ПРОТОКОЛ № 20260300102200 за 2026 год

(уникальный идентификатор)

внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном жилом доме по ул. Блюхера,123-И в г. Челябинске
в период с 12.03.2026 г. по 24.04.2026 г. в форме очно-заочного голосования.

Вводная часть

1. Дата протокола: 28.04.2026 г. (дата окончания подсчета голосов);
2. Регистрационный номер протокола: № 20260300102200 за 2026 год;
3. Дата, время и место очной части собрания: 12 марта 2026 г. с 17.30 – 18.00 возле подъезда №1;
4. Период проведения заочной части общего собрания: с 12.03.2026 г. по 24.04.2026 г.;

Место приема бланков решений:

- на очной части общего собрания представителю управляющей организации;
- сотруднику УК, работающему на поквартирном обходе;
- в офис ООО «УК «КИСЛОРОД» ул. Цвиллинга 57А, оф.6 рабочие дни с 8-30 до 17-30;

5. Дата и место подсчета голосов: 28.04.2026 г. в офисе управляющей организации ООО «КИСЛОРОД» ИНН 7451435335, ОГРН 1187456028979;
6. Адрес многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Блюхера,123-И;
7. Вид собрания: внеочередное;
8. Форма проведения собрания: очно-заочная;
9. Сведения об инициаторах собрания:

В порядке ч.7 ст. 45 Жилищного кодекса РФ по вопросам повестки дня:
Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «КИСЛОРОД» (сокращенное наименование ООО «УК «КИСЛОРОД») Юридический/почтовый адрес: г. Челябинск, ул.Цвиллинга,57А, офис 6, адрес электронной почты: uk-kislorod@yandex.ru, телефон: 701-10-17, официальный сайт: https://uk-kislorod.ru/, директор Фогель Наталия Сергеевна – решение №15 единственного участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КИСЛОРОД» от 27.12.2023 г.;

10. Председательствующий собрания:

Вопрос об избрании включен в повестку дня.

11. Принявшие участие в собрании:

В голосовании приняло участие – 152 собственника(ов) (Приложение № 2 к протоколу);

12. Приглашенные:

На собрание приглашено – 292 собственника (ов) (Приложение № 2 к протоколу);

13. Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

292 голоса, обладающих 7 617,40 кв.м. площади, что составляет 100 % голосов.

14. Количество голосов, принявших участие в собрании:

152 голоса, обладающих 4 194,12 кв.м. площади, что составляет 55,06 % голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

15. Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме:

7 617,40 кв.м.

16. Кворум:

Вопросы повестки дня, кворум по которым предусмотрен ч. 3 ст. 45 ЖК РФ,. ч. 1 ст. 46 ЖК РФ (> 50% от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме): 1-3.
Вопросы повестки дня, кворум по которым предусмотрен ч. 1 статьи 46 ЖК РФ, п.3 ч. 2 статьи 44 ЖК РФ (большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме):4;
Кворум общего собрания: ИМЕЕТСЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ №1-3, ОТСУТСТВУЕТ ПО ВОПРОСУ №4; СОБРАНИЕ ПРАВОМОЧНО ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ №1-3, НЕ ПРАВОМОЧНО ПО ВОПРОСУ №4.

ВОПРОС № 1	ВОПРОС № 2	ВОПРОС № 3	ВОПРОС № 4 -кворума нет
4170,22	4194,12	4194,12	4194,12
54,75%	55,06%	55,06%	55,06% -менее 2/3

Информация по поступившим бланкам, но не учтенным в общем подсчете:
По вопросу № 1 повестки дня:

- кв. 8 (площадь 23,90 кв.м) не поступил оригинал бланка решения;
- кв.38 (площадь 23,90 кв.м) отсутствует позиция по вопросу повестки дня;
- кв.187 (площадь 40,50 кв.м) бланк заполнен не собственником;
- кв.211 (площадь 40,60 кв.м) отсутствует подпись собственника;

По вопросу № 2 повестки дня:

- кв. 8 (площадь 23,90 кв.м) не поступил оригинал бланка решения;
- кв.187 (площадь 40,50 кв.м) бланк заполнен не собственником;

- кв.211 (площадь 40,60 кв.м) отсутствует подпись собственника;

По вопросу № 3 повестки дня:

- кв. 8 (площадь 23,90 кв.м) не поступил оригинал бланка решения;
- кв.187 (площадь 40,50 кв.м) бланк заполнен не собственником;
- кв.211 (площадь 40,60 кв.м) отсутствует подпись собственника;

По вопросу № 4 повестки дня:

- кв. 8 (площадь 23,90 кв.м) не поступил оригинал бланка решения;
- кв.187 (площадь 40,50 кв.м) бланк заполнен не собственником;
- кв.211 (площадь 40,60 кв.м) отсутствует подпись собственника;

17.Повестка дня:

№пп	ПОВЕСТКА ДНЯ
1.	Выбрать председателем, секретарем и счетной комиссией собрания – управляющую организацию ООО «УК «КИСЛОРОД» ИНН 7451435335, ОГРН 1187456028979.
	Утверждение договора управления и тарифа за содержание и текущий ремонт *(решение по вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в собрании ч.1 ст.46 ЖК РФ)*
2.	Утвердить тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере: **37,15 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения с даты начала действия договора управления, утвердить проект договора управления и заключить договор управления (с приложениями №1-4) с ООО «УК «КИСЛОРОД» с 01.05.2026 года. Договор управления считать заключенным и подписанным всеми собственниками, которые приняли по данному вопросу положительное решение. Утвердить тариф за техническое обслуживание **системы домофонии**** ежемесячно: - **1,62 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления в платежном документе ООО «УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Домофония». Утвердить тариф за техническое обслуживание **системы видеонаблюдения**** ежемесячно: - **2,24 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления в платежном документе ООО «УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Видеонаблюдение». *** В случае отсутствия кворума или положительного решения по вопросу - дом будет переведен на минимальные условия обслуживания (тариф, утв. ОМС с минимальным перечнем услуг и работ ПП №290 от 03.04.2013 г., в который не входит обслуживание домофонии подъездов, системы видеонаблюдения, калиток, автоматики ворот и предусмотрена минимальная периодичность уборки МОП)** **** индексация стоимости услуг «Домофония»/ «Видеонаблюдение» из расчета 10 % ежегодно;** *****Порядок оказания дополнительных услуг прилагается к материалам собрания;**
3.	Утвердить оказание дополнительной услуги - **техническое обслуживание автоматики ворот ЖК «НИКС Лайн»** в соответствии с порядком оказания* стоимостью **0,82 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления платы за дополнительную услугу в платежном документе ООО УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Обслуживание систем доступа» с 01. 05.2026 года. ***Порядок оказания дополнительной услуги прилагается к материалам собрания;** **Индексация стоимости технического обслуживания автоматики ворот/шлагбаумов ЖК «НИКС Лайн» из расчета 10 % ежегодно.** **ВНИМАНИЕ!!!** **В случае отсутствия кворума или положительного решения по вопросу - обслуживание ворот для многоквартирного дома будет скорректировано из расчета один контактный номер на одно жилое помещение;**
	Монтаж дополнительного оборудования на фасад дома *(принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч.1 ст. 46 и п. 3 ч.2 статьи 44 ЖК РФ)*
4.	Разрешить собственникам помещений в доме производить монтаж дополнительного оборудования, на фасад дома: наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны с соблюдением технических условий и утвержденной схеме, выдаваемых управляющей организацией.

Основная (содержательная) часть

Вопрос, поставленный на голосование № 1 - Выбрать председателем, секретарем и счетной комиссией собрания – управляющую организацию ООО «УК «КИСЛОРОД» ИНН 7451435335, ОГРН 1187456028979.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предложенный состав счетной комиссии, секретаря и председателя общего собрания собственников.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Кворум 4 170,22 кв.м.					
54,75 %					
Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших
«За»		«Против»		«Воздержались»	
3949,32	**94,70**	**32,20**	**0,77**	188,70	4,52

Решение по вопросу: ПРИНЯТО.

Вопрос, поставленный на голосование № 2 - Утвердить тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере: **37,15 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения с даты начала действия договора управления, утвердить проект договора управления и заключить договор управления (с приложениями №1-4) с ООО «УК «КИСЛОРОД» с 01.05.2026 года.

Договор управления считать заключенным и подписанным всеми собственниками, которые приняли по данному вопросу положительное решение.

Утвердить тариф за техническое обслуживание **системы домофонии**** ежемесячно:

- **1,62 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления в платежном документе ООО «УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Домофония».

Утвердить тариф за техническое обслуживание **системы видеонаблюдения**** ежемесячно:

- **2,24 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления в платежном документе ООО «УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Видеонаблюдение».

*** В случае отсутствия кворума или положительного решения по вопросу - дом будет переведен на минимальные условия обслуживания (тариф, утв. ОМС с минимальным перечнем услуг и работ ПП №290 от 03.04.2013 г., в который не входит обслуживание домофонии подъездов, системы видеонаблюдения, калиток, автоматики ворот и предусмотрена минимальная периодичность уборки МОП)**

**** индексация стоимости услуг «Домофония»/ «Видеонаблюдение» из расчета 10 % ежегодно;**

*****Порядок оказания дополнительных услуг прилагается к материалам собрания;**

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить согласно повестке.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Кворум 4 194,12 кв.м.					
55,06 %					
Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших
«За»		«Против»		«Воздержались»	
3 710,82	88,48	174,60	4,16	308,70	7,36

Решение по вопросу: ПРИНЯТО.

Вопрос, поставленный на голосование № 3 - Утвердить оказание дополнительной услуги - **техническое обслуживание автоматики ворот ЖК «НИКС Лайн»** в соответствии с порядком оказания* стоимостью **0,82 руб./кв.м.** (в т.ч. НДС) площади жилого помещения путем начисления платы за дополнительную услугу в платежном документе ООО УК «КИСЛОРОД» в составе статьи «Обслуживание систем доступа» с 01. 05.2026 года.

***Порядок оказания дополнительной услуги прилагается к материалам собрания;**

Индексация стоимости технического обслуживания автоматики ворот/шлагбаумов ЖК «НИКС Лайн» из расчета 10 % ежегодно.

ВНИМАНИЕ!!!

В случае отсутствия кворума или положительного решения по вопросу - обслуживание ворот для многоквартирного дома будет скорректировано из расчета один контактный номер на одно жилое помещение;

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить согласно повестке.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Кворум 4 194,12 кв.м.					
55,06 %					
Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших	Количество голосов (кв.м)	% от числа проголосовавших
«За»		«Против»		«Воздержались»	
3 481,52	83,01	334,20	7,97	378,40	9,02

Решение по вопросу: ПРИНЯТО.

Вопрос, поставленный на голосование № 4 - Разрешить собственникам помещений в доме производить монтаж дополнительного оборудования на фасад дома: наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны с соблюдением технических условий, выдаваемых управляющей организацией.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить согласно повестке.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Кворум 4 194,12 кв.м.
55,06 % - недостаточно для решений, требующих квалифицированного большинства (2/3)

Количество голосов (кв.м)	% от общего числа голосов собственников в МКД	Количество голосов (кв.м)	% от общего числа голосов собственников в МКД	Количество голосов (кв.м)	% от общего числа голосов собственников в МКД
«За»		«Против»		«Воздержались»	
3 511,32	46,10	416,20	5,46	266,60	3,50

Решение по вопросу: НЕ ПРИНЯТО, ввиду отсутствия кворума.

Место хранения настоящего протокола и решений собственников помещений: в органе государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Приложения к настоящему Протоколу:

Приложение № 1 – Уведомление о проведении общего собрания собственников с фотофиксацией о размещении на информационных стендах дома с 3 по 5 в 1 экз.;
Приложение № 2 Реестр (приглашенных, присутствующих, проголосовавших) подсчета голосов с 6 по 9 в 1 экз.;
Приложение № 3 - Бланки решений собственников помещений с документами (копиями), удостоверяющими полномочия собственников помещений в многоквартирном доме с 10 по 138 в 1 экз.;
Приложение № 4 – Порядок оказания дополнительных услуг «Видеонаблюдение»/ «Домофония» (к вопросу повестки дня № 2) с 139 по 139 в 1 экз.;
Приложение № 4 – Порядок оказания дополнительных услуг «Обслуживание систем доступа» (к вопросу повестки дня № 3) с 140 по 140 в 1 экз.;
Приложение №6 - Договор управления многоквартирным домом с 141 по 155 в 1 экз.;
Приложение № 7 – Сообщение о результатах внеочередного очно-заочного общего собрания собственников с 156 по 156 в 1 экз.

Председатель, секретарь,
счетная комиссия общего собрания собственников
ООО «УК «КИСЛОРОД»
в лице директора /_____/ Фогель Наталия Сергеевна

«28» апреля 2026 г.

Приложение к протоколу ОСС №_____ за 2026 г.
от «_____»_____2026 г.

Порядок оказания дополнительной услуги «Обслуживание систем доступа» (обслуживание автоматики ворот ЖК «НИКС Лайн»)

1. Дополнительная услуга позволяет обеспечить проезд транспортных средств на территорию жилого комплекса «НИКС Лайн» посредством GSM-модуля (система введена согласно проекту строительства от застройщика). GSM-модуль это устройство с SIM-картой, которое подключается к системе автоматики ворот. Это приемник сигнала, аналогичный обычному мобильному телефону. Управление происходит через звонок на номер модуля. Принцип работы GSM-модуля для управления воротами основан на сопоставлении входящих сигналов с базой данных SIM-карты.

2. В составе дополнительной услуги заложено обслуживание автоматики ворот, обеспечение плановых ТО, текущего ремонта оборудования, аварийные выезды.

2.1. Плановое техническое обслуживание (ТО):

- Визуальный осмотр всех элементов системы (привод, направляющие, блоки управления, фотоэлементы безопасности) на предмет механических повреждений и целостности;
- Проверка и регулировка автоматики, настройка конечных положений (открыто/закрыто);
- Проверка работоспособности всех устройств безопасности (фотоэлементы, сигнальная лампа);
- Очистка и смазка подвижных частей (шестерни, подшипники, направляющие);
- Проверка состояния и затяжки электрических соединений, клемм;
- Тестовый прогон Системы на всех режимах работы.

2.2. Аварийно-восстановительные работы - устранение неисправностей, не связанных с необходимостью замены дорогостоящих комплектующих или капитальным ремонтом (сброс ошибок, перепрограммирование, замена предохранителей, ремней, мелких механических деталей).

3. Тариф на услугу рассчитан с учетом действующих налогов и действует 1 (один) год с момента утверждения его собранием собственников и подлежит изменению на размер налога в случае если в период действия тарифа законодательством о налогах и сборах - изменилась система налогообложения, установлены новые налоги или повышающие налоговые ставки у исполнителя услуги – управляющей организации или подрядной организации, оказывающей услуги. Дополнительное оформление изменения размера платы по данному основанию решением общего собрания собственников помещений в доме не требуется.

4. Индексация тарифа дополнительной услуги осуществляется ежегодно на 10 %.

5. Размер платы, измененный в соответствии с п.3-4 настоящего порядка доводится до сведения Собственников в платежном документе за соответствующий календарный месяц, в котором начислена плата по новому тарифу.

6. Собственники вправе отказаться от оказания услуги в любое время путем проведения общего собрания собственников.

7. При принятии решения собственниками об отказе от оказания услуги, ее оказание прекращается через календарный месяц после принятия такого решения (соблюдение срока для уведомления подрядной организации).

8. Управляющая организация вправе без согласования с собственниками нанимать и менять подрядную организацию, оказывающую работы и услуги.

9. В случае некачественного оказания услуги собственник вправе направить в адрес управляющей организации письменную претензию. При подтверждении факта некачественного оказания услуги управляющая организация производит перерасчет после произведения перерасчета подрядной организацией (в случае привлечения таковой).

10. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке приостановить оказание дополнительной услуги собственникам, в случае увеличения стоимости оказываемой услуги подрядной организацией на процент, превышающий ежегодную индексацию в случае, если собираемость оплат будет ниже 70% от объема начислений, а также в случае неутверждения собственниками нового тарифа по услуге на собрании, инициированном управляющей организацией.

11. Информация о приостановлении оказания дополнительной услуги доводится до сведения собственников за 10 календарных дней путем размещения уведомлений в общедоступных местах дома – информационных стендах, на сайте ООО УК «КИСЛОРОД», мобильном приложении «ТК».

12. Возобновление оказания дополнительной услуги осуществляется управляющей организацией по достижению установленного процента собираемости в течение 30 календарных дней с момента приостановления оказания услуги, при наличии кворума/положительного решения в рамках общего собрания собственников дома с измененными условиями оказания услуг.

Приложение №_____ к протоколу ОСС № _____ за 2026 г.
от «___» _____2026 г

Порядок оказания дополнительных услуг «Видеонаблюдение» / «Домофония»

1. Дополнительные услуги «Домофония» и «Видеонаблюдение» позволяют обеспечить сохранность имущества многоквартирного дома, безопасность в местах общего пользования, на придомовой территории, парковке, игровых и спортивных площадках, обеспечить личную безопасность жильцов дома при входе в подъезд.

2. Управляющая организация ООО «УК «КИСЛОРОД» осуществляет оказание услуги по техническому обслуживанию установленной системы домофонии и видеонаблюдения со следующими доступными сервисами: *

Система домофонии	Система видеонаблюдения
• открытие двери в подъезд одним кликом; • надёжный видеоархив с камеры на домофонной панели (7 дней); • журнал звонков;	• онлайн трансляция видеосигнала с камер видеонаблюдения; • доступ к архиву записей с камер видеонаблюдения (7 дней);

*Услуги могут оказываться как в комплексе, так и независимо друг от друга;

3. Тариф на услугу рассчитан с учетом действующих налогов и действует 1 (один) год с момента утверждения его собранием собственников и подлежит изменению на размер налога в случае если в период действия тарифа законодательством о налогах и сборах - изменилась система налогообложения, установлены новые налоги или повышающие налоговые ставки у исполнителя услуги – управляющей организации или подрядной организации, оказывающей услуги. Дополнительное оформление изменения размера платы по данному основанию решением общего собрания собственников помещений в доме не требуется.

4. Индексация тарифа дополнительной услуги осуществляется ежегодно на 10 %.

5. Размер платы, измененный в соответствии с п.3-4 настоящего порядка доводится до сведения Собственников в платежном документе за соответствующий календарный месяц, в котором начислена плата по новому тарифу.

6. Собственники вправе отказаться от оказания услуги в любое время путем проведения общего собрания собственников.

7. При принятии решения собственниками об отказе от оказания услуги, ее оказание прекращается через календарный месяц после принятия такого решения (соблюдение срока для уведомления подрядной организации).

8. Управляющая организация вправе без согласования с собственниками нанимать и менять подрядную организацию, оказывающую работы и услуги.

9. В случае некачественного оказания услуги собственник вправе направить в адрес управляющей организации письменную претензию. При подтверждении факта некачественного оказания услуги управляющая организация производит перерасчет после произведения перерасчета подрядной организацией (в случае привлечения таковой).

10. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке приостановить оказание дополнительной услуги собственникам, в случае увеличения стоимости оказываемой услуги подрядной организацией на процент, превышающий ежегодную индексацию в случае, если собираемость оплат будет ниже 70% от объема начислений, а также в случае неутверждения собственниками нового тарифа по услуге на собрании, инициированном управляющей организацией.

11. Информация о приостановлении оказания дополнительной услуги доводится до сведения собственников за 10 календарных дней путем размещения уведомлений в общедоступных местах дома – информационных стендах, на сайте ООО УК «КИСЛОРОД», мобильном приложении «ТК».

12. Возобновление оказания дополнительной услуги осуществляется управляющей организацией по достижению установленного процента собираемости в течение 30 календарных дней с момента приостановления оказания услуги, при наличии кворума/положительного решения в рамках общего собрания собственников дома с измененными условиями оказания услуг.