

ПРОТОКОЛ
ежегодного очередного общего собрания собственников помещений в
многоквартирном жилом доме по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, ул. Гаражная, д.79/1

«09» июля 2024 г.

№ 1

Место проведения: 350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная,
дом 79/1, 1 этаж

Даты проведения: дата начала очной формы голосования 16:00 «17» мая 2024 г., дата
завершения очной формы голосования 18:00 «01» июля 2024 г.

Дата начала заочной формы голосования «17» мая 2024 года, дата завершения заочной
формы голосования «01» июля 2024 года.

Содержательная часть:

Заголовок :

Общее собрание проведено в многоквартирном жилом доме, по адресу: 350051,
Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Гаражная,
дом 79/1

Вид общего собрания: ежегодное, очередное, общее.

Форма проведения: очно-заочное голосование.

Вводная часть :

А). Инициатор собрания: ООО «УК «Роза ветров» (ОГРН 1172375021851,
ИНН 2308243539), осуществляющая управление
многоквартирным жилым домом по адресу: г. Краснодар,
ул. Гаражная, д.79/1, действующая на основании части 7 статьи
45 Жилищного кодекса РФ в лице Директора Песоцкой Елены
Сергеевны

Б). Лицо, председательствующее на собрании: **Мартыненко Наталья Юрьевна**,
действующая на основании доверенностей
(Приложение № 1), представляющая
интересы **Калужских Ирины Федоровны**
(собственник квартир
№ 1, 1 А, 99, 100, 102, 104, 106, 107,
общей площадью 553,5 кв. м),
Барина Николая Витальевича
(собственник помещений № 1, 2, 3 общей
площадью 409,3 кв.м), **Барина Родиона**
Николаевича (собственника квартиры
№ 97 площадью 116,2 кв. м), **Кудринского**
Юрия Андреевича (собственника
машино-места № 20 в подземной
автостоянке площадью 9,8 кв.м),
Кудринской Людмилы Юрьевны
(собственника квартиры № 89 площадью
76,2 кв.м), **Кудринской Марины**
Владимировны (собственника квартиры
№ 36 площадью 51,0 кв. м), **Коркишко**
Игоря Федоровича (собственника квартир

№ 4, 4А, 109, машино-мест в подземной автостоянке № 10, 11, 13, 15, 18, 21 общей площадью 254, 7 кв. м.
Коркишко Федора Игоревича (собственника квартир № 101, 108 помещений № 125197/6, 125197/1, машино-мест в подземной автостоянке № 9,12,14,25,26 общей площадью 299,6 кв. м), **Соловьевой Юлии Игоревны** (собственник помещений № 125197/8, 125197/9, 125197/3, 125198, машино-мест в подземной автостоянке № 45, 46, 55 общей площадью 98,3 кв.м.), **Бариновой Татьяны Васильевны** (собственник машино-мест 41, 42, 43, 47, 48, 49 общей площадью 78,4 кв. м).
Общая площадь собственности перечисленных лиц в многоквартирном жилом доме составляет 1947,0, кв. м.

Секретарь собрания: **Мартыненко Наталья Юрьевна**, действующая на основании доверенностей (Приложение № 1).

Лица, проводившие подсчет голосов: **Мартыненко Наталья Юрьевна**, действующая на основании доверенностей (Приложение № 1)

В) Присутствующие собственники помещений: общее количество - 8 чел.
Список собственников помещений (реестр) прилагается (Приложение № 2).

Приглашенные: **Кандыба Сергей Сергеевич** - директор ООО «УК «Роза ветров» с 17.01.2023 г. по 14.09. 2023 г.

Подпись 

Песоцкая Елена Сергеевна – директор ООО «УК «Роза ветров» с

15.09.2023 г. по настоящее время.

Подпись 

Список приглашенных на ежегодное общее собрание собственников помещений прилагается (Приложение № 3).

Г) Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 8655,3 голосов (по данным из ФГИС ЕГРН Единого государственного реестра недвижимости), составленного по состоянию на май 2024 года, составляет 8655,3 кв. м.

Д) Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании - 4502,4 (52%) голосов.

Ж) Повестка дня общего собрания указана в основной части настоящего протокола.

З) Кворум на общем собрании: имеется.

Основная часть

1. Повестка дня:

1. Процедурные вопросы:

- 1.1. Вопрос об избрании Председателем собрания представителя собственников с правом подписания протокола;
- 1.2. Вопрос об избрании секретаря собрания, с правом ведения и подготовки протокола;
- 1.2. Вопрос об избрании членов счетной комиссии, с правом подписания ведомости подсчета голосов.

2. Общие вопросы.

- 2.1. Предоставление отчета директора управляющей компании «Роза ветров» о проделанной работе за 2023 год.
- 2.2. Утверждение плана работ и услуг по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, д.79/1 на 2024 год.
- 2.3. Утверждение Правил проживания, пользования, эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования и общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 79/1 с внесенными изменениями от 27.04.2024 года

II. Обсуждение и принятие решений по повестке дня.

1. Процедурные вопросы.

По 1 вопросу (п.п. 1.1. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ Директора ООО «УК «Роза ветров» **Песоцкую Елену Сергеевну** с инициативой избрать **Мартыненко Наталью Юрьевну** Председателем собрания представителей собственников с правом подписания протокола на основании доверенностей собственников.

Проведение общего собрания требует соблюдения порядка его проведения, предусмотренного Жилищным кодексом РФ. В соответствии с пунктом 4 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 № 44 /пр., протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании.

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: избрать **Мартыненко Наталью Юрьевну** Председателем ежегодного общего собрания с правом подписания протокола.

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): избрать Председателем ежегодного общего собрания представителя собственников с правом подписания протокола **Мартыненко Наталью Юрьевну**.

Результат голосования: «ЗА» - 3997, 7 (46%) голосов, «ПРОТИВ» - 145 (2%) голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 355,4 (4%) голосов.

По 1 вопросу (п.п. 1.2. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ: директора ООО «УК «Роза ветров» **Песоцкую Елену Сергеевну** с инициативой избрать секретарем собрания с правом ведения и подготовки протокола – представителя собственников **Мартыненко Наталью Юрьевну**.

Проведение общего собрания требует соблюдения порядка его проведения, предусмотренного Жилищным кодексом РФ. В соответствии с пунктом 4 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 № 44 /пр., протокол общего собрания подписывается секретарем общего собрания.

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: избрать **Мартыненко Наталью Юрьевну** секретарем общего собрания с правом подписания протокола.

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): избрать **Мартыненко Наталью Юрьевну** секретарем общего собрания с правом подписания протокола.

Результат голосования: «ЗА» - 3907,5 (45%) голосов, «ПРОТИВ» - 145 (2%) голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 355,4 (4%) голосов.

По 1 вопросу (п.п. 1.3. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ: директора **Песоцкую Елену Сергеевну** с инициативой избрать членов счетной комиссии из числа собственников помещений многоквартирного жилого дома, присутствующих на собрании. **Собственники отказались выдвинуть кандидатов в члены счетной комиссии.**

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: избрать

_____.

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): избрать членами счетной комиссии следующих собственников помещений:

_____.

_____.

Результат голосования: «ЗА» - _____ голосов, «ПРОТИВ» - _____ голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов.

2. Общие вопросы.

По 2 вопросу (п.п. 2.1. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ: директора ООО «УК «Роза ветров» с 17.01.2023 г. по 14.09.2023 г. **Кандыбу Сергея Сергеевича**, директора ООО «УК «Роза ветров» **Песоцкую Елену Сергеевну** с 15.09.2023 года по настоящее время.

Отчет управляющей компании за 2023 год сформирован, исходя из общих требований к управлению многоквартирным жилым домом в части проведения обязательных работ по обслуживанию и эксплуатации систем энерго-, тепло-, водоснабжения, управления лифтовым хозяйством, системой доступа на территорию многоквартирного жилого дома, системой видеонаблюдения.

Произведены работы по текущему ремонту и эксплуатации здания, провели замену светильников и лампочек, замену технического оборудования в индивидуальном тепловом пункте, далее – в ИТП (замена бака мембранного Wester 1000 л в ИТП, который вышел из строя еще в сентябре 2022 года).

Приобретены и установлены в ИТП:

- Клапан «Ридан».
- Клапаны обратные – 2 шт.
- Блок питания.
- Затвор дисковый поворотный

Проводилась диагностика и ремонт насосов ИТП.

В 2023 году подошел срок поверки приборов учета ИТП, проводился демонтаж, монтаж, пломбирование приборов учета в ИТП.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки жильцов многоквартирного дома. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный период не допущено.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в подаче электрической энергии потребителям допущено не было.

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.

За период эксплуатации на данной системе:

- Замена светильника аккумуляторного – 15 шт.
- Замена светильников светодиодных в подземной автостоянке – 48 шт.
- Замена светодиодных драйверов – 6 шт.
- Замена светодиодных ламп – 84 шт., светодиодных ламп 9 Вт- 30 шт., 12 Вт – 50 шт., 7 Вт – 30 шт., 3,5 W- 5 шт., всего – 199 ламп.

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и обрабатыванию заявок. Осуществлена полная замена люминесцентных ламп на светодиодные в подземной автостоянке.

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено, фасад находится в хорошем состоянии. Были произведены работы по ремонту переходных балконов с 24 по 4 этаж, выполнены ремонт и покраска, выполнен частичный ремонт входного отверстия в подземную автостоянку, затирка швов керамической плитки здания, проведена зачистка цоколя жилого дома.

Проведены и проводятся работы по гидроизоляции подземной автостоянки.

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту дверей между этажами, проведено сервисное обслуживание всех дверей на 24 этажах, проведена смазка створок дверей на 11 и 19 этажах, установлен доводчик, проведена регулировка и перегрузка створок дверей на 2 этажах, врезан 1 замок.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, осуществлялась чистка снежного покрова на придомовой территории. Также осуществлена и проведена работа по устранению нарушений работ по монтажу въездных ворот, выставление геометрии. Была произведена замена досок, установлена новая лестница на детской горке и частично заменены участки забора на детской площадке. Отремонтированы качели на детской площадке. Произведена посадка цветов в декоративные кашпо. Установлен смеситель в зоне барбекю. Проведены сварочные работы створок и произведена покраска мангала и беседок зоны барбекю. Отремонтированы скамейки (11), покрашены бордюры, покрашен фонтан «Елена», покрашены урны на прилегающей территории.

Проводилась текущая и генеральная уборка лестничных клеток, тамбуров коридоров, входных групп в подъезды дома, а также уборка придомовой территории, подземной автостоянки.

Отчет представлен в Приложении № 4, а также в системе ГИС ЖКХ с отчетом по расходу финансовых средств и статьям их расходов.

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: принять к утверждению отчет УК «Роза ветров» за 2023 год.

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): утвердить отчет ООО «УК Роза ветров» за 2023 год.

Результат голосования: «ЗА» - 4028,2 (47%) голосов, «ПРОТИВ» - 50,9 (1%) голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 410,4 (5%) голосов.

По 2 вопросу (п.п. 2.2. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ: директора ООО «УК «Роза ветров» **Песоцкую Елену Сергеевну**.

Для эффективного управления и исполнения бюджета управляющей компании ежегодно планируется и утверждается план работ и услуг (график) на следующий год (Приложение № 5). Он включает в себя работы по санитарному содержанию мест общего пользования, уходу за зелеными насаждениями придомовой территории, содержанию и текущему ремонту здания и придомовой территории, ремонту по гарантии Застройщика, ремонту из средств аварийного фонда, обслуживанию системы отопления, системы горячего и холодного водоснабжения, системы вентиляции, лифтового хозяйства, системы электроснабжения. Данные виды работ включены в бюджет управляющей компании и будут проводиться в соответствии с планом, который размещен на официальном сайте управляющей компании.

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить план работ и услуг по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, д.79/1, на 2024 год

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Результат голосования: «ЗА» - 3380,6 (39%) голосов, «ПРОТИВ» - 50,9 (1%) голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 1074,7 (12%) голосов.

По 2 вопросу (п.п. 2.3. Повестки дня)

А) СЛУШАЛИ: директора ООО «УК «Роза ветров» **Песоцкую Елену Сергеевну** по внесению изменений в **Правила проживания, пользования, эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования и общего имущества в многоквартирном жилом доме**, далее - **Правила**, утвержденные общим собранием собственников от 09.02.2019 года.

За прошедшие 5 лет произошли изменения в законодательстве жилищно-коммунальной сферы, практический полностью заселился многоквартирный дом, увеличилось количество автомобилей на придомовой территории и в подземной автостоянке. В связи с этим, с учетом законодательства и пожеланий большинства собственников, а также проектной документации, которая предусматривает определенные критерии по размещению автомобилей на придомовой территории – в **Правила** внесены изменения (Приложение № 6). Дополнена информация по правилам пользования подземным паркингом и наземной парковкой, введены понятия приоритетного, дополнительного, гостевого автомобиля. Предусмотрены возможности гостевой наземной парковки на придомовой территории, определены требования к отсутствию автомобилей

на проездах для экстренных служб, под окнами жилых помещений, на территории зоны барбекю и т.д.

Также дополнена информация по системам СОТ и СКУД в жилом комплексе. Системы Охранного Телевидения (видеонаблюдения) и Системы Контроля Управления Доступом были установлены в жилом комплексе на основании Решения общего собрания собственников помещений МКД от 09.02.2019 (Протокол № 1 от 09.01.20219 п. 22 Повестки общего собрания). В связи с этим в **Правила** был внесен соответствующий пункт. Собственникам помещений было предложено ознакомиться заранее с текстом **Правил**, которые размещены на официальном сайте управляющей компании.

Б) выступающим ПРЕДЛОЖЕНО: голосовать за утверждение **Правил проживания, пользования, эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования и общего имущества в многоквартирном жилом доме с внесенными изменениями** от 27.04.2024 года.

В) РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Результат голосования: «ЗА» - 3665,5 (42%) голосов, «ПРОТИВ» - 148,6 (2%) голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 684 (8%) голосов.

Приложения к Протоколу ежегодного общего собрания собственников помещений:

Приложение: № 1. Копии доверенностей Мартыненко Н.Ю. о представлении интересов собственников помещений Баринова Н.В., Баринова Р. Н, Бариновой Т.В., Калужских И.Ф., Коркишко И.Ф., Коркишко Ф.И., Кудринского Ю.А., Кудринской Л.Ю., Кудринской М.В., Соловьевой Ю.И., доверенность Мартыненко Н.Ю. от Стоянова С.С. на __13__ л.

№ 2. Список собственников помещений (участников долевого строительства, принявших помещения), реестр в многоквартирном доме на __30__ л. в 1 экз.

№ 3. Список приглашенных лиц, присутствующих на общем собрании на __1__ л. в 1 экз.

№ 4. Отчет ООО «Управляющая компания «Роза ветров» за 2023 год на __30__ л. в 1 экз.

№ 5. План-график работ по ремонту и текущему содержанию ЖК «Петр I» на 2024 год на __14__ л. в 1 экз.

№ 6. Проект **Правил проживания, пользования, эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования и общего имущества в многоквартирном жилом доме от 27.04.2024 г.** на __47__ л. в 1 экз.

№ 7. Ведомость подсчета голосов на общем собрании на __43__ л. в 1 экз.

№ 8. Уведомление о проведении ежегодного очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 79/1 на __2__ л. в 1 экз.

№ 9. Решение № ___ собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 79/1 на __39__ л. в 1 экз.

№ 10. Уведомление об итогах ежегодного общего собрания на __2__ л. в 1 экз.

№ 11. Копия акта приема-передачи Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, д. 79/1, от 19.12.2023 г. в Государственную Жилищную Инспекцию Краснодарского края (оригиналы доверенностей собственников помещений переданы в ГЖИ) . на __3__ л. в 1 экз.

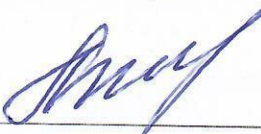
Подпись:

Председатель собрания



Н.Ю. Мартыненко

Секретарь собрания



Н.Ю. Мартыненко