

ПРОТОКОЛ № 27

заседания совета многоквартирного дома по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Московская, 75

от 18 марта 2025г.

Дата и время заседания: 18.03. 2025г. 18-30
Место проведения заседания: Офис УК, Московская, 75
Заседание инициировано: Управляющей компанией

На заседании присутствовали:

- Председатель совета дома - Потапов А.Н.

Члены совета дома:

Барaboшина И.А. – кв.385

Клепиков М.В. – кв. 109

Плотникова Л.Ю. – кв. 189

Осмачко Я.Г. – кв.20

Теплухин А.В. – кв.245

Представители УК: директор УК «Территория» Сень Д.В., Нестеров С.В., Мягкова М.А., Ахмадеева М.Х.

На заседании отсутствовали члены совета дома: Капригор Н.М.

Всего на собрании участвовали 10 человек из них:

членов совета МКД, очно

- 2 члена совета МКД - онлайн

4 представителя УК.

Повестка дня:

1. Обсуждение хода голосования, мониторинг процентного соотношения для принятия решения по вопросам листа голосования. Принятие решения о завершении/продлении голосования по вопросам общего собрания собственников МКД.
2. Отключение отопления в МОПах.
3. Причины подмесов и к каким последствиям это приводит, как выявить причину подмеса и как «бороться» с ними (ответ юристов ООО «УЖК «Территория»).
4. Работы по благоустройству в 2025 году.

Председатель заседания: Потапов А.Н.

Секретарь заседания: Барaboшина И.А.

На голосование были вынесены следующие вопросы, по которым были приняты решения:

1. Обсуждение хода голосования, мониторинг процентного соотношения для принятия решения по вопросам листа голосования. Принятие решения о завершении/продлении голосования по вопросам общего собрания собственников МКД.

ВЫСТУПАЛИ: *Мягкова М.А.:* период проведения ОСС на Московской 75 с 07.11.2024 по 01.04.2025. На 17.03.2025 в собрании приняло участие 15189,16 метров (53,17% от общего количества голосов). Кворум есть. Все вопросы с простым большинством, судя по сегодняшним данным, прошли (кроме использования ГИС ЖКХ). По вопросам, с большинством 2/3 (депозит, размещение рекламных конструкций, установление дополнительного ежемесячного целевого сбора в размере 1,00руб/кв.м., капремонт) на сегодня пока не проходят. До окончания ОСС осталось 14 дней. *Нестеров С.В.* озвучил три варианта развития событий по ОСС. Первый: решения по вопросам, в которых согласно ч.1 ст.46 Жилищного кодекса РФ принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (это депозит, капремонты лифтов и

инженерных сетей ХВС и ГВС) – не решение по этим вопросам на сегодняшний день не принято. Можно было бы просто сказать – не отголосовали собственники, ну и не будет никакого капитального ремонта в МКД. Но это будет неправильно и некорректно со стороны управляющей компании. Поэтому такой вариант развития событий сразу не берём в расчет. Второй: продлить ОСС еще (как минимум) на 3-4 месяца для того, чтобы все собственники помещений (100%) имели возможность всё-таки проголосовать, тем самым добрать недостающий % голосов по вопросам капитального ремонта. Параллельно с этим, вести разъяснительную работу с собственниками, которые уже проголосовали «Против» или ремонт. И третий вариант: завершить голосование в обозначенную дату (т.е. 01.04.2025) и начать подготовку к новому ОСС, в которое будут включены вопросы по депозиту и капитальному ремонту лифтов и инженерных сетей ХВС и ГВС.

Сень Д.В.: внимательно выслушал все «за» и «против» и думаю, что в данной ситуации будет правильным завершить идущее собрание в обозначенный срок, а вопросы по капитальному ремонту вынести на новое собрание. К новому собранию подготовиться с конкретными предложениями и видеоматериалом по капитальному ремонту лифтов и инженерных сетей.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Барабошина И.А, Осмачко Я.Г.: завершить это ОСС, а вопросы по капитальному ремонту вынести на новое собрание. Теплухин А.В., высказал предложение в новый лист голосования внести отдельным пунктом вопрос об отказе от проведения строительного контроля уполномоченным органом (исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным учреждением).

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
Потапов А.Н.	за		
Барабошина И.А.	за		
Клепиков М.В	за		
Плотникова Л.Ю. (онлайн)	за		
Осмачко Я.Г.	за		
Теплухин А.В. (онлайн)	за		
ИТОГО:			

РЕШИЛИ: 01.04.2025 в 17:00 завершить общее собрание собственников. Управляющей компании начать подготовку к проведению нового собрания собственников, разработать повестку для вынесения в листы голосования с учетом поправок предложенных на заседании совета дома.

2. Отключение отопления в МОПах.

ВЫСТУПАЛИ: Мягкова М.А. – задала вопрос о сроках отключения отопления в МОПах.

ПРЕДЛОЖЕНО: Барабошина И.А. выступила с предложением отключить с 01.04.2025г.

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
Потапов А.Н.	за		
Барабошина И.А.	за		
Клепиков М.В	за		
Плотникова Л.Ю. (онлайн)	за		
Осмачко Я.Г.	за		
Теплухин А.В. (онлайн)	за		
ИТОГО:			

РЕШИЛИ: Принято решение об отключении отопления в МОПах МКД с 01.04.2025г.

3. Причины подмесов и к каким последствиям это приводит, как выявить причину

подмеса и как «бороться» с ними (ответ юристов ООО «УЖК «Территория»).

ВЫСТУПАЛИ: Мягкова М.А.: Вот, что удалось выяснить: есть хорошая схема, которая висит в каждом подъезде на доске «Очень важно» и, если бы все собственники её придерживались – проблем бы не возникло ни у кого. Отдельно разрабатывать общие требования по установке водонагревательных приборов – **не целесообразно**. Является ли установка водонагревательных приборов переустройством общедомовых инженерных сетей, ответ – если после первого отсекающего вентиля на квартиру, то это уже личное имущество собственника и для установки ТУ не требуются. Вся сложность в том, что как таковая установка такого оборудования на личном имуществе собственников не является прямым нарушением. Стояки ХВС и ГВС до первого крана – общее имущество на балансовой ответственности УК, а ответвления после крана – уже ответственность собственника квартиры (как с канализацией: унитаз принадлежит собственнику квартиры, а тройник, которым он подключается к системе – часть общедомового имущества). Это регулируется п.5 Постановления Правительства РФ № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД». Из того, что удалось выяснить, можно сделать вывод: установка водонагревательных приборов **не является** переустройством общедомовых инженерных сетей. Далее, обязать собственника при установке водонагревательных приборов (гигиенического душа и т.д.) устанавливать обратные клапана – **УЖК не может** (нет такого закона). Как вариант, можно попробовать направить в адрес собственников уведомления о необходимости установить обратные клапана после отсекающих кранов ввода от стояков ХВС и ГВС, для недопущения обратного движения воды, и как следствия подмеса воды в стояках, возникающего в результате разности давления, а также в результате неправильной эксплуатации водонагревателя. В уведомлении сослаться на то, что - на необходимость обратных клапанов на трубопроводах ХВС и ГВС указано в п.11.6, 11.12, 11.16 СП 30.13330.2020 «СНИП 2.04.01 – 85. Внутренний водопровод и канализация зданий».

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
Потапов А.Н.	за		
Барабощина И.А.	за		
Клепиков М.В	за		
Плотникова Л.Ю. (онлайн)	за		
Осмачко Я.Г.	за		
Теплухин А.В. (онлайн)	за		
ИТОГО:			

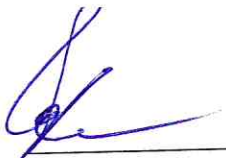
РЕШИЛИ: Юристам ООО «УЖК «Территория» подготовить текст уведомления, сотрудникам управляющей компании направлять данные уведомления собственникам по вине которых происходят подмеси.

4. Работы по благоустройству в 2025 году.


ВЫСТУПАЛИ: Мягкова М.А. доложила, что Договор по благоустройству и озеленению прошел все этапы согласования в головном офисе ООО «УЖК «Территория», в нём прописаны все виды работ и их объем (Приложение № 1), общая стоимость работ по Договору 150 000,00 рублей (основание: Протокол ОСС № 1/2023 от 26.05.2023, пункт 10). После оплаты счета подрядчик готов приступить к работам.

РЕШИЛИ: поручить Мягковой М.А. осуществлять контроль за работами подрядчика в период с апреля по сентябрь. По окончанию сезона предоставить Совету дома отчет о проделанной работе.


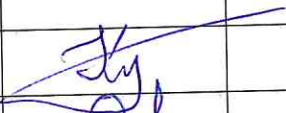

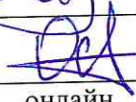
Председатель заседания
(подпись) расшифровка

 (Потапов А.Н.) 18.03.2025г.
(дата)

Секретарь заседания
(подпись) расшифровка

 Барабошина И.А.) 18.03.2025г.
(дата)

Подписи остальных участников заседания:

ФИО	Наличие замечаний, их содержание	подпись	дата
Клепиков М.В.			
Осмачко Я.Г.			
Теплухин А.В.		онлайн	
Плотникова Л.Ю.		онлайн	

На 17.03.2025: проголосовало –53,17 % от общего числа всех собственников.

№ вопроса	Всего голосов	За	Против	Воздер-ся
Вопрос 14 (размещение на специальном депозите)	15189,16 из 28568,8 (53,17%)	12871,76 (45,06%)	663,6 (20,32%)	1653,8 (5,79%)
Вопрос 15 (использование системы ГИС ЖКХ)	15189,16 (100%)	7058,79 (46,47%)	3425,45 (22,55%)	4704,92 (30,98%)
Вопрос 16 (порядок приема админом ОСС сообщений)	15189,16 (100%)	7025,89 (46,26%)	3273,05 (21,55%)	4890,22 (32,2%)
Вопрос 17 (установление продолжительности голосования)	15189,16 (100%)	7495,49 (49,35%)	2789,35 (18,36%)	4904,32 (32,29%)
Вопрос 18 (определить ООО «УЖК «Территория» уполномоченным на использование Системы и т.д.)	15189,16 (100%)	9941,96 (65,45%)	2250,45 (14,82%)	2996,75 (19,73%)
Вопрос 19 (утвердить форму и условия договора)	15189,16 (100%)	10278,96 (67,67%)	1594,5 (10,5%)	3315,7 (21,83%)
Вопрос 20 (размещение рекл.конструкций)	15189,16 из 28568,8 (53,17%)	12347,16 (43,22%)	1544,1 (5,4%)	1297,9 (4,54%)
Вопрос 21 (оказание услуги снятия показаний с ИПУ отопления)	15189,16 (100%)	8082,27 (53,21%)	3955,6 (26,04%)	3151,29 (20,75%)
Вопрос 22 (оказание услуг клиентского сервиса в МКД)	15189,16 (100%)	10620,41 (69,92%)	3018,95 (19,88%)	1549,8 (10,2%)
Вопрос 23 (оказание услуг по доп.уборке МОП)	15189,16 (100%)	10535,26 (69,36%)	3265,65 (21,5%)	1388,25 (9,14%)
Вопрос 24 (оказание услуг дворника по доп.уборке придомовой территории)	15189,16 (100%)	10994,91 (72,39%)	3168,35 (20,86%)	1025,9 (6,75%)
Вопрос 25 (установление доп. ежемесячного целевого сбора в размере 1,00руб/кв.м.)	15189,16 из 28568,8 (53,17%)	9206,61 (32,23%)	3998,85 (14%)	1983,7 (6,94%)
Вопрос 26 (уборка паркинга)	15189,16 (100%)	6581,9 (43,33%)	3212,1 (21,15%)	5395,16 (35,52%)
Вопрос 27 (вывоз снега)	15189,16 (100%)	10880,46 (71,63%)	2520,6 (16,59%)	1788,1 (11,77%)
Вопрос 28 (служба контроля, мониторинга)	15189,16 (100%)	12255,31 (80,68%)	1702,15 (11,21%)	1231,7 (8,11%)
Вопрос 29 (домофоны)	15189,16 (100%)	10970,16 (72,22%)	2245,7 (14,78%)	1973,3 (12,99%)
Вопрос 30 (система контроля доступа)	15189,16 (100%)	11566,06 (76,15%)	1746,8 (11,5%)	1876,3 (12,35%)
Вопрос 31 (восстановление МАФов)	15189,16 (100%)	8324,61 (55,08%)	3626,25 (23,99%)	3164,1 (20,93%)
Вопрос 32 (модернизация шлагбаумов)	15189,16 (100%)	5430,1 (35,84%)	6126,85 (40,44%)	3594,11 (23,72%)
Вопрос 33 (выборочный капремонт лифтов)	15189,16 из 28568,8 (53,17%)	11836,26 (41,43%)	2247,7 (7,87%)	1105,2 (3,87%)

Вопрос 34 (выборочный капремонт инженерных сетей ХВС и ГВС)	15189,16 из 28568,8 (53,17%)	11126,06 (38,94%)	2457,6 (8,6%)	1605,5 (5,62%)
---	------------------------------	-------------------	---------------	----------------

ОСС на Московской 75: период проведения с 07.11.2024г. по 01.04.2025. На 17.03.2025 в собрании приняло участие 15189,16 метров (53,17 % от общего количества голосов).

Из принявших участие:

1. Кворум есть.
2. Все вопросы с простым большинством, судя по сегодняшним данным, прошли (кроме использования ГИС ЖКХ, вопросы № 15, 16, 17).
3. По вопросам, с большинством 2/3 (депозит, размещение рекламных конструкций, установление доп. ежемесячного целевого сбора в размере 1,00руб/кв.м., капремонт) на сегодня пока не проходят.

До конца собрания осталось 14 дней.

Просмотрела Протоколы последних двух заседаний Совета дома. На заседании 28.01.2025 обсуждался вопрос по подмесам – разбирали причины подмеса и к каким последствиям это приводит, как выявить причину подмеса. Мне было дано задание поставить задачу для юристов ООО «УЖК «Территория» по вопросу – является ли установка водонагревательных приборов в квартирах переустройством общих инженерных сетей.

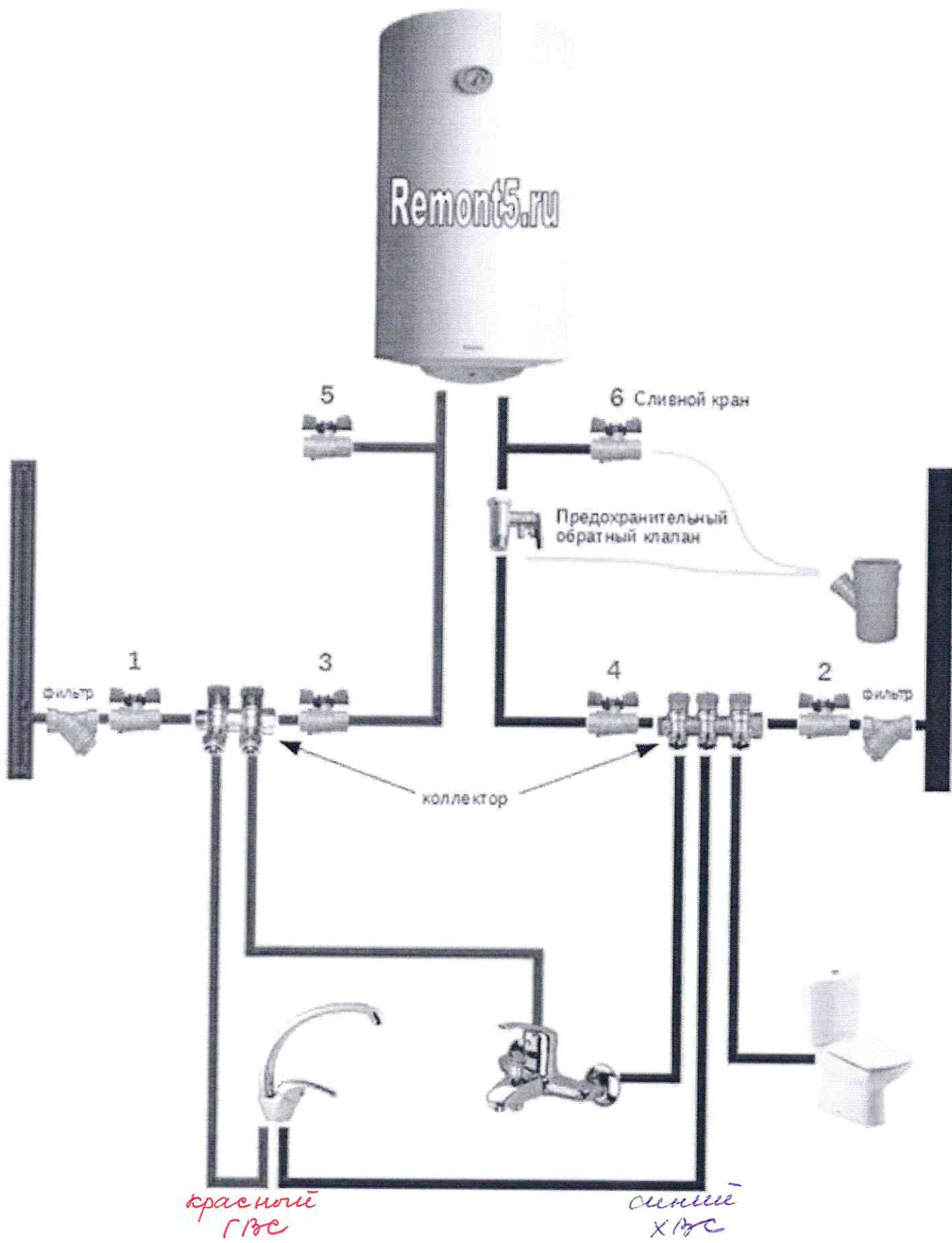
Вот, что удалось выяснить:

1. Есть хороша схема, которая висит в каждом подъезде на доске «Очень важно» и, если бы все собственники её придерживались – проблем бы не возникло ни у кого. Отдельно разрабатывать общие требования по установке водонагревательных приборов – **не целесообразно**.
2. Является ли установка водонагревательных приборов переустройством общедомовых инженерных сетей, ответ – если после первого отсекающего вентиля на квартиру, то это уже личное имущество собственника и для установки ТУ не требуются. Вся сложность в том, что как таковая установка такого оборудования на личном имуществе собственников не является прямым нарушением. Стояки ХВС и ГВС до первого крана – общее имущество на балансовой ответственности УК, а ответвления после крана – уже ответственность собственника квартиры (как с канализацией: унитаз принадлежит собственнику квартиры, а тройник, которым он подключается к системе – часть общедомового имущества). Это регулируется п.5 Постановления Правительства РФ № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД».
3. Из того, что удалось выяснить, можно сделать вывод: установка водонагревательных приборов **не является** переустройством общедомовых инженерных сетей. Далее, обязать собственника при установке водонагревательных приборов (гигиенического душа и т.д.) устанавливать обратные клапана – **УЖК не может** (нет такого закона).

Как вариант, можно попробовать направить в адрес собственников уведомления о необходимости установить обратные клапана после отсекающих кранов ввода от стояков ХВС и ГВС, для недопущения обратного движения воды, и как следствия подмеса воды в стояках, возникающего в результате разности давления, а также в результате неправильной эксплуатации водонагревателя. В уведомлении сослаться на то, что на необходимость обратных клапанов на трубопроводах ХВС и ГВС указано в п.11.6, 11.12, 11.16 СП 30.13330.2020 «СНИП 2.04.01 – 85. Внутренний водопровод и канализация зданий».

Б-638683

Remont5.ru



красный ГВС

синий ХВС