

Протокол № 9
собрания правления ТСЖ «Советская, 40»

г. Пермь

«30» августа 2018 г.

Место проведения собрания: г. Пермь, ул. Советская, д. 40, подъезд № 3, офис ТСЖ.

Дата и время проведения собрания: 30 августа 2018 г., с 19 ч. 00 мин. до 19 ч. 45 мин.

Присутствовали члены правления:

- 1) Блинов Сергей Николаевич (собственник кв. № 36);
- 2) Городецкий Александр Степанович (собственник кв. № 3);
- 3) Пигарева Галина Алексеевна (собственник квартиры № 13).

На собрании присутствовало 3 члена правления. Кворум для проведения собрания имеется.

Председатель собрания Блинов Сергей Николаевич и секретарь собрания Городецкий

План содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома ТСЖ «Советская, 40» на 2019 г.

Виды работ	Перечень работ	Количес.	Стоимость руб.	Исполнитель
<u>Сантехнические</u>	Подготовка ИТП к отопительному сезону: опрессовка, промывка 3-х теплообменников, внутреннего контура системы отопления и узлов управления отоплением, замена задвижек.		80000	Подрядная организация
	Замена офисного узла учета системы ГВС в помещении насосной		20000	Подрядная организация
	Восстановление и частичная замена теплоизоляции на трубах ГВС и отопления в ИТП и на 3-х лежанках		15000	Подрядная организация
	Проверка 14 манометров и приобретение новых 15 манометров и 10 термометров	39 шт.	40000	Подрядная организация
<u>Электротехнические</u>	Комплектация ВРУ плавкими вставками	3 шт.	3000	
	Замер сопротивления изоляции кабельных линий, петля фаза – ноль, наличия цепи между заземлителем и заземляющими элементами, сопротивления заземляющих устройств.		25000	Подрядная организация
<u>Общественные</u>	Частичный ремонт кровли и мест примыкания к соседнему дому по ул. Г. Звезды, 8.	.	16000	Подрядная организация
	Переделка ступенек крыльца 3-го подъезда на противогололедное покрытие.		6000	Подрядная организация
	Оборудование склада ТСЖ и покупка металлических стеллажей		10000	Подрядная организация
	Асфальтирование прохода в арке к 1-му подъезду и ремонт колодца ТСЖ		36000	Подрядная организация
	Косметический ремонт лифтовых холлов в 3-х подъездах		27000	Подрядная организация
	Частичный ремонт и восстановление серой плитки на фасаде дома и стенки при входе в ИТП		28000	Подрядная организация
	Итого		306 000	

Председатель ТСЖ «Советская, 40»

Блинов С.Н.

Управляющий домом

Поцелуева В.И.

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРАВОМЕРНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАТУСА ИМУЩЕСТВА

Права собственников помещений в многоквартирном доме на имущество, функционально и технически предназначенное для обслуживания жилых помещений, определены статьей 290 ГК Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми такое имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Порядок определения состава общего имущества установлен нормативно: согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениям раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) к общему имуществу относятся:

1) **помещения в данном доме**, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) **иные помещения в данном доме**, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, **находящееся в данном доме** за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) **земельный участок, на котором расположен данный дом**, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и **расположенные на указанном земельном участке объекты**. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как видно из нормативного определения **общего имущества многоквартирного жилого дома**, перечень объектов, входящих в него, не является закрытым (поскольку имеется указание на иное имущество, помимо прямо перечисленного), **однако обязательным признаком такого имущества является его нахождение в границах земельного участка, на котором расположен жилой дом**.

В рассматриваемой ситуации многоквартирный жилой дом по ул. Советская,40 расположен на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410037:27, а встроено - пристроенная автостоянка, доля в праве собственности на которую была передана ТСЖ, расположена на другом земельном участке, по адресу: г. Пермь, ул. Советская,30.

Таким образом, из буквального толкования положения жилищного и гражданского законодательства, указанное имущество не может быть отнесено к объектам, на который в силу закона (вне зависимости от факта регистрации права собственности) распространяется право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. Советская,40.

Кроме того, необходимо иметь в виду, что согласно п. 2 мирового соглашения по делу № А50-12269/2015, утвержденного Определением Арбитражного суда Пермского края 27.07.2016, было установлено, что "в счет платы за установление сервитута **Истец обязуется передать в собственность ТСЖ «Советская, 40» 5/51 доли в праве собственности на встроено-пристроенную автостоянку**, расположенную по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 30, соответствующей 5 (пяти) парковочным местам в указанной автостоянке". Также было установлено, что Стороны обязуются совместно обратиться в Управление Росреестра по

**ПРОТОКОЛ
ОЧНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ И ЧЛЕНОВ
ТСЖ «Советская, 40», состоявшегося 22 февраля 2018 года**

г. Пермь

22.02.2018г.

Место проведения: г. Пермь, ул. Г. Звезда, 5 кабинет 207 (актовый зал)

Дата и время проведения: 22 февраля 2018 года в 18.00

Форма проведения: очная

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Собственники и члены ТСЖ «Советская, 40».

Представители обслуживающих организаций:

Бухгалтер ТСЖ Лебедева З. И.

Юрист ООО «ЖЭУ «Красавинский» Селиванова Н.А.

Управляющая ТСЖ Поцелуева В. И.

Регистрация собственников и членов ТСЖ «Советская, 40» произведена по «Реестру собственников и членов ТСЖ «Советская, 40», участвующих в очном общем собрании собственников и членов ТСЖ 22 февраля 2018 года» (Приложение №1 к настоящему протоколу).

Явка на начало общего собрания собственников и членов ТСЖ «Советская, 40», инициированного Сметляевой И.Р., составила 1783,10 кв.м., что составляет 18,33% от общего числа голосов собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40 и 1390,62 кв. м., что составляет 28,92 % от числа членов ТСЖ «Советская, 40».

Кворум для принятия решений по вопросам повестки дня отсутствует.

Очное собрание открыто в 18.00 Председателем Правления ТСЖ «Советская, 40» Блиновым Сергеем Николаевичем, который представил на обозрение присутствующих протокол заседания правления ТСЖ «Советская, 40» от 19.02.2018 года о прекращении полномочий председателя Правления ТСЖ Сметляевой Ирины Рефатовны и выборе Председателем Правления ТСЖ Блинова Сергея Николаевича.

Повестка дня:

1. Выборы Председательствующего собрания
2. Выборы секретаря собрания
3. Отчет Председателя Правления ТСЖ «Советская, 40» о проделанной работе за 2016-2017 гг.
4. Утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016-2017 годы.
5. Выборы состава Правления ТСЖ «Советская, 40»
6. Выбор ревизора ТСЖ «Советская, 40»
7. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год.
8. Утверждение размера обязательных целевых платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества.
9. Утверждение порядка начисления коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома.
10. Предоставление Полномочий Правлению ТСЖ по предоставлению в пользование (аренду) общего имущества собственников жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40, в том числе земельного участка (парковочных мест).
11. Утверждение места хранения копии протокола настоящего собрания.

1. По первому вопросу повестки дня.

Слушали: Юриста ООО «ЖЭУ «Красавинский» Селиванову Наталию Анатольевну

Предложено: Выбрать председательствующим общего собрания вновь избранного Председателя Правления ТСЖ Блинова Сергея Николаевича, согласно Устава ТСЖ «Советская, 40».

Присутствующие на очном собрании

Голосовали: «ЗА» - единогласно, «Против» - 0, «Воздержались» - 0.

Решили: Выбрать председательствующим общего собрания вновь избранного председателя Правления ТСЖ Блинова Сергея Николаевича, согласно Устава ТСЖ «Советская, 40» (включить кандидатуру в бюллетень для голосования).

2. По второму вопросу повестки дня

ПРОТОКОЛ №1/2018
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
помещений многоквартирного дома № 40 по ул. Советская, г. Пермь

Дата составления протокола – 22 июня 2018 года

Место проведения: г. Пермь, ул. Газеты Звезда, д. 5, кабинет 207 (актовый зал)

Дата проведения: с 29.05.2018 г. по 12.06.2018 г.

Форма проведения: очно-заочная

Вид: годовое общее собрание

Инициатор собрания: Блинов Сергей Николаевич (собственник кв. №36), Городецкий Александр Степанович (собственник кв. №3), Шершаков Игорь Валерьевич (собственник кв. №16).

Общая площадь всех помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40 – **9 724,00 кв.м.**

Очное собрание открыто 29 мая 2018 года в 19-00 ч.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1. Представители обслуживающей организации ООО «ЖЭУ «Красавинский» (ИНН 5905261801, ОГРН 1085905003997): юрист Селиванова Н.А., бухгалтер Лебедева З.И.
2. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40. Регистрация присутствующих проведена и оформлена документом - «Реестр собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40, участвующих в очном общем собрании собственников 29.05.2018 года», является приложением к настоящему протоколу.

Явка собственников помещений МКД по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40 составила **1 991,00 кв.м.**, что составляет **20,48%** доли в праве общей собственности на имущество многоквартирного дома, принадлежащее собственникам.

Кворум для принятия решений по вопросам повестки дня на очном общем собрании отсутствует.

В связи с отсутствием кворума на очном собрании вопросы повестки дня были вынесены на заочное голосование, которое прошло с 30 мая 2018 г. по 12 июня 2018 г. (включительно) по бюллетеням для голосования по вопросам, поставленным на повестку общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №40 по ул. Советская, г. Пермь.

Юридическим отделом ООО «ЖЭУ «Красавинский» произведен подсчет голосов по бюллетеням для голосования. Подсчет голосов произведен из расчета 1 кв.м. общей площади = 1 голос. Доля поданных голосов по каждому вопросу повестки дня определяется пропорционально общему количеству голосов, принявших участие в голосовании и указывается в таблице: в кв.м.(%).

Всего при голосовании собственниками МКД было подано 67 бюллетеней. Полностью недействительными признано 0 бюллетеней. Доля собственников МКД, принявших участие в голосовании – **6 341,00** голосов (кв.м.), что составляет **65,21 %** от общего числа голосов собственников.

В соответствии с п. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Кворум для принятия решений по вопросам 1, 3, 5, 6 повестки дня, поставленным на голосование собственникам МКД, по количеству поданных бюллетеней имеется.

В соответствии с п. 1 ст. 46, п. 1.1-1, 3, 3.1 ст. 44 ЖК РФ для принятия решений по вопросам 2, 4 повестки дня необходимо 2/3 голосов от общего числа собственников: 67 % от общего числа собственников МКД. Кворум для принятия решений по вопросам 2, 4 повестки дня, поставленным на голосование собственникам МКД, по количеству поданных бюллетеней отсутствует.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателем собрания Блинова Сергея Николаевича (собственника кв. № 36) и секретаря в лице Селивановой Натальи Анатольевны (юриста ООО «ЖЭУ «Красавинский») с возложением функций счетной комиссии

2. Согласование пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме № 40 по ул. Советская г. Перми иными лицами, а именно предоставлять во временное владение и/или пользование общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций, сетей провайдеров, внутренних информационных стендов и внешних досок объявлений, земельный участок, нежилые помещения многоквартирного дома. В этих целях:

а) Наделить ТСЖ «Советская, 40» в лице председателя правления полномочиями по заключению договоров о предоставлении во владение и/или пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в

ПРОТОКОЛ №1/2018
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ «СОВЕТСКАЯ, 40»
в многоквартирном доме № 40 по ул. Советская, г. Пермь

Дата составления протокола – 22 июня 2018 года

Место проведения: г. Пермь, ул. Газеты Звезда, д. 5, кабинет 207 (актовый зал)

Дата проведения: с 29.05.2018 г. по 12.06.2018 г.

Форма проведения: очно-заочная

Вид: годовое общее собрание

Инициатор собрания: правление ТСЖ «Советская, 40» (ОГРН 1065902051951).

Общая площадь всех помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40 – **9 724,00 кв.м.**

Общая площадь членов ТСЖ составляет **6 183,32 кв.м.**

Очное собрание открыто 29 мая 2018 года в 19-00 ч.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1. Представители обслуживающей организации ООО «ЖЭУ «Красавинский» (ИНН 5905261801, ОГРН 1085905003997): юрист Селиванова Н.А., бухгалтер Лебедева З.И.
2. Члены ТСЖ «Советская, 40» в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Пермь, ул. Советская, 40. Регистрация присутствующих проведена и оформлена документом - «Реестр членов ТСЖ «Советская, 40», участвующих в очном общем собрании членов ТСЖ 29.05.2018 года», является приложением к настоящему протоколу.

Явка членов ТСЖ «Советская, 40» составила **1 960,94** кв.м., что составляет **31,71%** доли в праве общей собственности на имущество многоквартирного дома, принадлежащее членам ТСЖ.

Кворум для принятия решений по вопросам повестки дня на очном общем собрании отсутствует.

В связи с отсутствием кворума на очном собрании вопросы повестки дня были вынесены на заочное голосование, которое прошло с 30 мая 2018 г. по 12 июня 2018 г. (включительно) по бюллетеням для голосования по вопросам, поставленным на повестку общего собрания членов ТСЖ многоквартирного дома №40 по ул. Советская, г. Пермь.

Юридическим отделом ООО «ЖЭУ «Красавинский» произведен подсчет голосов по бюллетеням для голосования. Подсчет голосов произведен из расчета 1 кв.м. общей площади = 1 голос. Доля поданных голосов по каждому вопросу повестки дня определяется пропорционально общему количеству голосов, принявших участие в голосовании и указывается в таблице: в кв.м.(%).

Всего при голосовании членами ТСЖ был подан 51 бюллетень. Полностью недействительными признано 0 бюллетеней. Доля членов ТСЖ, принявших участие в голосовании – **5 171,09** голосов (кв.м.), что составляет **83,63 %** от общего числа голосов членов ТСЖ.

В соответствии с п. 4 ст. 146 ЖК РФ решения общего собрания членов товарищества собственников жилья принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Кворум для принятия решений по вопросам повестки дня, поставленным на голосование членам ТСЖ, по количеству поданных бюллетеней имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью избранных собранием председателя собрания – Блинова Сергея Николаевича (собственника кв. № 36), секретаря собрания – Селивановой Натальи Анатольевны (с возложением функций счетной комиссии)
2. Утверждение отчета правления ТСЖ «Советская, 40» о финансово-хозяйственной деятельности за 2016 - 2017 годы (Приложение № 1).
3. Утверждение заключения ООО «Р-Консалтинг» по результатам проведения аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Советская, 40» за 2016 - 2017 годы (Приложение № 2).
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Советская, 40» на 2018 год (Приложение № 3).
Определение действия сметы доходов и расходов ТСЖ «Советская, 40» с 01.01.2018.
5. Утверждение составной части сметы доходов и расходов ТСЖ «Советская, 40» на 2018 год – годовой план содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 40 по ул. Советская г. Перми на 2018 год.
6. Избрание правления ТСЖ «Советская, 40» сроком на 2 (два) года в составе:
 - 1) Блинов Сергей Николаевич (собственник квартиры № 36);
 - 2) Пигарева Галина Алексеевна (собственник квартиры № 13);
 - 3) Городецкий Александр Степанович (собственник квартиры № 3).
7. Избрание ревизора ТСЖ «Советская, 40» сроком на 2 (два) года:
 - 1) Губанова Елена Михайловна (собственник квартиры № 49).

Александр Степанович избраны единогласно.

Повестка собрания:

1. Заключение договора подряда на выполнение работ по ремонту помещения ТСЖ, расположенного на 1-м этаже, во 2-м подъезде жилого дома, на основании Протокола очного собрания собственников и членов ТСЖ «Советская, 40» от 14.06.2016 года (вопрос № 4), за счет средств Резервного фонда ТСЖ.

По первому вопросу повестки собрания:

Выступил Блинов Сергей Николаевич, который предложил рассмотреть четыре коммерческих предложения, поступивших в ТСЖ для заключения договора подряда по ремонту помещения ТСЖ, расположенного на 1-м этаже, во 2-м подъезде жилого дома, а именно: от ООО «Промстройсервис», ООО «Климатехника-Пермь», ООО «Наладка и Сервис» и ИП Чудиновой А.Г. Из четырех компаний Блинов Сергей Николаевич предложил заключить договор подряда по ремонту помещения ТСЖ, расположенного на 1-м этаже, во 2-м подъезде жилого дома с ИП Чудиновой А.Г., в связи с тем, что у данного подрядчика самая минимальная стоимость на выполнение данного вида работ, а именно – 136 070,52 рублей (сто тридцать шесть тысяч семьдесят рублей 52 копейки), в том числе НДС – 20 756,52 рублей.

Вопросов и иных предложений не поступило.

Голосовали:

«ЗА» - 3 (три);

«ПРОТИВ» - 0 (ноль);

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 (ноль).

РЕШЕНИЕ:

1. Заключить с ИП Чудиновой А.Г. договор подряда по ремонту помещения ТСЖ, расположенного на 1-м этаже, во 2-м подъезде жилого дома. Стоимость работ по договору подряда составляет - 136 070,52 рублей (сто тридцать шесть тысяч семьдесят рублей 52 копейки), в том числе НДС – 20 756,52 рублей.

Протокол заседания правления членов ТСЖ «Советская, 40» составлен в 2 (Двух) экземплярах.

Председатель собрания

С.Н. Блинов

Секретарь собрания

А.С. Городецкий

Член правления

Г.А. Пигарева