

Протокол № 3/2024

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, Революции, 21 (А,Б,В)

Форма проведения собрания: очно-заочная

Дата и время проведения очной части: 25 ноября 2024 с 18-30ч. до 19-30ч.

Место проведения очной части собрания: г. Пермь, ул. Революции д. 21, холл 4 этажа корпуса «Б».

Дата и время заочного голосования: с 19-30 ч. 25 ноября 2024 до 10-00 ч. 23 декабря 2024.

Адрес, по которому должны быть направлены заполненные бюллетени: г. Пермь, ул. Революции д. 21 (А, Б, В) администраторам в холлах.

Инициатор собрания: ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис» (ОГРН 1115904006811, ИНН 5904248149)

Дата составления протокола 26 декабря 2024 года.

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам в МКД по ул. Революции, 21 (А, Б, В) по техническому паспорту ЦТИ, с последующими изменениями по состоянию на 25 ноября 2024 составила 45 806,10 кв.м. или 45 806,10 голосов. Кворум составляет 22903,05 кв.м. или 22903,05 голосов.

Для участия в очной части собрания зарегистрировались собственники, обладающие 4 948,5 кв.м., что составляет 10,8% голосов от общего количества голосов собственников МКД. Собственники, принявшие участие в очной части собрания в отсутствие кворума, с учетом, объявленной формы собрания в виде очно-заочного голосования, приняли решение обсудить с присутствующими на очной части вопросы повестки, и принять по ним решения путем заочного голосования.

В собрании приняли участие собственники помещений, обладающие площадью 29 682,12 кв.м., что составляет 29 682,12 голосов или 64,80% от общего количества голосов всех собственников помещений МКД.

Присутствующие на очной части собрания:

- собственники помещений зарегистрировались в Реестре собственников очередного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 21 (А, Б, В) ЖК «Виктория» (прилагается к настоящему протоколу - Приложение №2), проставлены подписи собственников в графе «Очно отметка».

- от ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис» (далее УК): - директор Кадакин П.Н., управляющий ЖК «Виктория» Шлыков Д.В., главный бухгалтер Филина Т.В., главный инженер Урих В.Е.

Иных приглашенных лиц нет.

Повестка дня собрания:

1. Об избрании председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии.
2. Об утверждении перечня дополнительных работ на 2025 год.
3. О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)».
 - 3.1. Об установлении дополнительной услуги с 01.01.2025
 - 3.2. Об утверждении Инструкции для персонала по оказанию дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)».
 - 3.1. Об установлении режима работы администраторов (консьержей)».
 - 3.1.1. Об установлении ежедневного режима работы администраторов (консьержей) с 07-00 до 22-00 с утверждением стоимости дополнительной услуги в размере 6,93 руб./кв.м./мес.
 - 3.1.2. Об установлении круглосуточного режима работы администраторов (консьержей) с утверждением стоимости дополнительной услуги в размере 10,48 руб./кв.м./мес.
4. Об утверждении тарифа на обслуживание и текущий ремонт общего имущества с 01.01.2025 года в размере 49,21 руб./кв.м./мес., без дополнительного переоформления ранее подписанных договоров.

Повестка собрания была рассмотрена и согласована Советом дома на заседании 12.11.2024. На очной части собрания присутствуют члены совета дома: Линевич Е.А., Ярошевский Р.Н., Иволгина И.В. Собрание открывает директор УК Кадакин П.Н., предлагает в связи с отсутствием кворума для голосования на очной части, перейти к простому обсуждению вопросов повестки.

Вопрос 1. «Об Избрании председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии».

Кадакин П.Н. предлагает присутствующим выбрать его кандидатуру в качестве председателя собрания, для проведения данного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД по доверенности, от собственника помещений Поповой Е.В. (кв. №49 корп. А, кв. №105 корп. В, машиноместа №19, 20), секретарем Ярошевского Р.Н. (представителя собственника ООО «ФН «Консалтинг групп» (ОГРН 1085904004878 ИНН 5904184061) нежилых помещений (офисов) № 5,6,7,8,9,10) счетную комиссию в составе: Остапенко Д.А. (собственник кв. №83 корп. Б), Боброва В.В. (собственник кв. №122 корп. Б), Лискова П.П. (собственник кв. №108 корп. В).

В ходе обсуждения поступили возражения от собственника Василенко Т.В. (кв.№57В.) по вопросу определения кандидатов для включения в счетную комиссию. Кадакин П.Н. разъяснил что вопрос является процедурным, кандидаты определены на заседании совета 12.11.2024 при обсуждении повестки настоящего ОСС, если Вы лично не доверяете кандидатам в счетную комиссию, выбранных в совет дома на ОСС в марте 2023 года, УК пригласит Вас быть наблюдателем при подсчете голосов и составлении протокола подсчета голосов. Собственник Занина И.А. (кв.102В) попросила предоставить для ознакомления «Положение о совете дома», Линевич Е.А. разъяснила, что «Положение о совете дома» при обслуживании УК не требуется в силу закона. Более возражений и вопросов не поступило, собственники предложили перейти к обсуждению следующего вопроса.

Вопрос 2 «Об утверждении перечня дополнительных работ на 2025 год».

Выступает Кадакин П.Н., информирует присутствующих о перечне дополнительных работ, сформированном на основании поступивших предложений от собственников помещений, и с учетом предложений Совета дома. В 2025 году планируется приступить к работам по реконструкции элементов озеленения на стилобате, которые требуют замены по срокам эксплуатации растений, а также есть острая необходимость приобретения запасного оборудования с наиболее интенсивным использованием для секционных ворот. Для голосования выносятся следующие дополнительные работы:

	Наименование работ	Предельная стоимость (руб.)	Источник
2.1.	Приобретение растительного материала для реконструкции живой изгороди «Смородина золотистая (альпийская)» 208 шт.	155250	Резервный фонд
2.2.	Приобретение 2-х деревьев (яблоня краснолиственная, рябина- дополнительно)	7000	Резервный фонд
2.3.	Приобретение кустарника (гартензия метельчатая) 5шт.	7500	Резервный фонд
2.4.	Приобретение растительного материала для реконструкции цветников (цветы многолетние в ассортименте) 270 шт.	121500	Резервный фонд
2.5.	Приобретение ЗиП, навесного оборудования для секционных ворот паркингов.	156500	Резервный фонд

Перечень дополнительных видов работ был рассмотрен на заседании Совета дома 12.11.2024 и одобрен к вынесению на голосование. Паспорт озеленения подготовлен ландшафтной мастерской «ЭДЭМ», которая и будет заниматься озеленением, возможны корректировки по количеству кустов и многолетников в сторону уменьшения, все зависит от

заказа запасных частей по секционным воротам. Все посадочные и дальнейшие уходные работы будут производиться подрядчиком за счет тарифа, по статье озеленение.

Вопросов более не поступило.

Вопрос 3. «О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)».

3.1. Об установлении дополнительной услуги с 01.01.2025

3.2. Об утверждении Инструкции для персонала по оказанию дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)».

Кадакин П.Н. информирует присутствующих о подробном рассмотрении данного вопроса на заседании совета дома 12.11.2024. В связи с ежегодным законодательным повышением уровня МРОТ, стоимость услуги консьержей значительно влияет на уровень общего тарифа дома, основная цель которого обеспечение содержания и обслуживание общего имущества дома. По сути, данная услуга является дополнительной, и не входит как в государственные, так и в муниципальные тарифы ЖКХ для жилых домов на территории РФ. Таким образом, введение дополнительной услуги в 2025 году будет носить юридический характер, в последствии будет возможно рассматривать различные варианты реорганизации данной структуры, не затрагивая общий тариф дома, также от данной дополнительной услуги не будет насчитываться рентабельность УК.

На 2025 год круглосуточная служба уже требует увеличения расходов для 13 администраторов с 313900 руб./мес. до 480000 руб./мес., с 1 кв.м. стоимость составит уже 10,48 руб. с 1 кв.м. с учетом оплачиваемых УК взносов и уральским коэффициентом.

На заседании совета дома 12.11.2024 было принято решение рекомендовать УК организовать мероприятия по изменению условий труда администраторов с переходом на дневной режим работы с 07-00 утра до 22-00 вечера ежедневно, в этом случае стоимость услуги составит 6,93 руб./кв.м./мес. По просьбе собственников помещений дома, кроме дневного режима работы консьержей, на голосование будет вынесен вопрос о круглосуточном режиме работы консьержей стоимость услуги составит 10,48 руб./кв.м./мес.

В связи с введением дополнительной услуги необходимо на данном общем собрании согласовать/утвердить Инструкцию для администраторов (консьержей). Инструкция разработана и находится на рецепциях корпусов для Вашего ознакомления.

В ходе обсуждения вопроса собственник Василенко Т.В. (кв.57В) задала вопросы на каком основании УК уведомила консьержей об увольнении без решения собственников. Кадакин П.Н. пояснил, во-первых, консьержи являются сотрудниками УК, работодатель уведомил своих сотрудников не об увольнении, а об изменении условий труда как рекомендовал совет дома, во-вторых, в повестку для голосования включены оба режима работы, как дневной, так и круглосуточный. Как собственники проголосуют, так и будет. В ходе обсуждения вопроса выступили собственники помещений Линевич Е.А., Трифонова Е.А., Жданова О.О., Иволгина И.В. Далее Кадакин П.Н. предложил перейти к следующему вопросу, в части режима работы консьержей.

Вопрос 3.1. «Об установлении режима работы администраторов (консьержей)».

3.1.1. Об установлении ежедневного режима работы администраторов (консьержей) с 07-00 до 22-00 с утверждением стоимости дополнительной услуги в размере 6,93 руб./кв.м./мес.

3.1.2. Об установлении круглосуточного режима работы администраторов (консьержей) с утверждением стоимости дополнительной услуги в размере 10,48 руб./кв.м./мес.

Кадакин П.Н. проинформировал, что при голосовании по режиму работы администраторов (консьержей) самое главное не испортить лист голосования, т.к. как требуется проголосовать только за один из вариантов режима работы, либо дневной, либо круглосуточный, это очень важно, в листе голосования на это сделана ссылка.

Таким образом, в бюллетени для голосования ОСС будут включены оба варианта по режиму работы службы администраторов (консьержей) - круглосуточный (10,48 руб.) и ежедневный с 07-00 утра до 22-00 вечера (6,93 руб./кв.м./мес.).

Более вопросов не поступило

Вопрос 4. «Об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества на 2025 год в размере 49,21 руб./кв.м./мес. без дополнительного переоформления ранее подписанных договоров».

Кадакин П.Н. выступает по вопросу рассмотрения и утверждения тарифа дома на 2025 год.

С 2019 года (шестой год) уровень зарплат сотрудников УК (за исключением консьержей) не увеличивался и требует законодательного повышения. Сегодня сложилась крайне серьезная кадровая ситуация с увольнением специалистов и набором новых. Уровень зарплаты сотрудников не позволяет обеспечивать нормальный жизненный уровень. О росте потребительских цен в РФ за прошедшие пять лет все знают.

С 2020 года не индексировали стоимость услуг по договорам подряда поставщикам - лифтовое хозяйство, сопутствующее страхование лифтов, освидетельствование, РКО, АСПТ, СКУД, аварийная служба (за исключением клининга, охраны), сейчас в 4 квартале подрядчики уже начали обращаться в УК по индексации договоров на 2025 год. Значительно поднялись накладные расходы, канцелярия бумага, транспортные услуги, расходные материалы, в разы увеличена стоимость импортного оборудования по сравнению даже с прошлым годом.

Сегодня существует острая необходимость в пересмотре тарифа уже в этом году, с началом действия тарифа с 01 января 2025 года. Предлагается проиндексировать услуги поставщиков на 5-10% в зависимости от условий заключенных договоров. Увеличить зарплаты сотрудникам УК («услуги управления», «санитарное содержание» - дворники, мойщики парковки, МОП), «Техобслуживание конструктивных элементов ЖК и инженерного оборудования» – технический персонал УК, на 10%.

На протяжении 2 лет УК работает в условиях превышения фактических расходов тарифа над плановыми, 2023 год закончили с убытками в минус 261 тыс. руб. при кредиторской задолженности РСО на 01.01.2024 в 557 тыс. руб., оба квартала в 2024 году закончили с убытками в минус 967 тыс. руб. и 186 тыс. руб. соответственно.

Практически с 2020 по 2024 годы поднимались только отдельные статьи тарифа, а именно, консьержи и текущий ремонт (ТР), при этом дебиторская задолженность отдельных собственников перед УК продолжала присутствовать, для примера только за 9 месяцев 2024 года, на 01.10.2024 просроченная задолженность (более 3-х месяцев) составила 1,1 млн. руб.

На совете дома 12.11.2024 был рассмотрен проект тарифа ЖК на 2025 год без службы администраторов консьержей (с учетом ее вывода в дополнительную услугу отдельной строкой в платежном документе за ЖКУ), проведен анализ расходных статей тарифа, предлагаемых в проекте на увеличение. С учетом 10 % увеличения зарплат сотрудникам, индексации договоров подрящика от 5-10%, новой статьи «мойка стеклянных конструкций и витражей» -0,44 руб., увеличения статей «непредвиденные расходы» на 0,91 руб., «текущий ремонт» на 0,22 руб., «расходные материалы и оборудование» на 0,22 руб., размер тарифа на 2025 год составит 49,21 руб./кв.м./мес. С учетом установления отдельной статьи по дополнительной услуге для администраторов (консьержей), тариф дома снизится на 0,68 руб., по сравнению с действующим тарифом, который был утвержден на 2024 год в размере 49,89 руб./кв.м./мес.

В ходе обсуждения вопроса выступил собственник помещения Яковлев О.Е. (кв.1В) попросил детализировать увеличение статей тарифа по сравнению с предыдущей структурой тарифа. Кадакин П.Н. пояснил еще раз, что за счет того, что новый тариф рассматривается без расходной статьи «Служба администраторов консьержей», на 10% предлагается увеличить расходные зарплатные статьи тарифа, по договорам обслуживания подрядным организациям, для более детального понимания вопроса Кадакин П.Н. предоставил Яковлеву О.Е. сравнительную, постатейную таблицу с действующим тарифом дома 49,89 руб. и проектом тарифа дома на 2025 год 49,21 руб. В обсуждении приняли участие собственники Линевиц Е.А., Ярошевский Р.Н., Жданова О.О. Вопросов более не поступило.

Решения собрания:

Вопрос 1. «Избрать председателем собрания Кадакина П.Н. (по довер-ти кв. 49 кор. А), секретарем Ярошевского Р.Н. (по довер-ти оф. 5,6,7,8,9,10) и счетную комиссию в составе: Лискова П.П. (кв. 88 кор. В), Остапенко Д.А. (кв. 83 кор. Б), Боброва В.В. (кв. 122 кор. Б)»

За 26 157,9 (88,13%). Против 276,8 (0,93%) Воздержался 3091,2 (10,41%)

Решение принято

Вопрос 2 «Об утверждении перечня дополнительных работ на 2024 год»:

2.1. «Приобретение и посадка растительного материала для реконструкции живой изгороди «Смородина золотистая (альпийская)» 208 шт. на стилобате.»

За 22 574,12 (76,05%). Против 5 295,5 (17,84%) Воздержался 1 601,9 (5,40%)

Решение принято

2.2. «Приобретение и посадка дополнительно 2 – х деревьев (яблоня краснолистная, рябина) на стилобате.»

За 22 154,12 (74,64%). Против 5 798,3 (19,53%) Воздержался 1 539,2 (5,19%)

Решение принято

2.3. «Приобретение и посадка кустарника (гортензия метельчатая) 5 шт. на стилобате.»

За 22 896,82 (77,14%). Против 4 659,9 (15,70%) Воздержался 1 745,7 (5,88%)

Решение принято

2.4. «Приобретение и посадка растительного материала для реконструкции цветников (цветы многолетние в ассортименте) 270 шт. на стилобате.»

За 25 644,92 (86,40%). Против 2 026,6 (6,83%) Воздержался 1 923,5 (6,48%)

Решение принято

2.5. «Приобретение ЗиП, навесного оборудования для секционных ворот паркингов.»

За 22 924,82 (77,23%). Против 4 791,1 (16,14%) Воздержался 1 438,4 (4,85%)

Решение принято

Вопрос 3. «О введении дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)»»:

3.1. «Установить дополнительную услугу «Служба администраторов (консьержей) с 01.01.2025»

За 22 486,32 (75,76%). Против 2 293,41 (7,73%) Воздержался 4 415,8 (14,88%)

Решение принято

3.2. «Утвердить Инструкцию для персонала по оказанию дополнительной услуги «Служба администраторов (консьержей)».

За 22 651,02 (76,31%). Против 1 984,9 (6,69%) Воздержался 4 491,8 (15,13%)

Решение принято

Вопрос 3.1. «Об установлении режима работы администраторов (консьержей)».

3.1.1. Установить ежедневный режима работы администраторов (консьержей) с 07-00 до 22-00, утвердить стоимость дополнительной услуги в размере 6,93 руб./кв.м./мес.»

За 8 088,09 (27,25%). Против 8 334,5 (28,08%) Воздержался 1 544,6 (5,20%)

Решение не принято

3.1.2. Установить круглосуточный режим работы администраторов (консьержей), утвердить стоимость дополнительной услуги в размере 10,48 руб./кв.м./мес.

За 18 595,1 (62,65%). Против 1 617,45 (5,45%) Воздержался 212,0 (0,72%)

Решение принято

Вопрос 4 «Утвердить тариф на обслуживание и текущий ремонт общего имущества с 01.01.2025, в размере 49,21 руб./кв.м./мес., без дополнительного переоформления ранее подписанных договоров».

За 23 045,65 (77,64%). Против 3 062,2 (10,32%) Воздержался 3 485,7 (11,74%)

Решение принято

Общее количество отпечатанных бюллетеней 424 штуки, из которых:

- получено собственниками и учтены в голосовании 250 шт., в том числе по доверенности 3 шт., по электронной почте 8 шт., не учтены голоса по бюллетеням (не поставлен вариант или поставлено несколько вариантов):
- по вопросу №1 по 1 бюллетеню;
- по вопросу №2: 2.1 по 2 бюллетеням;
- по вопросу №2: 2.2 по 2 бюллетеням;
- по вопросу №2: 2.3 по 2 бюллетеням;
- по вопросу №2: 2.4 по 1 бюллетеню;
- по вопросу №2: 2.5 по 2 бюллетеням;
- по вопросам №3.1.1 и №3.1.2 по 11 бюллетеням;
- по вопросу №3: 3.1 по 3 бюллетеням, 3.2 по 2 бюллетеням;
- по вопросу №4 по 1 бюллетеню;

Не приняли участия в собрании бюллетени в количестве 174 шт., из которых вернулись по окончании проведения заочного голосования 50 шт., не вернулись 124 шт.

Приложения:

1. Объявление о проведении собрания (1 экз. на 1 л., оригинал) и фото размещенных объявлений в холлах МКД 21 по ул. Революции, корпуса А,Б,В (ЖК Виктория) (3 экз. на 3л. фотокопии);
2. Реестр собственников внеочередного общего собрания жилых и помещений в МКД по ул. Революции, 21 (А,Б,В) в г. Перми (ЖК Виктория) на 25.11.2024 года (1 экз. на 28 л., оригинал);
3. Инструкция для администратора (консьержа) при оказании дополнительной услуги в ЖК Виктория;
4. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД по ул. Революции, 21 (А,Б,В) на 2025 год (1 экз. на 1 л., оригинал);
5. Расчет стоимости элементов озеленения для реконструкции стилобата, включенных в перечень дополнительных работ по вопросу №2.
6. Протоколы счетной комиссии по общему собранию собственников помещений МКД по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 21 (А,Б,В) ЖК Виктория, по подсчету результатов заочного голосования по вопросам: 1, 2.1, 2.2; 1, 2.1, 2.2; 2.3, 2.4, 2.5; 3.1, 3.2, 3.1.1, 3.1.2, 4 (1 экз. на 24л., оригинал);
7. Бюллетени, учтенные в голосовании в количестве 250 шт. на 250 л. (оригиналы, в том числе копии бюллетеней, полученных по электронной почте);
8. Бюллетени, не учтенные в голосовании (вернувшиеся по окончании заочного голосования) в количестве 50 шт. на 50 л;
9. Бюллетени, не учтенные в голосовании (испорченные) 1 шт. на 1л.
10. Доверенности 3 шт. на 11л.

Дата составления и подсчета голосов 26 декабря 2024 года. Настоящий протокол составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах: для Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края и ООО «Управляющая компания «Виктория-Сервис».


Председатель собрания:



_____ П.Н. Кадакин

Секретарь собрания:


_____ Р.Н. Ярошевский

Счетная комиссия:


_____ В.В. Бобров


_____ Д.А. Остапенко


_____ П.П. Лисков

