

**ПРОТОКОЛ № 1/24**  
**годового общего собрания собственников помещений**  
**в многоквартирном доме**

г. Санкт-Петербург

24 апреля 2024 г.

**Место проведения:** г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр. д. 47/1 (к/т «Заневский», семейная гостиная)

**Дата проведения общего собрания:** очная часть – 22 апреля 2024 г. в 19:30; заочная часть – с 19:30 22 апреля 2024 г. по 19:00 24 апреля 2024 г.

**Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников –** 19:00 24 апреля 2024 г.

**Дата и место подсчета голосов:** 19:30 24 апреля 2024 г., г. Санкт - Петербург, ул. Стахановцев, д.16, лит. А, кв.5.

**Годовое общее собрание** собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Стахановцев, д. 16, лит. А (далее МКД) проведено в форме очно-заочного голосования.

**Сбор письменных решений собственников осуществлялся по адресам:** г. Санкт-Петербург, ул. Стахановцев, д. 16, лит. А кв.кв. №№ 5; 23; 34; 50; 53; 63.

**Собрание проведено по инициативе** Выборнова Юрия Владимировича, собственника помещений в квартире № 53 ( собственность – 1216061.2 от 12.07.2000 ).

**Количество присутствующих – 75 лиц.**

**Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД**, находящихся в собственности физических и юридических лиц, составляет **5696 кв.м.**

Присутствовали собственники помещений общей площадью **3888,4 кв.м**, что составляет **68,3%** от площади жилых и нежилых помещений в МКД. Кворум имеется. Собрание правомочно.

**Место хранения копий протокола общего собрания и решений собственников** по вопросам, поставленным на голосование – СПб, пр. Индустриальный, дом 40, корпус 1, литера А, пом. 1-н.

**Повестка дня общего собрания собственников помещений:**

**1.Избрание** председателя общего собрания, секретаря общего собрания и членов счетной комиссии.

**2.Утверждение** отчета Совета дома.

**3.Принятие** решения об оценке деятельности ООО «Управляющая Компания «Пороховые» (далее Управляющая компания) за 2023г.

**4.Утверждение** плана работ по текущему ремонту МКД на 2024г. в составе:

- обследование, ремонт и герметизация балконов – 2ед.;

- замена тамбурных дверей в парадных №№ 4,5 с согласованием их конструкции с Советом дома;

- ремонт входных тамбуров парадных №№ 1, 2, 3, 4, 5 за счет целевых сборов собственников МКД.

**5.Принятие** на основании ч.1 и п.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ и в связи с невыполнением ранее включенных в региональную программу работ по капитальному ремонту общего имущества МКД **решения** о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общедомовой системы электроснабжения с 2027-2029г.г. на 2025г.

**6.Принятие** с целью пополнения средств на содержание и ремонт общего имущества МКД **решения** о возможности **сдачи в аренду нежилого помещения 9-н площадью 221,7 кв.м (подвал) или его части**, входящего в состав общего имущества МКД, и **использования общего имущества МКД в рекламных целях, включая фасад МКД**, на следующих **основных условиях:**

1) заключения договора аренды (использования) общего имущества в соответствии ЖК РФ и договором управления МКД на срок до 5 лет с возможностью пролонгации;

- 2)ремонта помещения в соответствии со строительными и противопожарными нормами и правилами за счет собственных средств арендатора, согласования ремонтных работ с Управляющей компанией и Советом дома;
  - 3)освобождения арендатора от уплаты арендной платы на период ремонта, но не более, чем на 6 месяцев;
  - 4)уплаты арендатором коммунальных платежей с момента передачи помещений в аренду в соответствии с договором аренды;
  - 5)обеспечение арендатором выполнения противопожарных и санитарных норм и правил в течение всего срока действия договора аренды;
  - 6)без права сдачи помещений в субаренду;
  - 7)без перехода права собственности на помещение к арендатору;
  - 8)арендная плата договорная, но не ниже принятой на рынке недвижимости для соответствующего вида деятельности;
  - 9)обеспечение арендуемого помещения приборами учета коммунальных услуг и, при необходимости, пожарной сигнализацией за счет собственных средств арендатора.
- 7.Принятие** решения о хранении копий протокола и решений собственников по адресу: СПб, пр. Индустриальный, дом 40, корпус 1, литера А, пом. 1-н.

### **1.Избрание председателя общего собрания, секретаря общего собрания и членов счетной комиссии.**

**Слушали:** Великанову Н.Г. (кв.5).

**Предложено:** Избрать председателем общего собрания Выборнова Ю.В. (кв. 53), секретарем общего собрания Гуменюк И.Т. (кв. 50), членов счетной комиссии (списком ) - Кызьюрову Л.В. (кв. 55), Николаеву Т. В. (кв.2), Зайцеву Т.А. (кв. 47).

#### **Итоги голосования:**

**Председатель общего собрания –Выборнова Ю.В. ( кв. 53)**

<b>за</b>		<b>против</b>		<b>воздержался</b>	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
<b>3888,4</b>	<b>100%</b>	--	--	--	--

**Секретарь общего собрания – Гуменюк И.Т. (кв.50)**

<b>за</b>		<b>против</b>		<b>воздержался</b>	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
<b>3888,4</b>	<b>100%</b>	--	--	--	--

**Члены счетной комиссии (списком)- Кызьюрова Л.В.( кв.55), Николаева Т.В. (кв 2 ), Зайцева Т.А. (кв.47).**

<b>за</b>		<b>против</b>		<b>воздержался</b>	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
<b>3888,4</b>	<b>100%</b>	--	--	--	--

**Решили (Постановили):** Избрать председателем общего собрания –Выборнова Ю.В. (кв.53), секретарем общего собрания – Гуменюк И. Т. ( кв.50 ) и членов счетной комиссии (списком)-Кызьюрову Л.В.(кв.55),Николаеву Т.В.(кв.2),Зайцеву Т.А.(кв.47).

### **2.Утверждение отчета Совета дома.**

**Слушали:** Председателя Совета дома Выборнова Юрия Владимировича (кв.53) о работе, проделанной Советом дома за период с апреля 2023г. по апрель 2024г. (Приложения 5).

**Предложено:** Утвердить отчет Совета дома.

#### **Итоги голосования:**

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3888,4	100%	--	--	--	--

**Решили (Постановили): Утвердить отчет Совета дома**

### 3. Принятие решения об оценке деятельности ООО «Управляющая Компания «Пороховые» за 2023г.

**Слушали:** Председателя Совета дома Выборнова Ю.В.

**Предложено:** Признать работу ООО «Управляющая Компания «Пороховые» за 2023г. удовлетворительной.

**Итоги голосования:**

Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3888,4	100%	--	--	--	--

**Решили (Постановили): Признать работу ООО «Управляющая Компания «Пороховые» за 2023г. удовлетворительной.**

### 4. Утверждение плана работ по текущему ремонту МКД на 2024 г. в составе:

- обследование, ремонт и герметизация балконов – 2 ед.;
- замена тамбурных дверей в парадных №№ 4, 5 с согласованием их конструкции с Советом дома;
- ремонт входных тамбуров парадных №№ 1, 2, 3, 4, 5 за счет целевых сборов собственников МКД.

**Слушали:** председателя Совета дома Выборнова Ю. В. о результатах проведенного совместно с Управляющей компанией визуального осмотра общего имущества и его состоянии и о предложении Совета дома в связи с неудовлетворительным состоянием входных тамбуров и ограниченностью средств на ремонт общего имущества МКД провести за счет целевых сборов собственников МКД ремонт входных тамбуров парадных №№ 1,2,3,4,5, включая стены, потолок, пол в тамбуре и пол от внутренней тамбурной двери до первого лестничного пролета в парадной с укладкой плитки.

При этом стоимость ремонта согласно представленной Управляющей компанией калькуляции (Приложение 6) составит:

- ремонт входных тамбуров (без ремонта пола) 142116,79 руб. с начислениями равными долями в течение 6 (шести) месяцев, тариф 4,42 руб./м2;
- ремонт пола в тамбурах и пола от внутренней тамбурной двери до первого лестничного пролета в парадных с укладкой плитки 195662,36 руб. с начислениями равными долями в течение 6 (шести) месяцев, тариф 6,09 руб./м2.

**Предложено:** Утвердить план работ по текущему ремонту на 2024г. на представленных условиях.

**Итоги голосования:**

- обследование, ремонт и герметизация балконов – 2 ед.;
- замена тамбурных дверей в парадных №№ 4, 5 с согласованием их конструкции с Советом дома:

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3311,3	85,2%	41,5	1%	535,6	13,8%

-ремонт входных тамбуров парадных №№ 1,2,3,4,5 за счет целевых сборов собственников МКД:

- ремонт входных тамбуров (без ремонта пола):

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3251,8	83,6%	122,3	3,2%	514,3	13,2 %

- ремонт пола в тамбурах и пола от внутренней тамбурной двери до первого лестничного пролета в парадных с укладкой плитки:

за		против		воздержался	
Колич -во голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3256	83,7%	118,1	3,1%	514,3	13,2%

**Решили ( Постановили ):** Утвердить план работ по текущему ремонту на 2024г. в составе:

- обследование, ремонт и герметизация балконов – 2 ед.;
- замена тамбурных дверей в парадных №№ 4, 5 с согласованием их конструкции с Советом дома;
- ремонт входных тамбуров парадных №№ 1,2,3,4,5, включая стены, потолок, пол в тамбуре и пол от внутренней тамбурной двери до первого лестничного пролета в парадной за счет целевых сборов собственников МКД.

**5. Принятие на основании ч.1 и п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ и в связи с невыполнением ранее включенных в региональную программу работ по капитальному ремонту общего имущества МКД решения о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общедомовой системы электроснабжения с 2027-2029г.г. на 2025г.**

**Слушали:** председателя Совета дома Выборнова Ю.В.- фактически капитальный ремонт общедомовых инженерных сетей, в т.ч. общедомовой системы электроснабжения не проводился с момента ввода МКД в эксплуатацию в 1956г., неудовлетворительное состояние электросетей неоднократно отражалось в актах осмотров - внутри подъездные стояки (электрические и слаботочные) находятся в аварийном состоянии, из-за перебивки кабеля в подвале часть кабелей проложена по фасаду здания с нарушением норм и правил, участились жалобы собственников на падение напряжения в квартирах, запахи подгоревшей проводки в парадных.

Вопрос о переносе сроков капитального ремонта общедомовой системы электроснабжения уже был одобрен собственниками МКД – протокол общего собрания от 19 апреля 2019г. № 1/19. Однако никаких официальных ответов (отказов) получено не было ни от Администрации района, ни от управляющей на тот момент организации.

Вместе с тем, включенные в региональную программу работы по ремонту крыши МКД в 2021-2023г.г. также не проводились.

**Предложено:** Принять решение о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общедомовой системы электроснабжения с 2027-2029г.г. на 2025г.

**Итоги голосования:**

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников
3791,6	66,6%	---	---	96,8	1,7 %

**Решили ( Постановили ): Принять решение о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общедомовой системы электроснабжения с 2027-2029г.г. на 2025г.**

6. Принятие с целью пополнения средств на содержание и ремонт общего имущества МКД решения о возможности сдачи в аренду нежилого помещения 9-н площадью 221,7 кв.м (подвал) или его части, входящего в состав общего имущества МКД, и использования общего имущества МКД в рекламных целях, включая фасад МКД, на следующих основных условиях:

- 1) заключения договора аренды (использования) общего имущества в соответствии с ЖК РФ и договором управления МКД на срок до 5 лет с возможностью пролонгации;
- 2) ремонта помещения в соответствии со строительными и противопожарными нормами и правилами за счет собственных средств арендатора, согласования ремонтных работ с Управляющей компанией и Советом дома;
- 3) освобождения арендатора от уплаты арендной платы на период ремонта, но не более чем на 6 месяцев;
- 4) уплаты арендатором коммунальных платежей с момента передачи помещений в аренду в соответствии с договором аренды;
- 5) обеспечение арендатором выполнения противопожарных и санитарных норм и правил в течение всего срока действия договора аренды;
- 6) без права сдачи помещений в субаренду;
- 7) без перехода права собственности на помещение к арендатору;
- 8) арендная плата договорная, но не ниже принятой на рынке недвижимости для соответствующего вида деятельности;
- 9) обеспечение арендуемого помещения приборами учета коммунальных услуг и, при необходимости, пожарной сигнализацией за счет собственных средств арендатора.

Слушали: Председателя Совета дома Выборнова Ю.В. о целесообразности реализации имеющихся возможностей по использованию общего имущества МКД в целях пополнения средств на его содержание и ремонт с учетом технического состояния МКД.

Предложено: Утвердить возможность использования общего имущества МКД на представленных условиях.

**Итоги голосования:**

- возможность сдачи в аренду нежилого помещения 9-н площадью 221,7 кв.м (подвал) или его части, входящего в состав общего имущества МКД:

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников
3059,7	53,7%	289,3	5,1%	539,4	9,5%

- возможность использования общего имущества МКД в рекламных целях, включая фасад МКД:

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников	Количество голосов	% от числа всех собственников
2927,3	51,4%	276,1	4,8%	685	12%

Решили (Постановили): Решение не принято

7. Принятие решения о хранении копий протокола и решений собственников по адресу: СПб, пр. Индустриальный, дом 40, корпус 1, литера А, пом.1-н.

Слушали: Великанову Н.Г. (собственник кв. 5)

Предложено: Принять решение о хранении копий протокола и решений собственников по указанному адресу.

**Итоги голосования:**

за		против		воздержался	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3702,2	96,5%	---	---	135,2	3,5%

**Решили (Постановили):** Принять решение о хранении копий протокола и решений собственников по адресу: СПб, пр. Индустриальный, дом 40, корпус 1, литера А, пом.1-н.

Настоящий протокол составлен в одном экземпляре.

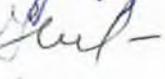
**Приложение:**

1. Реестр собственников помещений в МКД – 3 л.
2. Копия текста сообщения – 2 л.
3. Реестр вручения извещений о проведении общего собрания – 4 л.
4. Список присутствующих – 3 л.
5. Копия отчета Совета дома – 3 л.
6. Калькуляция на косметический ремонт парадных – 4 л.
7. Решения собственников помещений в МКД – 76 л.

Председатель общего собрания    Выборнов Ю.В.     24 апреля 2024г.

Секретарь общего собрания    Гуменюк И.Т.     24 апреля 2024г.

Члены счетной комиссии:    Кызьюрова Л.В.     24 апреля 2024г.

Николаева Т.В.     24 апреля 2024г.

Зайцева Т.А.     24 апреля 2024г.