

ПРОТОКОЛ № 1
общего собрания собственников помещений многоквартирного, дома
№12, ул. Юбилейная, гп. Кузнечное, Приозерский район, Ленинградской обл.
Дата составления протокола: «28» июля 2025г.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст.44-48) проведено очередное общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме. В дальнейшем наименование «общее собрание собственников» и «ОСС» считать равнозначными.

Срок проведения: очная часть – с 18:00 до 19.00 «11» июля 2025г.

заочная часть: с 19:00 «11» июля 2025г. до 19.00 «24» июля 2025г.

Место проведения: очная часть: Ленинградская область, Приозерский район, гп. Кузнечное, ул. Юбилейная, д.12

заочная часть: Ленинградская область, Приозерский район, гп. Кузнечное, ул. Юбилейная, д.12

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Приозерский район, гп. Кузнечное, ул.

Юбилейная, дом №12. В дальнейшем наименование «многоквартирный дом» и «МКД» равнозначны.

Инициатор проведения ОСС: Кириак Тамара Александровна, собственник кв. № 1 (47-78-25/034/2008-016 от 10.07.2008)

Порядок сообщения о проведении общего собрания: О проведении внеочередного общего собрания МКД №12, ул. Юбилейная, гп. Кузнечное, Приозерский район, Ленинградской обл., собственники были извещены надлежащим образом. Сообщения (уведомления) о проведении ОСС были размещены на информационных стендах не менее, чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания.

Приглашенные лица: нет

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД: составляет 3241,2 квадратных метра, из них: жилых помещений – 3241,2 квадратных метра, нежилых помещений - 0 квадратных метра.

Количество помещений в МКД: - 60, из них: жилые помещения – 60, нежилые помещения – 0.

Общее количество голосов собственников помещений в МКД: 3241,2 голоса

Определение правомочности общего собрания:

Общая площадь помещений в МКД – 3241,2 квадратных метра. Выдано на руки для принятия участия в голосовании 87 решений. Сдано для участия в голосовании 50 решений. Признано действительными 50 решений. Признано недействительными 0 решений.

По результатам подсчета признанных действительными решений, в голосовании приняли участие собственники помещений, имеющие в собственности 2276,81 квадратных метра площади, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

Кворум – имеется

В соответствии с п. 3 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ настоящее собрание собственников многоквартирного жилого дома **правомочно.**

Повестка дня:

1. Определение порядка проведения собрания с выбором председателя, секретаря собрания и состава счетной комиссии.
2. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о проведении ОСС в МКД
3. Определение порядка по месту хранения документации, связанной с ОСС в МКД
4. Отказ собственников МКД в одностороннем порядке от исполнения договора управления и его расторжении с ООО «Кузнечное-Сервис» ИНН 4712123680, ОГРН 1064712016412
5. Выбор способа управления МКД
6. Выбор управляющей организации ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375 и наделение ее полномочиями по управлению МКД, заключение договора управления, утверждение сроков и условий договора с перечнем состава общего имущества МКД
7. Выбор лица, уполномоченного от имени всех собственников на подписание договора управления с выбранной управляющей организацией.
8. Утверждение перечня работ и услуг по управлению, перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, предоставляемых выбранной управляющей организацией, а также утверждение порядка оплаты и утверждение тарифа за содержание общего имущества и текущий ремонт в МКД
9. Выбор совета дома.
10. Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, отведения сточных вод (водоотведения), газоснабжения (в том числе баллонный газ), электроснабжения, отопления с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по

обращению с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

11. Выбор владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД

12. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД

13. Определение порядка предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, определение размера взноса на капитальный ремонт.

14. Утверждение полномочий АО «ЕИРЦ» по проведению учета начислений платы за ЖКУ и утверждение порядка начислений.

15. Наделение полномочиями управляющую организацию по передаче документации связанной с ОСС в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Основная часть протокола.

По первому вопросу:

Определение порядка проведения собрания с выбором председателя, секретаря собрания и состава счетной комиссии.

1.1.Предложено:

Избрать председателем ОСС: Кириак Тамару Александровну (кв. 1)

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

1.2.Предложено:

Избрать секретарем ОСС: Микульчик Валентину Михайловну (кв. 37)

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

1.3.Предложено:

Избрать членом счетной комиссии Панченко Алевтину Анатольевну (кв. 29)

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

1.4.Предложено:

Избрать членом счетной комиссии Кибирова Владимира Владимировича (кв. 36)

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По второму вопросу:

Утверждение порядка уведомления собственников помещений о проведении ОСС в МКД

Предложено:

Определить местом размещения (оповещения) уведомлений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД – информационные доски в каждом подъезде МКД, на стене, в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По третьему вопросу:

Определение порядка по месту хранения документации, связанной с ОСС в МКД

Предложено:

Возложить обязанности по хранению документов, связанных с ОСС на председателя совета дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По четвертому вопросу:

Отказ собственников МКД в одностороннем порядке от исполнения договора управления и его расторжении с ООО «Кузнечное-Сервис» ИНН 4712123680, ОГРН 1064712016412

Предложено:

В соответствии с ч.8. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в одностороннем порядке с «01» августа 2025г. отказаться от договора управления, заключенного между ООО «Кузнечное-Сервис» ИНН 4712123680, ОГРН 1064712016412 и собственниками помещений МКД

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По пятому вопросу:

О выборе способа управления МКД

Предложено:

Выбрать способ управления МКД – управление управляющей организацией, в соответствии с ч.2, ч.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По шестому вопросу:

Выбор управляющей организации ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375 и наделение ее полномочиями по управлению МКД, заключение договора управления, утверждение сроков и условий договора с перечнем состава общего имущества МКД

6.1. Предложено:

Выбрать в качестве управляющей организации по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению МКД, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлению иных, направленных на достижение целей управления МКД видов деятельности – ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375, лицензия №595 от 02.09.2020,

Юр. адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, п. Сосново, ул. Никитина, д. 5а.
Эл.почта: lis_ma2020@mail.ru

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

6.2. Предложено:

Утвердить, что договор управления между выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375, и собственниками помещений МКД, утверждается сроком на 3 года, с «01» августа 2025 г.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

6.3. Предложено:

Утвердить текст и условия, прописанные в договоре управления ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

6.4. Предложено:

Обязать ООО «Кузнечное-Сервис» ИНН 4712123680, ОГРН 1064712016412 передать техническую документацию, связанную с управлением МКД, в управляющую организацию ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375 в соответствии с действующим законодательством.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По седьмому вопросу:

Выбор лица, уполномоченного от имени всех собственников на подписание договора управления с выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 120470000337

Предложено:

Наделить председателя ОСС полномочиями на подписание договора управления между выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 120470000337 и каждым собственником помещения в МКД на условиях, указанных в решении ОСС и в соответствии с п.4.3. ч. 2 ст. 44 и п.6 ч.8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По восьмому вопросу:

Утверждение перечня работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества, предоставляемых выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 120470000337, а также утверждение порядка оплаты и утверждение тарифа за содержание общего имущества и текущий ремонт в МКД.

8.1. Предложено:

Утвердить, что оказание услуг и выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375 должны обеспечиваться в соответствии с:

- Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416)
- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491)

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

8.2. Предложено:

Установить с «01» августа 2025г. плату (тариф) за оказание выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375 услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту МКД в размере 30,26 руб./м² общей площади в месяц, где:

- 24,00руб./м² – тариф за содержание общего имущества,
- 6,26руб./м² – тариф на текущий ремонт

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

8.3. Предложено:

Утвердить, что с «01» августа 2025г учет начислений платы за ЖКУ в платежной квитанции будет выделен одной строкой «содержание жилого помещения».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По девятому вопросу:

Выбор совета дома.

9.1. Предложено:

Избрать председателем совета дома Кирияк Тамару Александровну

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

9.2. Предложено:

Избрать членом совета дома Степанову Веронику Главдиевну

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

9.3. Предложено:

Избрать членом совета дома Галькина Михаила Неофидовича

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

9.4. Предложено:

Утвердить, что председатель совета МКД обладает полномочиями на подписание актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По десятому вопросу:

Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, отведения сточных вод (водоотведения), газоснабжения (в том числе баллонный газ), электроснабжения, отопления с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

Предложено:

Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, отведения сточных вод (водоотведения), газоснабжения (в том числе баллонный газ), электроснабжения, отопления с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с «01» августа 2025г.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По одиннадцатому вопросу:

Выбор владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД

Предложено:

Изменить владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД с предыдущей управляющей организации ООО «Кузнечное-Сервис» ИНН 4712123680, ОГРН

1064712016412, на выбранную управляющую организацию ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По двенадцатому вопросу:

Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД

Предложено:

Определить, что специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД переходит выбранной управляющей организации ООО «ЛИСМА» и будет формироваться в ПАО «Сбербанк».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По тринадцатому вопросу:

Определение порядка предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, определение размера взноса на капитальный ремонт.

13.1. Предложено:

Определить, что порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД определяется владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД – выбранной управляющей организацией ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 1204700003375.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

13.2. Предложено:

Определить размер взноса на капитальный ремонт, как минимальный размер взноса, установленный Правительством Ленинградской области, в размере 13,66 руб. с 1 кв.м. жилой площади.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

По четырнадцатому вопросу:

Утверждение полномочий АО «ЕИРЦ» по проведению учета начислений платы за ЖКУ и утверждение порядка начислений.

Предложено:

Утвердить полномочия АО «ЕИРЦ» по проведению учета начислений платы за ЖКУ в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 2276,81 м² (70,24% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решили:

Решение принято 2276,81 голосами, что составляет 70,24% от общего числа голосов в МКД.

По пятнадцатому вопросу:

Наделение полномочиями выбранную управляющую организацию ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 120470000337 по передаче документации связанной с ОСС в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Предложено:

Наделить полномочиям выбранную управляющую организацию ООО «ЛИСМА», ИНН 4712029776, ОГРН 120470000337 по передаче оригинала протокола в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и копий протокола в иные инстанции в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» 1902,31 м² (58,69% от общего числа голосов в МКД).

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 374,5 м² (11,55% от общего числа голосов в МКД).

Решили:

Решение принято 1902,31 голосами, что составляет 58,69% от общего числа голосов в МКД.

Приложения:

1. Приложение № 1. Сообщение(Уведомление) о проведении общего собрания собственников помещений с повесткой дня на 1 листе.
2. Приложение № 2. Акт о факте размещения сообщения(уведомления) о проведении ОСС на информационных стендах на 1 листе.
3. Приложение № 3 Протокол о выборе способа порядка уведомления собственников помещений о проведении ОСС на 4 листах
4. Приложение № 4.Список регистрации участников ОСС на 5 листах
5. Приложение № 5. Реестр собственников помещений МКД на 5 листах.
6. Приложение № 6 Договор управления МКД на 11 листах
7. Решения участников ОСС в МКД

Председатель ОСС _____ Кирияк Т.А. «28» июля 2025 года

Секретарь ОСС _____ Микульчик В.М. «28» июля 2025 года

Счетная комиссия ОСС: _____ Панченко А.А. «28» июля 2025 года

Счетная комиссия ОСС: _____ Кибиров В.В. «28» июля 2025 года