**Протокол № 1**

**первого собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД «Галактика» по адресу г Пермь, шоссе Космонавтов, 120**

**Дата проведения:** 26 ноября 2014.

**Место проведения:** дом культуры железнодорожников, ул. Локомотивная, 1.

**Форма проведения:** очное.

Собрание открывают члены инициативной группы собственников по проведению собрания: Оборин С. В., Ханьжин А. В., Патрушев Ю. А.

Оборин С. В. объявил:

­­— Общая площадь помещений принадлежащих собственникам в МКД по техническому паспорту ЦТИ - 10356,9 кв.м. Предварительные данные: зарегистрировано для участия в собрании более половины собственников. Собрание можно начинать. Необходимо выбрать для ведения собрания председателя и секретаря. Предлагаю выбрать председателем собрания Сединину В.А., секретарем собрания для ведения протокола Кузьминова Виктора Владимировича.

Других предложений не поступило.

Оборин ставит вопрос на голосование в редакции: "избрать для ведения собрания председателем Сединину В.А., секретарем для ведения протокола Кузьминова В. В.".

ГОЛОСОВАНИЕ: единогласно.

Председатель Сединина В. А. приступила к ведению собрания.

Секретарь Кузминов В.В. ведет протокол собрания.

**Председатель предлагает избрать счетную комиссию в составе трех человек,** предлагает Филину Татьяну Владимировну, спрашивает, кто желает принять участие в счетной комиссии. Свои кандидатуры предложили: Арсеньева Ксения Леонидовна и Якимов Лев Валерьевич.

Предлагается голосовать списком, возражений не поступает.

Председатель ставит вопрос на голосование в редакции: "избрать счетную комиссию в составе Арсеньевой К.Л, Филиной Т В, Якимова Л.В.".

ГОЛОСОВАНИЕ: единогласно.

**Решение: избрать счетную комиссию в составе Арсеньева К.Л, Филина Т В, Якимов Л.В.**

Счетная комиссия приступает к работе.

Председатель объявляет; учитывая, что повестка дня собрания была предложена инициативной группой и, что не поступило предложений и дополнений к ней, предлагается принять решение по утверждению повестки общего собрания. Других предложений нет. Вопрос ставится на голосование. Председатель предлагает утвердить повестку собрания.

**Повестка дня собрания:**

**1. Информационное сообщение о конструктивных особенностях и требованию к содержанию и управлению МКД. Директор УК «Виктория-Сервис» Сединина В.А.**

**2. Выбор способа управления многоквартирным домом по ш. Космонавтов, 120 (1-ая очередь ЖК «Галактика»)**

**3. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном жилом доме и договоров с энергоснабжающими организациями ОАО «Пермэнерго» и ООО «Новогор-Прикамье», филиал «Пермские тепловые сети» ОАО «ТГК-9».**

**4. О создании Совета многоквартирного дома.**

**5. Утверждение «Правил проживания, пользования, содержания помещений и мест общего пользования и придомовой территории жилого комплекса «Галактика».**

**6. О месте размещения информации, доступной для ознакомления собственников помещений.**

**7. Выбор места хранения проектной, исполнительной документации, бюллетеней, протоколов собраний и других документов по МКД .**

**8. Определение ответственного лица за хранение проектной, исполнительной документации, бюллетеней, протоколов собраний и других документов по МКД.**

**9. Принятие перечня работ по обслуживанию жилого комплекса на 2014-2015 годы.**

**10. Согласование тарифа на содержание и ремонт на 2014 - 2015 годы.**

**11. О порядке размещения рекламы на МКД.**

ГОЛОСОВАНИЕ: единогласно.

**Принятое решение: повестку дня собрания утвердить.**

Председатель объявляет*:*

— *Счетная комиссия подсчитала количество голосов участников собрания. На момент решения первого вопроса зарегистрировались участники собрания с 6322 голосами., что составляет долю собственности МКД в размере 61%. В соответствии с п. 3 ст. 45 ЖК РФ собрание правомочно принимать решение не требующие 2\3 собственников.*

Реестр участников внеочередного (первого) общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу г. Пермь, ул. шоссе Космонавтов, 120, заверенный счетной комиссией, приведен в Приложении №1 к данному Протоколу.

Собрание приступает к обсуждению вопросов по утвержденной повестке дня в порядке очередности вопросов:

***1. Информационное сообщение о конструктивных особенностях и требованию к содержанию и управлению МКД.***

Директор УК «Виктория-Сервис» Сединина В.А. информирует собственников о составе оборудования МКД, о земельном участке, о местах присоединения сетей для подачи энергоресурсов и т. д., отвечает на вопросы участников собрания. Голосование по данному вопросу не проводится.

***2. Выбор способа управления многоквартирным домом по ул. ш. Космонавтов, 120 (1-ая очередь ЖК «Галактика»).***

По данному вопросу выступили собственники: Кузьминов В.В., Оборин В.В., и др. Все предлагали выбрать способ управления управляющей компанией и заключить договор управления с УК « Виктория-Сервис», так как она уже управляет домом и знает его. Юрганов В.М. и Якимов Л.В. предложили организовать ТСЖ. Терентьев А.И. выступил от имени Застройщика и сказал, что они выбрали одну из лучших компаний города, которая создавалась для содержания элитного жилья в ЖК «Виктория», отзывы самые лучшие и поддержал предложение выбрать способ управления управляющей компанией и заключить договор с УК «Виктория –Сервис».

Вопрос ставится на голосование в порядке поступления предложений в следующих формулировках:

А) Выбрать способ управления управляющей компанией и заключить договор управления с УК «Виктория-Сервис».

Голосование: ЗА 6322 Против 0 Воздержался 0

Б) Выбрать способ управления ТСЖ.

Голосование: ЗА 0 Против 0 Воздержался 0

Протокол голосования прилагается (по вопросу 1, в связи с тем, что первый вопрос повестки дня не голосовался).

**Принятое решение по первому вопросу**: **Принять в качестве способа управления МКД способ управления управляющей компанией и заключить договор с УК «Виктория-Сервис».**

*Участники собрания предлагают сразу же обсудить срок, на который заключается договор управления с УК «Виктория-Сервис» и форму договора.*

По данному вопросу заслушали:

— Директора УК «Виктория-Сервис», которая предложила: так как почти все (абсолютное большинство) собственников уже подписали договор управления, в котором требования и ответственность сторон указаны, все основные требования законодательства учтены и имеется пункт о том, что в случае выбора нашей компании на собрании собственников данный договор продляется на срок, принятый собранием, то вопрос на голосование поставить о сроке, на который заключается договор.

—Якимова Л.В., который предложил заключить договор на 1год. Сединина В.А прокомментировала: УК не согласна заключать договор управления на один год, т.к. это не позволяет оптимально решать хозяйственные вопросы. Если на один год, то следует выбрать другую управляющую компанию. Якимов свое предложение снял.

— Плиева А. Р. предложила, учитывая, что УК «Виктория-Сервис» уже обслуживает МКД в переходный период, а значит, хорошо знакома с его особенностями, заключить договор на управление с ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис», сроком на 5 лет, а форму договора оставить ту, что подписали при приемке помещений.

— Якимов Л.В. предложил заключить договор на три года с учетом того, что построят еще два корпуса и решать надо будет совместно с собственниками новых домов, при этом форму договора не менять, а решением собрания договоры, заключенные при приемке, продлить до 26 ноября 2017года.

Выступили Гершанок Л.В., Патрушев Ю.А., Оборин С.В., Юрганов В. М. и другие, каждый предлагал сроки три или пять лет.

Вопрос ставиться на голосование с учетом обсуждения в порядке поступления предложений в следующей формулировке:

А) «Заключить от имени собственников помещений МКД с ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис» договор управления МКД на срок 5 лет. Заключенные при приемке помещений договоры продлить на принятый собранием срок и не переоформлять».

Голосование: ЗА - 4972,0

Б) «Заключить от имени собственников помещений МКД с ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис» договор управления МКД на срок 3 года. Заключенные при приемке помещений договоры продлить на принятый собранием срок и не переоформлять».

Голосование: ЗА- 1767,5

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Решение по второму вопросу**: **Заключить от имени собственников помещений МКД с ООО «Управляющая компания «Виктория Сервис» договор управления МКД на срок 5 лет (до 26.11.2019 года). Заключенные при приемке помещений договоры продлить на принятый собранием срок и не переоформлять».**

**3*. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном жилом доме и договоров с энергоснабжающими организациями ОАО «Пермэнерго» и ООО «Новогор-Прикамье», филиал «Пермские тепловые сети» ОАО «ТГК-9».***

Учитывая, что при голосовании по предыдущим вопросам приняли решение о заключении договора управления (а не договора на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту) с управляющей компанией УК «Виктория-Сервис», вопрос о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями вошел в договор управления. Вопрос не обсуждался.

***4. О создании Совета многоквартирного дома.***

Сединина В. А.: в соответствии со ст.161.1. ЖК РФ собственники многоквартирного дома в течение года со дня ввода в строй обязаны создать Совет дома и предложила проголосовать за тех собственников, которые выдвинут свои кандидатуры, т.к. в новом доме собственники еще не знакомы, а Совет избирается на два года.

Свои кандидатуры предложили: Гершанок Л.В., Якимов Л.В, Оборин С.В, Юрганов В.М., Федоров А.О.

Других предложений не поступило. Предложено голосовать списком.

Голосование - ЗА единогласно ПРОТИВ нет ВОЗДЕРЖАЛСЯ нет

Протокол голосования прилагается.

**Принятое решение**: **избрать Совет дома в количестве 5 человек в составе Гершанок Л.В., Якимов Л.В., Оборин С.В., Юрганов В.М., Федоров А.О.**

***5.******Утверждение «Правил проживания, пользования, содержания помещений и мест общего пользования и придомовой территории в жилом комплексе Галактика».***

Выступила Сединина В. А. и предложила: учитывая, что Правила были получены всеми дольщиками и замечаний и дополнений нет, вопрос поставить на голосование с дополнением в формулировке: «утвердить «Правила проживания, пользования, содержания помещений и мест общего пользования и придомовой территории жилого комплекса «Галактика» по адресу: ул. шоссе Космонавтов, 120. Совету Дома проанализировать практику применения утвержденных документов до следующего собрания собственников и внести при необходимости предложения по корректировке, изменениям и дополнениям в срок до следующего собрания собственников.

Других предложений не последовало.

Вопрос ставится на голосование в редакции: Утвердить «Правила проживания, пользования, содержания помещений и мест общего пользования и придомовой территории жилого комплекса «Галактика» по адресу: ул. шоссе Космонавтов, 120. Совету Дома проанализировать практику применения утвержденных документов до следующего собрания собственников и внести при необходимости предложения по корректировке, изменениям и дополнениям в срок до следующего собрания собственников.

ЗА - единогласно

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Принятое решение по пятому вопросу**: **Утвердить «Правила проживания, пользования, содержания помещений и мест общего пользования и придомовой территории по адресу: ул. шоссе Космонавтов, 120». Совету Дома проанализировать практику применения утвержденных документов до следующего собрания собственников и внести при необходимости предложения по корректировке, изменениям и дополнениям в срок до следующего собрания собственников.**

6*.* ***О месте размещения информации, доступном для ознакомления собственников помещений****.*

Слушали директора УК «Виктория-Сервис» Сединину В.А.

Она предложила принять следующие способы информирования собственников помещений: размещение информационных писем на доске объявлений в холле МКД и на сайте «УК Виктория-сервис».

Несколько человек предложили дополнительно: платежные документы размещать в почтовых ящиках МКД.

Вопрос ставиться на голосование в формулировке: размещение информации производить на доске объявлений в рецепции и на сайте «УК Виктория-Сервис», платежные документы в почтовых ящиках МКД.

Голосование – единогласно.

На голосование по шестому вопросу зарегистрировалась дополнительно Ожгибисова Г.И. с количеством голосов 53,7, о чем в листе голосования сделана отметка.

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Принятое решение по шестому вопросу: размещение информации производить на досках объявлений в рецепции и на сайте «УК Виктория-Сервис», платежные документы в почтовых ящиках МКД.**

*7.* ***Выбор места хранения проектной, исполнительной документации по МКД, бюллетеней, протоколов собраний и других документов.***

Предложение объединить голосование по вопросу 7 и 8.

*Голосование: единогласно.*

*По предложению управляющего МКД Бороздина М. В. определить местом хранения проектной и исполнительной документации по МКД, бюллетеней, протоколов собраний и других документов по дому помещение в подвале дома, где оборудовать специальную комнату, определить ответственным за хранение документации, протоколов и решений собственников управляющую компанию.*

*8****. Определение ответственного за хранение документации, протоколов и решений собственников управляющую компанию*.**

*Вопрос ставиться на голосование в формулировке:* определить местом хранения проектной и исполнительной документации по жилому многоквартирному дому, бюллетеней, протоколов собраний и других документов по дому помещение в подвале, для чего переоборудовать специальную комнату с ограниченным доступом. Определить ответственным за хранение документации, протоколов и решений собственников управляющего МКД.

Голосование:

ЗА - единогласно.

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Принятое решение по седьмому и восьмому вопросу**: **определить местом хранения проектной и исполнительной документации по МКД, бюллетеней, протоколов собраний и других документов по дому помещение в подвале дома, для чего оборудовать специальную комнату с ограниченным доступом. Определить ответственными за хранение документации, протоколов и решений собственников управляющего МКД.**

***9 . О перечне работ по обслуживанию жилого комплекса на 2014-2015 годы.***

Слушали директора УК В.А. Сединину, предложившую утвердить перечень работ в составе приложения №1 к временному договору на обслуживание за исключением пункта «сезонное мытье витражей». Она пояснила, что витражи относятся (по решению Жилищной инспекции) к фасаду и его чистка, мытье должно предусматриваться в Инструкции по эксплуатации и не может быть сезонным, так как работа производиться промышленными альпинистами и стоит дорого.

Выступили: Оборин В. В. предложил утвердить и в течение года посмотреть и дать предложения если понадобиться корректировка к следующему собранию. Его поддержали несколько человек. Сесюнин С. Ю. обратил внимание, что не подробно расписаны услуги в приложении №1, например, не записана периодичность уборки подъезда. Сединина ответила, что подъезд должен убираться ежедневно.

Гершанок предложил дополнить приложение №1 предложением «периодичность уборки установить в соответствии с санитарными нормами». Оборин С В сказал, что это излишне и так понятно, кроме того уже проголосовали за договор и предложил поддержать предложение УК.

Вопрос ставиться на голосование в редакции: утвердить перечень работ в составе приложения №1 к временному договору на обслуживание с учетом санитарных норм и инструкцией по эксплуатации».

Голосование: единогласно.

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Принятое решение по девятому вопросу: Утвердить перечень работ в составе приложения** №**1 к договору на управление, принять во внимание, что выполнение должно производиться с учетом санитарных норм и инструкцией по эксплуатации МКД.**

**10. Об утверждении тарифа на содержание и ремонт на 2014 – 2015 годы в размере 35.19руб\кв м.\мес.**

Слушали директора УК «Виктория-Сервис» Сединину В.А, которая пояснила порядок формирования тарифа: в основу положен муниципальный тариф для домов выше 12 этажей -23,97 руб\кв.м\мес и предусмотрена дополнительная составляющая, которая в соответствии с нормативными документами определена конструкцией МКД и дополнительными услугами, такими как страхование лифтов, механизированная уборка и вывозка снега, обязательное информация на сайте и т.д. Структура тарифа приведена на таблоиде для всеобщего обозрения.

Всем понятно, обсуждать вопрос не стали, предложили голосовать.

Вопрос ставится на голосование в формулировке: утвердить тариф на содержание и ремонт общего имущества собственников в МКД на 2014-2015 годы в размере 35,19 руб\м2\мес.

Голосование: За - **единогласно** Против нет Воздержался нет

Протокол счетной комиссии прилагается.

**Принятое решение по десятому вопросу: утвердить на 2014-2015 годы тариф на содержание и ремонт общего имущества собственников в МКД в размере 35,19 руб\м2\мес.**

***11. О порядке размещения рекламы в МКД.***

Сединина известила собравшихся, что поступило предложение от компании «Талан» разместить на крыше МКД световую рекламу, и от двух компаний разместить в холле автомат по продаже питьевой воды. Средства от аренды должны зачисляться на отдельный счет собственников за вычетом доли отчисляемой УК за решение технических вопросов и администрирование платежей.

Оба вопроса вызвали бурное обсуждение.

В результате обсуждения на голосование поставили вопросы;

- по рекламе на крыше в редакции:

- разрешить, при условии согласования проекта с собственниками верхнего 20-го этажа и цену договора аренды определит Совет дома.

Голосование: единогласно

- по установке автомата питьевой воды в редакции:

- установить автомат по договору аренды по максимальной цене аренды.

Голосование:

ЗА 5115,1 ПРОТИВ 951,0 ВОЗДЕРЖАЛСЯ 309,6

Протокол счетной комиссии прилагается.

Учитывая, что при решении данных вопросов возникло много проблем, которые необходимо решить и, что для решения необходимо 2\3 голосов собственников, вопросы следует вынести на заочное голосование.

Собрание окончено. Оформленный протокол собрания разместить на сайте «УК Виктория-Сервис и в холле МКД.

Председатель собрания В. А. Сединина

Секретарь собрания В. В. Кузьминов