

Внеочередное собрание Совета дома 08.07.2020г.

Присутствовали

Совет дома в составе:

Слободкин В.С - председатель дома

Фокин С.Н – член совета дома

Буржанецкий А.Б. – член совета дома (в режиме видеоконференции)

Инициативная группа:

Дубинин О.В - кв. 409

Осокина Т.А. - кв. 236

Лощилова Н.В. - кв. 157

Оленникова О.П – кв.305

Кек О. В - кв.100

Собственники квартир, приглашенные Председателем Совета дома:

Шпилев П.В. (кандидат в Совет дома) контроль ремонта 1-го подъезда

Зенков Н.В. (кандидат в Совет дома) контроль ремонта 6-го подъезда

Яшина А.А. контроль ремонта 7-го подъезда (отсутствовала)

Кавун Л.В. контроль ремонта 8-го подъезда

Змечеровская Н.И.

Карпова Н.Ю. юрист (МКД Кирова, 27/3)

Принято единогласно избрать

Секретарем собрания выбрана Кек О.В

Председателем собрания Слободкина В.С

Инициативная группа из числа собственников и представителей собственников в составе 5 человек направила председателю и членам Совета дома МКД 27/3 по улице Кирова, г. Новосибирска предложение организовать встречу и обсудить накопившиеся вопросы (Приложение №1).

08.07.2020 в 19-30 было решено провести внеочередное собрание Совета дома МКД 27/3 по улице Кирова, г. Новосибирска, где на повестки дня стали вопросы предложенные инициативной группой (Приложение №1)

1. Вопрос. Регистр расходов управляющей компании «Сибавтостройсервис» по дому Кирова 27/3.

По первому вопросу слово взял Дубинин О.В и обратился к членам Совета дома, чтобы они в свою очередь обратились и обязали УК «Сибавтостройсервис» составить и предоставить собственникам и Совету дома регистр расходов(доходов) по МКД 27/3 по улице Кирова, г.

Новосибирска. Регистр расходов необходим для понимания собственниками МКД куда, как и в каком объеме расходуются средства по статьям на содержание жилья, охрану, уборка территории, уборка снега в зимний период и т.д. конкретно по нашему дому и прекращению заключения договоров на какие либо услуги в т.ч и дополнительные на комплекс домов.

Например, дополнительная услуга за содержание охраны ежемесячно выставляется Ук «Сибавтостройсервис» собственникам дома. При этом собственники МКД 27/3 по ул. Кирова 27/3 г. Новосибирска не голосовали за эту дополнительную услугу на общем собрании и договор не заключали как и правом и наделением полномочиями УК на заключении договора с охранным предприятием. Размещенный на сайте УК Договор с охранным предприятием составлен на комплекс домов Кирова 27/1, 27/2, 27/3, кем и кто производил расчет тарифа именно для Мкд Кирова 27/3 не понятен. Функционал охраны не определен, вопрос за, что оплачивают собственники нашего дома услугу по статье «Охрана»

По данному вопросу слушали: Фокина С.Н.(член Совета дома) который пояснил, что в настоящее время собственники платят по данной статье не за охрану территории и автотранспорта, а за сохранность общедолевого имущества.

На вопрос: почему в договоре с охранным предприятием отсутствует и не определена ответственность, а также перечень общедолевого имущества дома ответа не последовало.

Председатель Совета дома Слободкин В.С. также высказал свои сомнения в целесообразности и эффективности пользоваться услугами охраны, так не видит в этом пользы для собственников и считает данные расходы необоснованными. Предложил, как вариант, организовать круглосуточный диспетчерский пост непосредственно в доме Кирова 27/3 и полностью оборудовать его системой Видеонаблюдения с мониторами с записью и контролем всей территорией МКД Кирова 27/3.

Аналогичная ситуация с услугой Диспетчер. Общие затраты собственников по дополнительным услугам "Охрана" "Диспетчер" составляют порядка 1 400 000 руб/год.

Предложено: Убрать из начислений Охрану, а вместо данной дорогостоящей услуги организовать собственную службу Диспетчеров, которые наблюдали бы за порядком через мониторы, и имели тревожную кнопку в случае чрезвычайных ситуаций. Председатель при этом высказал сомнение, что УК «Сибавтостройсервис» согласится объединить охрану и диспетчера на одну услугу, так как львиная доля оплаты этих услуг ложится на 27/3 по улице Кирова, г. Новосибирска.

Решено: Совет дома имея функционал и права, готов запросить, поднять, проверить договор с охранным агентством у УК «Сибавтостройсервис», в случае юридически неправомерного выставления счетов за данную услугу, исключить ее из ежемесячных платежей собственников. Возражений со стороны всех присутствующих не поступало.

Совет дома направляет протокол данного собрания, а также составляет запрос в УК с просьбой составить и предоставить УК «Сибавтостройсервис» регистр расходов (доходов) исключительно по дому Кирова 27/3. В случае отказа, провести внеочередное собрание собственников по данному вопросу.

По уборке снега в 2020-2021 г. в зимний период проанализировать и сделать расчеты (измерения) фактической убираемой территории только МКД Кирова 27/3. Провести отбор подрядных организаций, совместно с Советом дома и инициативной группой провести выборочную уборку и вывоз снега в зимний период для осуществления контроля за расходом средств.

Решено единогласно.

2. Вопрос. Исполнение решения общего собрания собственников по прямым договорам с ресурсными организациями.

На данный вопрос Слободкин В.С. сообщил, что с 01.07.2020 собственники МКД 27/3 по улице Кирова, г. Новосибирска будут переведены на прямые договора с Горводоканалом. По остальным РСО в УК работа по непонятным причинам не ведется. Договоры и комплекты документов до сих пор не только не поданы, но и не подготовлены. Бухгалтерия УК ссылается на отсутствие и нехватку времени, а также на ситуацию с COVID-19.

Решено: Большинством присутствующих на данном собрании принято решение, обязать ООО УК «Сибавтостройсервис» к 04.09.2020 г перевести всех собственников на прямые договора с РСО, для надлежащего исполнения решения общего собрания собственников.

Совет дома обязан проинформировать УК «Сибавтостройсервис» о волеизъявлении большинства собственников. В случае неисполнения обратится в контролирующие органы о неисполнении решения собственников

Решено Единогласно.

3. Вопрос. Текущий ремонт дома: информация о проведении тендера на подрядную организацию, проект, сметы.

Выступил член инициативной группы Дубинин О.В и собственник подъезда №6 Ложилова Н. На сегодня становится понятным, что ремонт подъездов проходит в хаотичном состоянии. Из этого возникло и возникает много вопросов у собственников:

* Есть ли смета?

* Понимание как должен выглядеть холл 1 этажа во всем доме?

* Кто контролирует проведение ремонта, ответственное лицо -председатель совета дома Слободкин В?

На сегодняшний день отсутствует общая концепция текущих изменений в холлах подъездов дома, порядок проведения ремонта, механика согласования действующего ремонта с собственниками.

*Акт выполненных работ: согласно каким требованиям и предварительным согласованиям будут приняты работы? Договор заключенный между подрядной организацией и УК по решению общего собрания отсутствует на сайте УК, хотя проект данного договора обязан быть размещен перед проведением собрания.

* Кто будет принимать ремонт: состав комиссии, председатель, подрядчик УК и т.д. ?

Информация по всем вопросам отсутствует! Вопрос проводился ли тендер по выбору подрядной организации, остался без ответа, вывод: подрядчики были выбраны случайным образом непосредственно УК без участия Совета дом?. У собственников 6 подъезда МКД возникли сомнения, что стены выложены керамогранитом, т.к на лицо использование обычной кафельной плитки вперемешку с керамогранитом.

По данному вопросу выступил Зенков Н. (кандидат в члены Совета дома) который пояснил что Совет дома предоставил право каждому подъезду осуществлять ремонт и отделку самостоятельно исходя из собственных предпочтений и вкусов. В связи с чем он, как ответственный собственник, принял на себя роль контролировать и выполнить ремонт в собственном подъезде. Считает, что в настоящее время производимый ремонт осуществляется именно керамогранитом и соответствует выполнению решения общего собрания по вопросу №2 а также предпочтениям и вкусам большинства собственников данного подъезда с которыми согласован проект ремонта и выбор плитки.

Решено: Со стороны инициативной группы было предложено временно приостановить ремонт в подъездах, учитывая существенные затраты собственных средств собственников по Целевому сбору (более 3млн руб) пригласить дизайнера и сделать общий дизайн макет холлов с визуализацией в 2-3-х вариантах, с 2-3 сметами, вывесить эти варианты в холле подъездов и предложить собственникам проголосовать. Провести опрос за тот или иной вариант, который будет выбран большинством голосов.

Предоставить документы по 6-му подъезду, в которых указано из какого материала сделана плитка.

Проголосовано единогласно инициативной группой.

Ответственный за ремонт подъезда №6 Зенков Н. категорично не согласен с данным предложением, сообщив что будет продолжать выполнение ремонта.

Каких либо других дополнительных предложений возражений на собрании по данному вопросу не поступило

После бурного обсуждения 3-го вопроса, с собрания по собственной инициативе удалился один из членов Совета дома - Фокин С.Н, не выдержав эмоционального обсуждения и не внося каких-либо своих предложений. В связи с этим Председатель собрания Слободкин В. С сообщил о завершении данного собрания в связи с отсутствием кворума для дальнейшего обсуждения вопросов и отсутствие конструктива по решению данного вопроса. На просьбу инициативной группы присоединить члена совета дома Буржанецкого по скайпу или в режиме видеоконференции был получен отказ.

4. Вопрос. Смета по установке домофонов, дополнительных камер, тендер по выбору подрядчика.

Со стороны совета дома председателем Слободкиным В. заявлено, что по данному вопросу возникли непреодолимые противоречия, какие именно не уточнил. Дополнительно сообщив, что в адрес Дубинина О.В. ранее уже был предоставлен юридический ответ составленный Буржанецким А.

Предложил завершить данное собрание

5. Вопрос. Утилизация действующих входных групп дверей.

Дубинин О. предложил установить рыночную стоимость дверей путем размещения фото на сайте Авито, вынести вопрос на общее собрание собственников МКД по списанию и дальнейшей реализации данного общедолевого имущества собственников. Определить примерную минимальную стоимость за 8 дверей в размере 40000руб.

По этому же вопросу выступила собственник (юрист) Карпова Н., присутствующая на собрании, с предложением поступить с дверьми входной группы с соответствии с законом общедолевой собственности.

Слободкин В. предложил выйти с предложением на общее собрание собственников МКД 27/3 по улице Кирова, г. Новосибирска о передаче полномочий Совету дома принимать решение самостоятельно по утилизации (продажи) общедолевого имущества МКД и самостоятельному определению стоимости.

Решено: выйти на собрание с вопросом о продаже дверей по рыночной стоимости. Внести в повестку дня общего очередного(внеочередного) собрания вопрос о наделении полномочиями Совет дома самостоятельно принимать решение о списании общедолевого имущества и самостоятельно принимать решение о определению стоимости в случае реализации

Решено Единогласно.

Далее участники Внеочередного собрания Совета дома попытались вернуться к вопросу номер 4, но Председатель собрания сообщил о закрытии собрания и дальнейших обсуждений.

Остался открытым юридический вопрос правомерно ли решение установить домофоны и камеры в нашем доме, т.к. есть решение более 50% от числа проголосовавших собственников, а не 2/3 голосов со всего дома?

Также остается вопрос по ограждениям: совместным входным зонам по соседним домам 27/1 и 27/2 по ул. Кирова, которые пользуется входами и имеют ключи от домофонов, но установку домофонов оплачивает МКД 27/3 по ул. Кирова и решение вынесено только собственниками Кирова 27/3. Нужно ли провести собрание совместно с соседними домами и только тогда менять систему домофонов? Является данные действия ущемлением прав собственников соседних домов 27/1 и 27/2 и имеется ли право распоряжаться совместно приобретенным имуществом без согласованию с ними МКД 27/3

ПРОЧИЕ ВОПРОСЫ.

Инициативная группа задала вопрос председателю Слободкину В. о денежных средствах дома с 2015 года на счете УК «Сибавтостройсервис», которыми собственники до сих пор не воспользовались и не распределили.

Какая существовала обоснованность и необходимость приобретения оборудования в аренду у компании ООО «Новотелеком» по стоимости превышающей в 2 раза за 24 месяца (более 650т/руб), если имелась возможность приобрести и установить оборудование в общедолевою собственность с остатка денежных средств 2015 года.

Собственник Карпова Н Ю пояснила собравшимся что использование и направление средств полученных от дополнительного(их) дохода(ов) должен осуществляться исключительно по решению общего собрания МКД.

Председатель Совета дома

Слободкин В.

Секретарь

Кек О.

08.07.2020