

ПРОТОКОЛ № 1

**Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Софьи Ковалевской, дом 14, корпус 6
литера А**

г. Санкт-Петербург

«02» сентября 2009 г.

11 часов 00 мин.

Место проведения собрания: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 4-6 лит. А.

Инициатор проведения собрания: Закрытое акционерное общество «Строймонтаж», сокращённое наименование ЗАО «Строймонтаж» (ИНН 7810175121, КПП 783601001, место нахождения Россия, 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 4-6 лит. А).

Форма проведения - собрание.

На собрании присутствует ЗАО «Строймонтаж» (далее по тексту - собственник), в лице генерального директора Кириленко Артура Владимировича, действующего на основании Устава ЗАО «Строймонтаж».

Приглашённые лица: Захаров Владимир Вячеславович, Павлов Анатолий Анатольевич, Тихова Людмила Александровна и Оленев Дмитрий Александрович.

Общая полезная площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 14, корпус 6, литера А, расположенного по ул. Софьи Ковалевской, (далее по тексту – Дом), составляет **11 584,1 кв. м.**

Собрание действительно, ввиду присутствия собственника (ЗАО «Строймонтаж»), обладающего правом собственности на помещения, общей полезной площадью **11 399,8 кв. м.**, что составляет **(9840/10000) голосов (соразмерно доли в праве собственности на общее имущество в доме) или 98,40 %** от общей полезной площади жилых и нежилых помещений в Доме. Кворум имеется.

Повестка дня собрания:

1. Выбор председателя и секретаря собрания.
2. Выбор способа управления Домом.
3. Утверждение формы договора предоставления услуг и выполнения работ, по обслуживанию, содержанию и управлению Домом, для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества указанного дома и обязанность по оплате коммунальных услуг, дополнительных соглашений к нему и утверждение срока, на который заключается данный договор.
4. Утверждение плана расходов в первые шесть месяцев эксплуатации Дома для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме.
5. Утверждение цен и тарифов на услуги и работы, выполняемые по договору предоставления услуг и выполнения работ, для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме.
6. Обязание лица (лиц), осуществляющих управление Домом, соблюдать установленный порядок оплаты коммунальных платежей.
7. Формирование земельного участка и уполномочивание лица на представительство интересов собственников в КЗРиЗ.
8. Принятие решения по вопросу передачи в пользование, на возмездной основе, общего имущества Дома. Назначение уполномоченного лица (агента), для заключения договоров на пользование общим имуществом Дома. Утверждение порядка установления размера оплаты за пользование общим имуществом дома для пользователей по договорам и вознаграждения уполномоченного лица.
9. Создание резервного фонда Дома и определение порядка и целей его использования.

По первому вопросу повестки дня выступил Оленев Д.А. и предложил избрать секретарём и председателем собрания Захарова В. В.

За выдвинутое Оленевым Д. А. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: избрать секретарём и председателем собрания Захарова В. В.

По второму вопросу повестки дня, выступил Павлов А. А., и предложил, в соответствии со ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, избрать способ управления Домом, в виде управления управляющей организацией, а именно обществом с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис» (Сокращённое наименование ООО «СМ-Сервис», адрес: г. Санкт-Петербург, Финляндский проспект дом 4, литера А, ОГРН 1077847649978, ИНН 7802410004, КПП 780201001 р/с 40702810538000002981 в Дополнительном офисе «Охтинский» ОАО «Банк Санкт-Петербург» БИК 044030790, к/с 30101810900000000790, ОКПО 82236548, ОКАТО 40265561000). Уполномочить общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис» на заключение всех договоров, необходимых для надлежащей и безопасной эксплуатации Дома, в том числе, на заключение договоров теплоснабжения (отопления), электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения (включая водоотведение), Дома.

За выдвинутое Павловым А. А. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: избрать способ управления Домом, в виде управления управляющей организацией, обществом с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис» (Сокращённое наименование ООО «СМ-Сервис», адрес: г. Санкт-Петербург, Финляндский проспект дом 4, литера А, ОГРН 1077847649978, ИНН 7802410004, КПП 780201001 р/с 40702810538000002981 в Дополнительном офисе «Охтинский» ОАО «Банк Санкт-Петербург» БИК 044030790, к/с 30101810900000000790, ОКПО 82236548, ОКАТО 40265561000). Уполномочить общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис» на заключение всех договоров, необходимых для надлежащей и безопасной эксплуатации Дома, в том числе, на заключение договоров теплоснабжения (отопления), электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения (включая водоотведение), Дома.

По третьему вопросу повестки дня собрания, выступила Тихова Л. А. и предложила утвердить форму договора предоставления услуг и выполнения работ, по обслуживанию, содержанию и управлению Домом для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме (Приложение №1 к настоящему Протоколу) сроком действия на пять лет, а так же, дополнительное соглашение к договору (Приложение № 2 к настоящему Протоколу).

За выдвинутое Тиховой Л. А. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: утвердить форму договора предоставления услуг и выполнения работ, по обслуживанию, содержанию и управлению Домом для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме (Приложение №1 к настоящему Протоколу) сроком действия на пять лет, а так же, дополнительное соглашение к договору (Приложение № 2 к настоящему Протоколу).

По четвёртому вопросу повестки дня собрания, выступил Павлов А. А. и предложил, утвердить ориентировочный план расходов в первые шесть месяцев эксплуатации Дома (далее по тексту - план расходов, Приложение № 6 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу)). Для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме, установить аванс по договору предоставления услуг и выполнения работ в размере 95 (Девяносто пять) рублей 00 копеек в месяц, с одного метра квадратного площади помещения в Доме, бремя содержания которого и обязанность по оплате коммунальных услуг в котором лежит на лице. Разрешить ООО «СМ-Сервис» производить перераспределение расходов внутри плана расходов в ходе его реализации. По достижении целей, на которые предусмотрен план расходов, неистраченные денежные средства использовать на оплату услуг и работ в соответствии с Приложения № 3 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

За выдвинутое Павловым А. А. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: утвердить ориентировочный план расходов в первые шесть месяцев эксплуатации Дома (далее по тексту - план расходов, Приложение № 6 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу)). Для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме, установить аванс по договору предоставления услуг и выполнения работ в размере 95 (Девяносто пять) рублей 00 копеек в месяц, с одного метра квадратного площади помещения в Доме, бремя содержания которого и обязанность по оплате коммунальных услуг в котором лежит на лице. Разрешить ООО «СМ-Сервис» производить перераспределение расходов внутри плана расходов в ходе его реализации. По достижении целей, на которые предусмотрен план расходов, неистраченные денежные средства использовать на оплату услуг и работ в соответствии с Приложения № 3 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

По пятому вопросу повестки дня собрания, выступил Захаров В. В. и предложил утвердить цены и тарифы на услуги и работы, выполняемые по договору предоставления услуг и выполнения работ, для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме (Приложение № 3 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу)).

За выдвинутое Захаровым В. В. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: утвердить цены и тарифы на услуги и работы, выполняемые по договору предоставления услуг и выполнения работ, для лиц, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме (Приложение № 3 к договору на оказание услуг и выполнение работ (Приложение №1 к настоящему Протоколу)).

По шестому вопросу повестки дня собрания, выступил Павлов А. А. и предложил обязать ООО «СМ-Сервис», соблюдать следующий порядок оплаты коммунальных платежей:

в порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 Гражданского Кодекса РФ, признав ООО «СМ-Сервис» агентом лиц, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в доме, в части организации оплаты коммунальных услуг, обязать ООО «СМ-Сервис» принимать от лиц, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые средства и, не обращая в прибыль ООО «СМ-Сервис», перечислять их организациям – поставщикам коммунальных услуг. Установить агентское вознаграждение ООО «СМ-Сервис», уплачиваемое лицами, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме, в размере 0 рублей 20 копеек с одного квадратного метра помещения в месяц, обязанность по оплате коммунальных услуг за которое, лежит на лице.

За выдвинутое Павловым А. А. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: в порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 Гражданского Кодекса РФ, признав ООО «СМ-Сервис» агентом лиц, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в доме, в части организации оплаты коммунальных услуг, обязать ООО «СМ-Сервис» принимать от лиц, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые средства и, не обращая в прибыль ООО «СМ-Сервис», перечислять их организациям – поставщикам коммунальных услуг. Установить агентское вознаграждение ООО «СМ-Сервис», уплачиваемое лицами, на которых лежит обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме, в размере 0 рублей 20 копеек с одного квадратного метра помещения, обязанность по оплате коммунальных услуг за которое, лежит на лице.

По седьмому вопросу повестки дня собрания, выступил Захаров В. В. и предложил избрать уполномоченными лицами на обращение в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга для подачи заявления о формировании земельного участка для Дома Оленева Дмитрия (Александровича), паспорт 4108 № 071109, выдан 22.07.2008 г. ТП №94 отдела УФМС России по Санкт – Петербурга и Ленинградской области в Всеволожском районе, зарегистрированного по адресу: ЛО, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, кв. 23 и ООО «СМ-Сервис». Наделить уполномоченных

лиц правом осуществлять все действия, необходимые для формирования и проведения государственного кадастрового учёта земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе с правом заключать договор на проведение работ по межеванию земельного участка с топогеодезической организацией, включенной в реестр организаций, выполняющих работы по межеванию земельных участков на территории Санкт-Петербурга, правом на согласование границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же правом на согласование ограничений использования земельного участка.

За выдвинутое Захаровым В. В. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: избрать уполномоченными лицами на обращение в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга для подачи заявления о формировании земельного участка для Дома Оленева Дмитрия (Александровича), паспорт 4108 № 071109, выдан 22.07.2008 г. ТП №94 отдела УФМС России по Санкт – Петербурга и Ленинградской области в Всеволожском районе, зарегистрированного по адресу: ЛО, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, кв. 23 и ООО «СМ-Сервис». Наделить уполномоченных лиц правом осуществлять все действия, необходимые для формирования и проведения государственного кадастрового учёта земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе с правом заключать договор на проведение работ по межеванию земельного участка с топогеодезической организацией, включенной в реестр организаций, выполняющих работы по межеванию земельных участков на территории Санкт-Петербурга, правом на согласование границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же правом на согласование ограничений использования земельного участка.

По восьмому вопросу повестки дня собрания, выступил Захаров В. В. и предложил разрешить передачу в пользование, на возмездной основе, общего имущества Дома, определённого ст. 36 Жилищного кодекса РФ в том числе, для размещения рекламоносителей. Установить для рекламодателей ежемесячную плату за размещение рекламоносителей, на фасаде дома, в размере не менее 350 (Триста пятьдесят) рублей 00 коп. В порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 Гражданского Кодекса РФ, уполномочить организацию, осуществляющую функции по управлению Домом, на заключение договоров на пользование общим имуществом Дома и определение размера платы по заключенным договорам для пользователей общим имуществом, исходя из ситуации сложившейся на рынке аренды недвижимого имущества, но не менее 15 (пятнадцати) руб. 00 коп. с одного квадратного метра площади помещения общего имущества. При этом, из денежных средств вырученных по договорам пользования общим имуществом, организацией осуществляющей функции по управлению Домом, компенсируются расходы необходимые для осуществления юридического сопровождения и бухгалтерского обслуживания вышеуказанных договоров.

За выдвинутое Захаровым В. В. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: разрешить передачу в пользование, на возмездной основе, общего имущества Дома, определённого ст. 36 Жилищного кодекса РФ в том числе, для размещения рекламоносителей. Установить для рекламодателей ежемесячную плату за размещение рекламоносителей, на фасаде дома, в размере не менее 350 (Триста пятьдесят) рублей 00 коп. В порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 Гражданского Кодекса РФ, уполномочить организацию, осуществляющую функции по управлению Домом, на заключение договоров на пользование общим имуществом Дома и определение размера платы по заключенным договорам для пользователей общим имуществом, исходя из ситуации сложившейся на рынке аренды недвижимого имущества, но не менее 15 (пятнадцати) руб. 00 коп. с одного квадратного метра площади помещения общего имущества. При этом, из денежных средств вырученных по договорам пользования общим имуществом, организацией осуществляющей функции по управлению Домом, компенсируются расходы необходимые для осуществления юридического сопровождения и бухгалтерского обслуживания вышеуказанных договоров.

По девятому вопросу повестки дня собрания, выступил Захаров В. В. и предложил сформировать резервный фонд Дома и утвердить следующие источники поступлений в резервный фонд Дома:

- средства, напрямую оплачиваемые лицами, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме в размере, установленном

организацией, осуществляющей функции по управлению Домом,

- за счёт средств образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг по договорам с лицами, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме,

- за счёт части средств получаемых от сдачи в пользование общего имущества Дома.

Утвердить следующий порядок и цели использования резервного фонда Дома:

по усмотрению организации, выполняющей функции управления Домом, без согласования с собственниками помещений в Доме, средства резервного фонда дома могут использоваться на следующие цели:

- оплата коммунальных услуг,

- проведение неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества Дома, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ),

- проведение дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в Доме,

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов.

- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,

- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования Дома.

За выдвинутое Захаровым В. В. предложение голосовали:

«за»: 9840/10000 голосов,

«против»: 0 голосов,

«воздержалось»: 0 голосов.

Решили: сформировать резервный фонд Дома и утвердить следующие источники поступлений в резервный фонд Дома:

- средства, напрямую оплачиваемые лицами, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме в размере, установленном организацией, осуществляющей функции по управлению Домом,

- за счёт средств образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг по договорам с лицами, на которых лежит бремя содержания общего имущества и обязанность по оплате коммунальных услуг в Доме,

- за счёт части средств получаемых от сдачи в пользование общего имущества Дома,

Утвердить следующий порядок и цели использования резервного фонда Дома:

по усмотрению организации, выполняющей функции управления Домом, без согласования с собственниками помещений в Доме, средства резервного фонда дома могут использоваться на следующие цели:

- оплата коммунальных услуг,

- проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества Дома, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ),

- проведение дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в Доме,

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов.

- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,

- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования Дома.

Подпись председателя и секретаря собрания:

Захаров В. В.

Подпись генерального директора ЗАО «Строймонтаж»:

Кириленко А. В.