

Выписка из ПРОТОКОЛА № 16

Очередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Красностуденческий проезд, дом 4, корп.2

г. Москва

23 мая 2025 г.

Инициатор проведения собрания: Собственник МКД Кондратов Д.Б. кв. 146

Годовое собрание в форме совместного присутствия состоялось 28 апреля 2025 г. Место проведения: г. Москва, Дмитровское шоссе, д.33, стр.5 Культурный центр "Нега" в 20-30.

По реестру собственников помещений в многоквартирном доме на 28ое апреля 2025 года числятся 294 собственников, что составляет 16580.40 м2 голосов (Приложение 1). На очной части собрания присутствовало 9 жителей МКД (Приложение 2).

Решения собственниками помещений принимались по адресу: г. Москва, ул. Красностуденческий проезд, дом 4, корп.2, офис 1 и на посту охраны по 21 мая 2025 г. 19-00 включительно.

Вопросы, поставленные на голосование:

1. Об избрании председателя собрания, секретаря собрания и счетной комиссии.
2. Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта.
3. Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.
4. Об определении источника финансирования капитального ремонта имущества.
5. Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
6. Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
7. Об утверждении отказа от проведения строительного контроля уполномоченным органом (ч.7,8,9 ст. 166 ЖК РФ 188-ФЗ) в процессе проведения капитального ремонта.
8. Об утверждении места хранения копий материалов общего собрания собственников МКД.

Собрание проведено в очно-заочной форме. Кворум на очередном собрании собственников помещений МКД имеется, собрание признано состоявшимся. Общее количество голосов собственников помещений – 16 580.40 М2. Общее количество голосов собственников, принявших участие в голосовании- 11 305.14 М2, что

составляет 68,18% от общего количества голосов собственников помещений МКД. Обработано (возвращено) 166 бюллетеней. Результаты голосования зафиксированы в таблице Результаты голосования собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Москва Красностуденческий проезд, дом 4 корпус 2 на дату 23 мая 2025 года. (Приложение 3).

1. **По первому вопросу** Кондратов Д.Б. предложил избрать председателем собрания Петрушкину Т.З.; секретарем собрания Невежину С.А.; членами счетной комиссии: Вишневскую Э.Т. (Гогли), Монахос С. Г., Никитаеву Е.К.

Петрушкина Т.З. в качестве председателя предложила регламент: для докладов по повестке дня до 7 минут, для выступлений – 2 минуты, вопросы и ответы на них – 2 минуты. По предложениям голосовать в порядке их поступления, выступления по рассматриваемым вопросам – не более одного раза.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов нет. Вопрос ставиться на голосование.

2. **По второму вопросу:** Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта.

Кондратов Д.Б. поприветствовал присутствующих и поблагодарил за то, что уделили время для обсуждения вопросов, касающихся общего имущества нашего многоквартирного дома. Отметил, что ожидал большего количества собственников присутствующих на собрании.

Кондратов Д.Б. предложил утвердить перечень работ по капитальному ремонту и сроки проведения капитального ремонта, отметил, что вся информация по проведению капитального ремонта была вывешена в лифтовых холлах в установленные сроки.

Кондратов Д.Б. доложил, что в 2024 годы выявлен существенный износ водопроводных труб в подвальном помещении. В течение 2024 года приходилось ставить ремонтные хомуты на участки на которых образовывались свищи. Для устранения свищей рекомендуется заменять повреждённые участки труб, а не прибегать к временным мерам, которые могут усугубить проблему. Предлагается заменить 58 погонных метров изношенных труб с кранами, отводами, вентилями и прочими сопутствующими элементами.

Также предлагается выполнить работу по переводу имеющегося в доме узла учета тепловой энергии из технологического в коммерческий. Для этого необходимо подготовить проект, согласовать проект в ПАО МОЭК, заменить компоненты узла учета срок службы которых вышел и поверить компоненты узла учета пригодные к эксплуатации. После этого можно будет ввести модернизированный узел учета тепловой энергии в эксплуатацию и рассчитываться за потребленное количество тепловой энергии на основании показаний узла учета. С высокой долей вероятности ЦТП, от которого получает тепловую энергию наш дом в этом году будет передан с баланса РГАУ-ТСХА на баланс ПАО МОЭК. Ввод в эксплуатацию коммерческого

узла учета тепловой энергии необходимо выполнить до момента передачи ЦТП на баланс ПАО МОЭК.

Также предлагается выполнить работу по капитальному ремонту внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Существующая дымоудаления и противопожарной автоматики функционирует с 2003 года (более 22х лет), при том, что срок службы (эксплуатации) технических средств, функционирующих в составе систем пожарной сигнализации, составляет, как правило, не более 10 лет. Несмотря на регулярное техническое обслуживание, сбои в работе системы периодически случаются. Ремонтировать существующую систему сложно из-за отсутствия необходимых запасных частей. Официальный производитель комплектующих для нашей системы дымоудаления и противопожарной автоматики на стадии банкротства (ЗАО «НПФ «Агрострой» ИНН 773415159911). На текущий момент система морально и технически устарела.

Третьей работой, которую предлагается выполнить в 2025 году является работа по разработке проектов на замену 9 единиц лифтового оборудования (по три лифта в каждом подъезде). Так как лифты в нашем доме введены в эксплуатацию в 2003 году, то по техническому регламенту замену лифтов необходимо выполнить в 2028 году (через 25 лет после ввода в эксплуатацию). Рассматривается возможность замены лифтов постепенно по 1-2 лифта в каждом подъезде за год. Для заказа лифтов необходим проект на замену лифтового оборудования. Лифты производятся под заказ по разработанному проекту, в этом случае гарантируется что оборудование подойдет, будет смонтировано и запущено в работу. Сдать такое сложное техническое средство как лифт произведенное на заказ невозможно, поэтому выполнение проекта по замене лифтового оборудования гарантирует, что новое лифтовое оборудование будет установлено безопасно, эффективно и с учетом всех требований и стандартов, что в конечном итоге обеспечивает комфорт и безопасность пользователей.

Параева Н.И. поинтересовалась проверяются и обслуживаются ли наши лифты и почему при движении они постоянно скрипят?

Кондратов Д.Б. пояснил, что каждый месяц специалисты компании Мослифт, с которой заключен договор техническое обслуживание лифтового оборудования, проводят проверку работы и общее состояние лифтового оборудования. В случае обнаружения неисправностей или необходимости замены конструктивных элементов, проводятся работы по текущему ремонту. Для устранения скрипов сотрудники Мослифт периодически выполняют смазку движущихся частей лифта. Ежегодно выполняется полная проверка лифтов, включающая оценку внешнего вида, состояния механизмов и систем безопасности.

Петрушкина Т.З объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

3. **По третьему вопросу:** Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

Кондратов Д.Б. предложил утвердить смету на капитальный ремонт согласно проектам договоров с ООО «ТЕПЛОСТРОЙ» (ИНН 7713596452) на сумму 1 085 000.00 рублей с учетом НДС, с ООО «ЭЛСИ» (ИНН 7703770694) на сумму 1 305 180.00 рублей с учетом НДС и с АО "Спецремэлектро" (ИНН 7724595820) на сумму 7 192 600.00 рублей с учетом НДС. Общая сумма по вышеуказанным договорам 9 582 780.00 рублей (Девять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи семьсот восемьдесят рублей ноль копеек).

Представитель РГАУ-ТСХА Силаев С.М. спросил проводился ли конкурс среди подрядчиков?

Кондратов Д.Б. ответил, что проводился конъюнктурный анализ рынка цен, были отправлены запросы в разные компании на планируемые работы. И после оценки полученных предложений были выбраны представленные на голосование подрядчики.

ООО «Теплострой» уже более 19 лет успешно работает на рынке, специализируясь на ремонте и обслуживании водопроводных систем и тепловых пунктов, в том числе они ремонтировали и обслуживали ЦТП к которому подключен наш дом. В 2024 году они выполняли работы по замене задвижек у нас в доме, замечаний к выполненной работе нет. Стоимость выполнения работ, предложенная ООО «Теплострой» (ИНН 7713596452), являлась наименьшей из трёх полученных предложений на выполнение работ по капитальному ремонту узла учета тепловой энергии и аварийных участков общедомовых трубопроводов. Предельно допустимая стоимость работ, предложенная для голосования установлена на основании этой суммы.

ООО «ЭЛСИ» на рынке более 12 лет в области эксплуатации лифтовых систем. Занимается полным комплексом работ связным с лифтовым оборудованием (проектированием, поставкой, монтажом, наладкой, ремонтом, обслуживанием и освидетельствованием). Стоимость выполнения работ, предложенная ООО «ЭЛСИ» ИНН 7703770694, являлась наименьшей из пяти полученных предложений на выполнение работ по разработке, изготовлению проектов и технических заключений на замену девяти единиц лифтового оборудования. Предельно допустимая стоимость работ, предложенная для голосования установлена на основании этой суммы.

Представитель РГАУ-ТСХА Силаев С.М. сообщил, что РГАУ-ТСХА ранее также заказывала выполнение проектов по замене лифтового оборудования и тогда стоимость проекта была 135 тыс. рублей за один лифт, что с учетом инфляции сопоставимо со стоимостью предложенной ООО «ЭЛСИ».

АО "Спецремэлектро" проверенный подрядчик, который много лет выполняет работы по ремонту и техническому обслуживанию внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики в нашем доме и ни разу нас не подводил ни по качеству, ни по срокам выполнения работ. Стоимость выполнения работ, предложенная АО "Спецремэлектро" ИНН 7724595820, являлась наименьшей из трех полученных предложений на выполнение работ по капитальному ремонту внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Предельно

допустимая стоимость работ, предложенная для голосования установлена на основании этой суммы.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

4. По четвертому вопросу: Об определении источника финансирования капитального ремонта имущества.

Кондратов Д.Б. предложил использовать средства фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений многоквартирного дома взносов на капитальный ремонт, как источник финансирования капитального ремонта имущества. Средства фонда капитального ремонта на конец марта 2025 года составляли 18,7 млн. рублей. Израсходовано на работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в 2025 году будет не более 9,6 млн. рублей. В период с апреля 2025 года по конец декабря 2025 года в фонд капитального ремонта общего имущества МКД должно поступить порядка 5 млн. рублей. Сумма в фонде капитального ремонта на конец декабря 2025 года должна составлять порядка 14 млн. рублей.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов нет. Вопрос ставиться на голосование.

5. По пятому вопросу: Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Петрушкина Т.З. предложила утвердить Кондратова Д.Б. представителем, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключить договор строительного подряда, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, так как Кондратов Д.Б. является председателем правления ТСЖ «Мичуринский сад», а председатель ТСЖ является законно избранным лицом, которому собственники помещений делегировали полномочия для управления и представления интересов дома.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

6. По шестому вопросу: Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Кондратов Д.Б. предложил утвердить Гузеева Б.Б. представителем, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Выбор кандидатуры Гузеева Б.Б. основан на том, что он имеет необходимое образование, опыт, знание строительных норм и правил, стандартов и технологий выполнения ремонтных работ, понимание нормативных правовых актов, регулирующих проведение капитального ремонта и приемку работ. Гузеев Б.Б. совместно с Меньшиковым А.Е., Савчуком И.М. участвовал в контроле и приемке выполнения работ по капитальному ремонту кровли в 2023 году. Благодаря их контролю, подрядчик своевременно устранял выявленные дефекты и в итоге выполнил работы качественно.

Петрушкина Т.З объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

7. По седьмому вопросу: Об утверждении отказа от проведения строительного контроля уполномоченным органом (ч.7,8,9 ст. 166 ЖК РФ 188-ФЗ) в процессе проведения капитального ремонта.

Кондратов Д.Б. пояснил, что полностью отказаться от строительного контроля при проведении капитального ремонта многоквартирного дома невозможно в соответствии с законодательством Российской Федерации, однако, есть определенные аспекты, которые могут побудить собственников помещений рассмотреть возможность отказа от внешнего контроля и организации внутреннего контроля:

1. Организация собственного строительного контроля обойдется дешевле, чем привлечение внешних контролирующих органов.

2. При наличии компетентных специалистов среди собственников или привлечении квалифицированных специалистов, можно обеспечить более тщательный контроль за качеством выполняемых работ. У нас в доме есть специалисты, имеющие опыт в строительстве и техническом надзоре которые готовы участвовать в контроле за выполнением работ по капитальному ремонту.

3. Собственники помещений могут более ответственно подходить к контролю за использованием своих средств и качеством ремонта, зная, что это находится под их непосредственным наблюдением.

4. При отказе от внешнего контроля собственники могут избежать возможных бюрократических задержек и влияния сторонних организаций.

При отказе от внешнего контроля, будет организован внутренний контроль за выполнением работ. Таким образом, отказ от внешнего контроля мотивирован желанием сэкономить средства, повысить оперативность и качество работ, а также обеспечить большую ответственность и независимость в процессе капитального ремонта.

Петрушкина Т.З объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

8. По восьмому вопросу: Об утверждении места хранения копий материалов общего собрания собственников МКД.

Кондратов Д.Б. предложил утвердить местом хранения копий материалов общего собрания собственников МКД офис ТСЖ «Мичуринский сад» по адресу: 127434, город Москва, Красностуденческий проезд, д. 4, корп. 2, комн. 1.

Петрушкина Т.З. объявила, что вопросов больше нет. Вопрос ставиться на голосование.

Итоги голосования по поставленным вопросам:

Вопрос №1, поставленный на голосование:

Об избрании председателя собрания, секретаря собрания и счетной комиссии.

Решение: Избрать председателем собрания Петрушкину Т.З.; секретарем собрания Невежину С.А.; членами счетной комиссии: Вишневскую Э.Т. (Гогли), Монахос С. Г., Никитаеву Е.К. Результаты голосования:

- «ЗА» 67,28 % (11 155.14 М2)
- «ПРОТИВ» 0% (0 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0,90% (150 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №2, поставленный на голосование:

Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта.

Решение: Утвердить следующий перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта:

Наименование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Сроки проведения капитального ремонта
Капитальный ремонт узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и аварийных участков общедомовых трубопроводов.	До 01 сентября 2025 г.
Капитальный ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики.	До 01 сентября 2025 г.
Разработка, изготовление проектов (РД) и технических заключений (ТЗК) на замену 9 единиц лифтового оборудования.	До 01 ноября 2025 г.

Результаты голосования:

- «ЗА» 67.01 % (11 111.14 М2)
- «ПРОТИВ» 0.23 % (38.1 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0.94 % (155.9 М2)

-недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №3, поставленный на голосование:

Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

Решение: Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту согласно проектам договоров:

1. ООО «ТЕПЛОСТРОЙ» ИНН 7713596452, в сумме 1 085 000.00 рублей с учетом НДС.
2. ООО «ЭЛСИ» ИНН 7703770694, в сумме 1 305 180.00 рублей с учетом НДС.
3. АО "Спецремэлектро" ИНН 7724595820, в сумме 7 192 600.00 рублей с учетом НДС.

Результаты голосования:

- «ЗА» 67.01 % (11 111.14 М2)
- «ПРОТИВ» 0.23 % (38.1 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0.94 % (155.9 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №4, поставленный на голосование: Об определении источника финансирования капитального ремонта имущества.

Решение:

Источники финансирования	Сумма прописью в руб.
Использовать средства фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений многоквартирного дома взносов на капитальный ремонт, исходя из минимального размера взноса, со специального счета № 4070581023800000407	9 582 780.00 рублей (Девять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи семьсот восемьдесят рублей ноль копеек)

Результаты голосования:

- «ЗА» 67.01 % (11 111.14 М2)
- «ПРОТИВ» 0.23 % (38.1 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0.94 % (155.9 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос № 5, поставленный на голосование:

Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Решение: Утвердить Кондратова Дмитрия Борисовича представителем, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Результаты голосования:

- «ЗА» 66.89 % (11 091.34 М2)
- «ПРОТИВ» 0 % (0М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 1.29 % (213.8 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №6, поставленный на голосование:

Об утверждении представителя, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Решение: Утвердить Гузеева Бориса Борисовича представителем, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Результаты голосования:

- «ЗА» 66.89 % (11 091.34 М2)
- «ПРОТИВ» 0 % (0М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 1.29 % (213.8 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №7, поставленный на голосование: Об утверждении отказа от проведения строительного контроля уполномоченным органом (ч.7,8,9 ст. 166 ЖК РФ 188-ФЗ) в процессе проведения капитального ремонта.

Решение: Утвердить отказ от проведения строительного контроля уполномоченным органом (ч.7,8,9 ст. 166 ЖК РФ 188-ФЗ) в процессе проведения капитального ремонта.

Результаты голосования:

- «ЗА» 61.37 % (10 174.63 М2)
- «ПРОТИВ» 0,82 % (136.6 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 5.99 % (993.91 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Вопрос №8, поставленный на голосование: Об утверждении места хранения копий материалов общего собрания собственников МКД.

Решение: Утвердить место хранения копий материалов общего собрания собственников МКД – офис ТСЖ «Мичуринский сад» по адресу: 127434, город Москва, Красностуденческий проезд, д. 4, корп. 2, комн. 1.

Результаты голосования:

- «ЗА» 66.97% (11 103.54 М2)

- «ПРОТИВ» 0 % (0 М2)
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 1.22 % (201.6 М2)
- недействительный бюллетень 0% (0 М2)

Замечания по ведению собрания: замечания отсутствуют.

- Приложение №1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на 13 листах.
- Приложение №2. Лист регистрации собственников, присутствующих на очной части собрания на 1 листе.
- Приложение №3. Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений МКД на 1 листе.
- Приложение №4. Подтверждения размещения информации в доступном для всех собственников помещений МКД месте на 13 листах.
- Приложение №5. Результат голосования собственников помещений МКД, возвративших бюллетени на 21 мая 2025 г. Итоговая таблица голосования на 5 листах.
- Приложение № 6. Проект договора ООО «ТЕПЛОСТРОЙ» ИНН 7713596452 на 5 листах.
- Приложение №7. Проект договора ООО «ЭЛСИ» ИНН 7703770694 на 15 листах.
- Приложение № 8. Проект договора АО "Спецремэлектро" ИНН 7724595820 на 5 листах.
- Приложение №9. Бюллетени собственников помещений МКД на 206 листах.
- Приложение №10. Протокол № 1 от 23 мая 2025 года Заседания Счетной комиссии Очередного собрания собственников помещений МКД на 4 листах.

Председатель собрания	«подпись»	Петрушкина Т.З.
Секретарь собрания	«подпись»	Невежина С.А.
Председатель счетной комиссии	«подпись»	Никитаева Е.К.
Члены счетной комиссии	«подпись»	Вишневская (Гогли) Э.Т
	«подпись»	Монахос С.Г.