долевую собственность» *- 44,12 %*

«Не принимать земельный участок выше подпорной стенки за д.3 и 5 в общую долевую собственность. Просить администрацию района принять данный участок в собственность г.п. Видное для муниципальных нужд (для создания объектов благоустройства)» *– 54,99%*

12. О размещении творческой мастерской на неиспользуемой части технического этажа дома 5. ***Данный вопрос был поставлен только для собственников дома 5. В бюллетене голосования было дано следующее пояснение -*** *вопрос поставлен в связи с заявлением собственника нижерасположенной квартиры № 135 площадью 25 м.кв. (подчердачный этаж № 18) Баишевой Л.Р. о передачи части неиспользуемого технического этажа площадью 30 м.кв. ей в пользование для размещения творческой мастерской сроком на 49 лет.*

Жилищный кодекс (ст.36 ч.4) дает право собственникам Общим собранием принять решение о передачи объекта общего имущества (в том числе – технического этажа или его части) в пользование любым лицам, если это не будет затрагивать права и интересы остальных собственников.

Баишева Л.Б. является художником сцены Российского академического молодежного театра, членом союза Московского отделения союза художников России, и на этом основании имеет право на присоединение нежилого помещения (чердака или технического этажа) для размещения творческой мастерской.

Проект размещения мастерской на техническом этаже (над квартирой 135) согласован авторами проекта нашего жилого комплекса и был размещен на сайте ТСЖ. Реализация проекта и размещение творческой мастерской на техническом этаже не влечет нарушения прав других собственников и не мешает нормальной эксплуатации здания.

За пользование помещением Баишева Л.Р. должна будет уплачивать плату за жилищно-коммунальные услуги.

Собственникам предлагалось рассмотреть два варианта размещения творческой мастерской *- 1. Путем выкупа неиспользуемой части технического этажа собственником квартиры 135 (деньги от реализации можно будет разместить на счет капитального ремонта дома 5 и использовать по усмотрению собственников).2. Путем передачи ей части этого помещения в пользование сроком на 49 лет. Ни один из представленных вариантов не влечет за собой ухудшения качества жизни остальных жильцов. Более того, в случае принятия Общим собранием собственников д.5 положительного решения, Баишева Л.Б. в качестве компенсации готова оказать любую, на выбор собственников услугу – взять на себя обязательства по ремонту кровли в д. 5 (вопрос включен в план по капитальному ремонту см. п. 4 бюллетеня), либо разработать и согласовать проект строительства общественного здания на месте существующей эстрады во дворе дома (эскизный проект здания размещен на сайте ТСЖ).*

Голоса по данному вопросу распределились следующим образом:

«За размещение мастерской путем передачи части технического этажа в пользование собственнику квартиры № 135» *- 44,56%*

«За размещение мастерской путем выкупа части технического этажа собственником квартиры № 135» *– 8,7 %*

Таким образом, на общем собрании собственников приняты следующие решения:

1. Утверждена смета доходов и расходов ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» на 2016 год (Приложение № 6).

1.1. Установлена стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД с 1июля 2016 года в размере 43,89 рубля за 1 м.кв. оплачиваемой площади.*

**Согласно смете доходов и расходов ТСЖ – строка по доходам «содержание и ремонт общего имущества» включает в себя - плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме.*

2. **Одобрено включение расходов, связанных с водоотведением для общедомовых нужд (ОДН) в состав платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (коммунальные услуги ОДН).**

3. **Одобрено включение расходов по водопотреблению, водоотведению и электроэнергии, связанных с функционированием круглосуточной аварийно-диспетчерской службы и консьержей в состав расходов на общедомовые нужды в соответствии с фактическим потреблением услуг.**

4. **Размер взносов на капремонт общего имущества установлен на уровне минимального размера, утвержденного Правительством МО».**

5. **Утвержден плана работ текущему ремонту общего имущества на 2016-2017 год:**

- ***Текущий ремонт переходных (пожарных) лестниц с одновременной заменой светильников на светодиодные и установкой решеток на последних этажах.*** *Ориентировочная стоимость работ 790 000 рублей. Источник финансирования расходов – по смете по строке «Текущий ремонт и покраска стен, дверей, укрепление дверных проемов замена светильников освещения мест общего пользования и пр.», остальные средства за счет Резервного фонда с последующим возвратом за счет содержания и текущего ремонта, начисляемого в 2017 году. Срок исполнения по работам – до конца 2016 года, по возврату денежных средств на счет Резервного фонда – 2017 год. Работы выполнять силами неспециализированной организации в целях снижения стоимости.*
- ***Покраска уличных дверей (по необходимости) с частичной заменой по мере выхода из строя (запасные выходы, мусорокамеры и т.п.)****. Ориентировочная стоимость работ 5 000-15000 рублей. Срок исполнения – 2016 – 2017 год*
- ***Завершение работ по реконструкции детской площадки*** *– устройство искусственного газона (либо пластиковой или резиновой плитки), установка информационного стенда с Правилами пользования детской площадкой, размещение баннера с текстом, призывающим родителей внимательно следить за детьми и т.п. Ориентировочная стоимость – 15 000 рублей. Срок исполнения – 2016 год.*
- ***Замена столбиков на полусферы во дворе.*** *Ориентировочная стоимость – 30 000 рублей. Срок – 2016-2017 год. (в зависимости от наличия средств).*

6. **Установлен следующий порядок расчета за теплоснабжение – оплата за отопление по факту потребления услуг (только в отопительный сезон).**

6.1. **Установлен целевой взнос для формирования Резервного Фонда в размере 50 копеек в месяц или 6 рублей в год за 1 м.кв. оплачиваемой площади.**

7. **Принято решение об установке шлагбаума по типу MOOVI 30 для автоматизации проезда шириной до 4 м в районе лестницы, расположенной между домом 25 по ПЛК и подпорной стенкой около мусоросборочной площадки (Схема прилагается – Приложение № 7).**

7.1. **Утверждено Положение «О порядке въезда на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Видное, Битцевский проезд д. 1,3,5» (Приложение № 8)**

7.2. **Принят размер платы «за содержание шлагбаума», включая охрану и уборку подъездной дороги в размере 2 рубля за кв.м. оплачиваемой площади.**

8. **Внесены изменения в текст договора на управление в соответствии с изменением законодательства (Приложение № 9).**

9. **Утверждено Положение о Ревизионной комиссии (Приложение № 10).**

Решения по вопросам:

- «Об утверждении плана работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на 2016-2018 год» (вопрос № 4 повестки дня),

- «О принятии земельного участка, не вошедшего в кадастровые границы домов 3 и 5 (на котором расположены детские и спортивные площадки, выше подпорных стен между д.3 и 5) в общую собственность домов 1,3,5. Концепция использования данного участка» (вопрос № 11 повестки дня),

а также «О размещении творческой мастерской на неиспользуемой части технического этажа дома 5» (вопрос № 12 повестки дня) не приняты, поскольку не набрали количество голосов, необходимых в соответствии с требованием ст. 46 Жилищного кодекса РФ.

Бюллетени собственников, принявших участие в голосовании, хранятся в помещении Правления Товарищества и являются Приложением к настоящему Протоколу (Приложение № 11)

Секретарь собрания

Назарова Марина Евгеньевна
Видное, Битцевский проезд дом №1 квартира №42 _____

Прошнуровано и пронумеровано
10 (десять) листов
Председатель Правления
Кузнецов С.Ж.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
"ВИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД"
ОГРН 1095003002973
г. ВИДНОЕ