

ПРОТОКОЛ
собрания Совета дома многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Тайнинская , дом 9

31 июля 2021 г.

Место собрания: офис управляющей компании ул. Тайнинская д. 9

Дата и время собрания: 31 июля 2021 ; 11.30.

Форма проведения заседания совета дома – очная.

На собрании присутствовали следующие собственники – представители Совета дома, расположенного по адресу г. Москва ул. Тайнинская дом 9:

№ пом./мм	ФИО
714	Степанов А.В.
60	Ерцев М. Ю.
мм 551	Сухорослова О. В.
1039	Чаков Е. Н.
252	Бяшарова Л.А.
272	Зенин П. (удалённо)

Присутствовало 6 представителей Совета дома. Кворум отсутствует.

Иные присутствовавшие лица- собственники:

Дугушкин С.Н.

Кадачигова Н. В.

Разгуляев В. Ю.

Козлов С.

Повестка дня:

Тема обсуждения:

Подготовка к ОСС.

Вопросы повестки дня:

- 1. Вопросы Осс. Инициатор собрания.**
- 2. Выбор и утверждение кандидатуры Председателя общего собрания собственников.**
- 3. Выбор и утверждение кандидатуры секретаря общего собрания.**
- 4. Выбор кандидатур в счетную комиссию.**
- 5. Озеленение придомовой территории по доптарифу Благоустройство и озеленение.**
- 6. Обсуждение места установки вазонов- скамеек и посадки в них туй.**
- 7. Вопрос пропусков для паркинга.**
- 8. Вопросы и задачи инвентаризации общедомового имущества.**

Председателем Совета дома Степановым А. В. вынесен на обсуждение первый вопрос повестки дня –

I. Вопросы ОСС. Инициатор ОСС.

Возможные инициаторы ОСС- управляющая компания, группа собственников.

Вопрос открыт для обсуждения.

Далее обсуждались вопросы, предлагаемые к вынесению на ОСС собственниками дома:

1. Об избрании председателя и секретаря собрания; об избрании счетной комиссии общего собрания.

По первому вопросу Степанов А. В. предложил рассмотреть кандидатуру Бяшаровой Л. А. председателем собрания и кандидатуру Зенина П.С. секретарем собрания.

2. В счетную комиссию предложили свои кандидатуры - Степанов А.В., Зенин П.С., Бяшарова Л.А. Разгуляев В. Ю, Казимиров Г.

Принято решение предложить собственникам выдвинуть свои кандидатуры для участия в работе счетной комиссии общего собрания. Голосование представителей СД по этому вопросу не требуется.

3. Принять решение о разработке и согласовании проекта благоустройства придомовой территории в части установки забора на придомовой территории дома.

Проведено обсуждение вопроса установки забора. Выступили и высказали свои мнения Ерцев М. Ю., Степанов А.В.

Решено подготовить две схемы установки забора, запросить по ним КП у подрядчиков. Провести общественные слушания/опросы по двум схемам установки в чатах ЖК.

4. Принять решение о разработке и согласовании проекта благоустройства придомовой территории в части установки шлагбаумов и системы контроля доступа автотранспорта на придомовую территорию дома (шлагбаум), а также другого необходимого технического оборудования;

Выступили и высказали свои мнения Ерцев М. Ю., Степанов А.В.

Предварительно запланирована установка шлагбаумов (2 шт. по 3 м) на двух въездах/выездах в ЖК на ул. Тайнинскую.

Также высказано пожелание Ерцевым М.Ю. установить 2 шлагбаума (6м) в пожарном проезде у дороги около 1 и 13 подъездов в связи с тем, что съемные столбики нефункциональны в использовании, и в случае внештатных ситуаций требуют большего времени на их открытие по сравнению со шлагбаумами.

Сухорослова О.В. предложила рассмотреть вопрос установки одного шлагбаума (6м) в пожарном проезде между 7 и 8 подъездами.

Принято решение, отправить запросы подрядчикам на получение КП по обоим вариантам.

5. Утвердить Правила въезда транспортных средств и прохода граждан на придомовую территорию многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Тайнинская, д.9 в соответствии с Приложением № _ к протоколу общего собрания собственников.

Обсуждалась необходимость доработки Правил въезда, разработанных ранее, и необходимость вынесение их на голосование и утверждение на ОСС.

Необходимо получить достоверную информацию по 1 и 2 корпусу, являемся ли мы одним домом или нет. Т.к. в этом случае, правила проезда должны быть составлены с учетом 1 и 2 корпусов.

По вопросам 6, 7 выступили Степанов А.В., Бяшарова Л.А., Ерцев М.Ю., Дугушкин С.Н.

Обсуждались необходимость развития существующей системы видеонаблюдения для обеспечения безопасности проживания и в целях сохранности общедомового имущества.

Все выступившие согласны с необходимостью установки дополнительных видеокамер, но их мнения разделились в способах организации и финансирования проекта.

Мнения:

Менять всю инфраструктуру.

Масштабировать/расширять текущую систему.

Также предложено перенести мониторы из диспетчерской в помещение охраны в паркинге.

Будут запрошены КП у подрядчиков.

6. В целях обеспечения безопасности проживания в многоквартирном доме и сохранности общего имущества установить по одной камере в кабинах лифтов.
7. Принятие решения о проведении работ по установке системы видеонаблюдения в многоквартирном доме ул. Тайнинская дом 9 в целях обеспечения безопасности проживания в многоквартирном доме и сохранности общего имущества.

Утверждение перечня и стоимости работ, которые будут осуществлены:

- 7.1. установка на детские и спортивные площадки обзорных телекамер в количестве _____ штук.
 - 7.2. установка антивандальной видеокамеры на выход в парк к Язуе.
 - 7.3. Установка дополнительных камер видеонаблюдения в места общего пользования в количестве _____ штук.
 - 7.4. Установка дополнительных камер видеонаблюдения в местах общего пользования подземного паркинга.
8. Установка домофонного (видеодомофонного) оборудования для связи с квартирами на дверях входных групп в подъездах многоквартирного.

Так как у собственников различные запросы в отношении системы домофонии, будут запрошены несколько КП для изучения и сравнения.

9. **Установить систему контроля и управления доступом (СКУД) на двери выходов на паркинг из лифтовых холлов (доступ только для собственников м/м). (Или вариант установить СКУД на лифт).**

Для того, чтобы исключить проникновение посторонних из подъездов в подземный паркинг, где находятся общедомовые коммуникации, предлагается оборудовать выходы из лифтовых тамбуров СКУД.

Есть идея закрывать не лифтовые холлы, а возможность пользования лифтами. Т.е. СКУД устанавливаем на лифт. Вложения минимальны. Вместо кнопки вызова лифта в холле паркинга устанавливаем считыватель. А в самом лифте кнопку "-1" также меняем на считыватель. Без ключ-карты от паркинга спуститься на лифте нет возможности. Он туда просто не поедет. Тем самым мы уходим от большого головняка с пожарнадзором при закрытии физического доступа лифтовых холлов.

Варианта решения 2:

1. автономный СКУД на каждый лифт;
2. централизованный СКУД на базе действующего автоматизированного рабочего места (Система пожарной и охранной сигнализации).

По 1 варианту КП получено, по 2 ждем КП.

Пока не совсем ясно, когда будет полностью продуман и возможна реализация этого проекта.

Вопросы 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21 затрагивают тему использования общедомового имущества (фасады, крыша, провайдеры, нежилые помещения ОДИ, и др.). Выступила Бяшарова Л.А. Необходимо прорабатывать вопросы, связанные с использованием, ценообразованием, договорами, целями расходования средств и отчетом о доходах от использовании общедомового имущества.

10. Утвердить Положение об использовании общего имущества собственников помещений, о порядке и условиях предоставления в пользование за плату общего имущества в многоквартирном доме с подземным паркингом по адресу: г. Москва ул. Тайнинская д. 9.

11. О принятии решения о предоставлении во временное индивидуальное пользование на возмездной основе общего имущества многоквартирного дома собственниками помещений и иными лицами, в том числе для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения;
12. О наделении ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» по решению Совета дома, оформленного протоколом заседания, полномочиями на заключение договоров на право использования общего имущества многоквартирного дома, в том числе для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения;
13. О принятии решения об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров об установке и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения.
14. Об утверждении проекта договора на аренду общего имущества;
15. Об утверждении порядка по определению стоимости арендной платы за использование общего имущества многоквартирного дома по решению Совета дома, оформленного протоколом заседания;
16. Об определении целей расходования средств, поступивших по договорам от третьих лиц в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в многоквартирном доме, по решению Совета дома, оформленного протоколом заседания;
17. О наделении полномочий управляющую организацию ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» (ОГРН _____, ИНН _____) по взысканию в судебном порядке с пользователей общего имущества (провайдеров, операторов связи, владельцев рекламных конструкций и иных лиц) денежных средств за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Об утверждении установки обшивки лифтов с декоративной отделкой.

О наделении полномочиями Совета дома принимать решения по утверждению декоративной отделки обшивки лифтов.

Все присутствующие единогласно согласились с необходимостью вынести этот вопрос на ОСС.

19. **Принятие решения о наделении полномочиями ООО «_____» осуществлять демонтаж оборудования рекламных конструкций, установленных на фасаде многоквартирного дома, в местах общего пользования без согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае необходимости с органами государственной, муниципальной власти, пожарным и/ или жилищным надзором).**

Вопрос требует доработки и обсуждения.

21. Об утверждении отчета управляющей организации, по договорам пользования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

22. **Установить, что с _____ дата прекращается оказание дополнительной услуги «_____» и взимание платы в размере __ руб. _____ коп., в т.ч. НДС 20% с 1 кв. м. жилого/нежилого помещения и машино-места, без учета балконов и лоджий в месяц.**

Выступили Сухорослова, Ерцев М.Ю., Дугушкин С.Н., Бяшарова Л.А., Степанов А.В.

Степанов А.В., Сухорослова О.В., Чаков Е.Н., Бяшарова Л.А., Ерцев М.Ю. предложили вынести на ОСС отказ от «Доп.тариф на техн.обслуживание лифтов» и «Доп.тариф на

техническое обслуживание и ремонт системы вентиляции и дымоудаления» или установить срок действия этих тарифов.

Сухорослова О.В. предложила вынести на ОСС отказ от тарифа п.10.3 «доп.уборка МОП в размере 2.07 руб с кв.м» в связи с несоответствием стоимости качеству уборки.

Сухорослова О.В. предложила вынести отказ или снижение тарифа п.10.6 «Содержание придомовой территории» в размере 6.26 руб.с кв.м

Ерцев М.Ю. и Дугушкин С.Н. предложили отказаться от тарифа п.10.8 «Механизированная уборка паркинга» в размере 48.39 руб. с кв.м и запросить КП у компании Керхер на оказание услуги по мойке машиномест.

Бяшарова Л.А. предложила установить срок действия 31.01.2022 г. дополнительного накопительного тарифа «Благоустройство и озеленение» и «Ремонт общего имущества, не входящего в минимальный перечень работ и услуг по содержанию».

23. О установке светильников/люстр в холлы первых этажей в количестве __штук (Приложение _).

Выступили Бяшарова Л.А., Степанов А.В. Предлагается установить светильники, которые первоначально были запланированы по проекту.

Предложено запросить у УК проектную спецификацию для светильников холлов в подъездах и получить КП на замену светильников.

24. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с ресурсоснабжающими организациями;

25. Об определении даты заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) между собственниками и ресурсоснабжающими организациями;

По вопросам 24, 25 всеми присутствовавшими обсуждалось вынесения этого вопроса на ближайшее ОСС. Степанов А.В. против, в связи с тем, что этот вопрос затрагивает существенное количество собственников апартаментов в ЖК.

26. Об определении места для временного складирования снега.

Выступил Степанов А.В. Он пояснил, что в связи с запретом хранения снега на газонах, необходимо принять этот вопрос на ОСС. Схему и информацию о возможных вариантах расположения места хранения снега подготовит управляющая компания.

27. Об утверждении схемы расположения, срока реализации новых пешеходных дорожек к детским и спортивным площадкам.

Выступила Бяшарова Л.А. и Чаков Е.Н.

По просьбам собственников предлагается вынести на ОСС вопрос об организации дополнительных дорожек к детским и спортивным площадкам в местах, где протоптаны газоны. На ОСС утверждается схема. Возможные источники финансирования- за счет добровольных взносов, в счет тарифа «Благоустройство и озеленение», целевой единовременный взнос.

Решено запросить КП у управляющей компании.

28. О подключении диспетчерской управляющей организации к Единой диспетчерской службе г. Москвы.

Выступила Бяшарова Л.А. ЕДС – единая диспетчерская служба Москвы. В настоящее время большинство диспетчерских служб управляющих компаний подключены к единому диспетчерскому центру (ЕДЦ) г. Москвы. В единый диспетчерский центр житель может обратиться в случаях аварий на внутридомовых системах водоснабжения, отопления, канализации и электроснабжения, если вы застряли в лифте или лифт неисправен, а также по вопросам ремонта внутриквартирного оборудования. ЕДЦ работает по принципу одного окна, самостоятельно устанавливая ответственных и направляя заявку по нужному адресу, и дополнительно осуществляется контроль городскими службами за выполнением заявки управляющей компанией.

29. Утвердить организацию платных гостевых наземных машиномест (со стороны 4 и 3 го корпусов). 30 минут минут бесплатно, потом с оплатой.

В связи с ограниченным количеством машиномест на наземных парковках и после установки дорожных знаков застройщиком, через некоторое время возникнут сложности с парковкой для гостей, приехавшим к жителям, а также, для небольших доставок типа пиццы, Ламоды и т.п. В связи с этим обсуждалась возможность реализации опыта организации платных гостевых парковок в других жилых комплексах. На ближайшем ОСС этот вопрос не планируется выносить.

30. Об установке нумерации на этажах в прилифтовых холлах согласно Приложению _____.

Вопросы 30, 41 предлагается вынести на ОСС в связи с неудовлетворительным исполнением нумерации на этажах застройщиком. Будет осуществлен запрос КП в управляющую компанию и стороннему подрядчику.

31. Об определении порядка/регламента действий управляющей компании, _____ при аварийных ситуациях - вскрытие помещений собственников в период их длительного отсутствия для устранения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях.

Необходимо дополнительно проработать и оценить необходимость вынесения этого вопроса на ОСС.

32. В целях реализации программы по повышению энергоэффективности многоквартирного дома установить датчики на тепловые завесы.

Датчики на тепловые завесы не требуется. Необходимо отрегулировать двери и поставить их на доводчики, а также настроить работу по датчику температуры.

33. Включить в состав общедомового имущества кустарники, деревья согласно Приложению № _____

Выступала Бяшарова Л.А. Предложено провести инвентаризацию растений на придомовом участке и включить их в состав ОДИ. Дополнительно участниками встречи предложено внести в ОДИ элементы игрового и спортивного оборудования на площадках.

34. Определить место хранения всех документов по общему собранию: согласно требованиям частей 1 и 1.1. ст. 46 ЖК РФ подлинник протокола общего собрания, а также подлинники решений собственников и все материалы по общему собранию, в установленные законом сроки подлежат передаче в Государственную жилищную инспекцию города Москвы для постоянного хранения в установленные сроки. Копия протокола хранится по месту

П.34 Стандартный процедурный вопрос ОСС. На встрече не обсуждался.

Дополнительно предложено внести:

35. Утвердить устранение аварийных ситуаций, относящихся к ГО застройщика силами УК с сохранением гарантии и последующем возмещением затраченных ресурсов от Застройщика - УК.

Подготовить УК список аварийных ситуаций, относящихся к ГО застройщика, которые УК может выполнить самостоятельно с сохранением гарантии и затем возместить затраченные ресурсы у Застройщика.

36. Закрыть на СКУД квартирные холлы

Один из собственников нашего дома может предложить помощь в разработке единого решения. Необходимо доработать и обсудить.

37. Разработать регламент и возможность монтажа дополнительных корзин под кондиционеры (предпочтительно единым подрядчиком УК)

При необходимости разработать регламент УК.

38. Система навигации ЖК (план- схему ЖК). Установить в нескольких местах на территории. - (КП).

Ждем окончания строительства 1 и 2 корпусов.

39. Об открытии спецсчета на Капитальный ремонт у регионального оператора.

Т. е. добавить вопросы

-о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

- об определении владельца спецсчета для формирования спецсчета (о выборе регионального оператора в качестве владельца спецсчета)

- об определении кредитной организации для открытия спецсчета / Сбербанк

- об определении источника финансирования содержания и обслуживания спецсчета (в Сбербанке, Втб, Альфа, Открытие стоимость открытия спецсчета и ежемесячное ведение бесплатно)

Предложено внести на голосование ОСС часть вопросов по капремонту.

Основная цель – постараться перевести денежные средства на капремонт из общего котла на свой специальный счет. Остальные вопросы по капремонту будут выноситься на другое ОСС по необходимости.

40. Мойка фасадов.

Запросить КП у УК и сторонних подрядчиков.

41. нумерация этажей на пожарной лестнице,

Идет в комплексе с вопросом 30. Предлагается вынести на ОСС в связи с неудовлетворительным исполнением застройщиком нумерации на этажах. Будет осуществлен запрос КП в управляющую компанию и стороннему подрядчику.

42. ремонт МОП по желанию собственников этажа и за их счёт (обязательное требование – предоставить в УК согласие всех собственников этажа).

Мнение по п.42 у участвующих на встрече противоречивое. Желающие могут проработать этот вопрос. Необходимо разработать свод правил, при соблюдении которого, данный ремонт возможен.

Цвет краски, тип плитки. Учесть, что этаж лишается гарантии в случае самостоятельного ремонта.

43. перевесить почтовые ящики

Продолжить обсуждения. Противоречивые мнения.

II. Выбор и утверждение кандидатуры Председателя общего собрания собственников.

III. Выбор и утверждение кандидатуры секретаря общего собрания.

IV. Выбор кандидатур в счетную комиссию.

Вопросы II, III, IV обсуждались в составе п. I Вопросы ОСС.

V. Озеленение придомовой территории по доптарифам Благоустройство и озеленение.

Бяшаровой Л.А. представлен для ознакомления проект «План реализации концепции благоустройство и озеленение ЖК Нормандия». Предварительно отправлены в УК запросы на получение информации по накопленным денежным средствам по этому доптарифу.

VI. Обсуждение места установки вазонов- скамеек и посадки в них туй.

Степанов А.В. предложил установить деревянные вазоны-скамейки вдоль 9, 10, 11, 13 подъездов в соответствии с проектным решением. В вазоны посадить туи. Присутствовавшие на собрании возражений не имели.

VII. Вопрос пропусков для паркинга.

Поднять и обсудить с УК вопрос отдельных пропусков для владельцев машиномест в подземном паркинге, как планировалось изначально.

VIII. Вопросы и задачи инвентаризации общедомового имущества.

Обсуждался вопрос необходимости провести инвентаризацию нежилых помещений, входящих в состав МКД, а также инженерных систем и оборудования, системы видеонаблюдения и др. систем.

Принято решение о необходимости создания инвентаризационной комиссии.

Представитель собственников Кадачигова Н., присутствовавшая на встрече, предложила свою кандидатуру в состав этой комиссии. Совету дома необходимо дополнительно проинформировать собственников и собрать желающих войти в нее.

Необходимо провести две инвентаризации:

- текущая инвентаризация нежилых помещений, зеленых насаждений для ОСС;
- годовая инвентаризация общедомового имущества.

Также дополнительно обсуждался вопрос вступления двух новых кандидатов в Совет дома. Степанов А.В. рекомендовал обратиться желающим вступить в СД к Бяшаровой Л.А. за разъяснением по этому вопросу.

Общее собрание может изменить состав членов СД, исключить уже избранных и добавить новых участников.

Обсуждалось введение дополнительной отчетности по учету расходов по содержанию, ремонту и обслуживанию для УК.

Обсуждение вопросов, вынесенных собственниками на рассмотрение Совета дома, будет продолжена. Обсуждение целесообразности вынесения каждого вопроса на ОСС будет продолжено.

Приложение 1. Проект «План реализации концепции Благоустройство и озеленение ЖК Нормандия» на трех листах.

Председатель совета дома _____ (А.В. Степанов)

Место хранения протокола – у Председателя Совета дома, апп. 714. Копия -в офисе УК.
Приложения к протоколу (при наличии):

1. Проект реализации «Плана озеленения и благоустройства ЖК Нормандия».