

Протокол № 1/2018
общего собрания собственников помещений
в форме очно- заочного голосования
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
дом № 11, Никольский пр-т, р.п. Кольцово, НСО

р.п. Кольцово НСО

«01» ноября 2018г.

Инициатором (организатором) данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является Няго Александр Андреевич – собственник жилого помещения № 163 (Свидетельство о государственной регистрации права № 54-54-01/518/2013-697/1)

(Ф.И.О. инициатора общего собрания, наименование юридического лица)

Собрание проводится **с 15ч. 00мин. «01» октября 2018г. по 18ч. 00мин. «31» октября 2018г.:**

- в очной форме - «01» октября 2018г. в 15ч. 00мин. по адресу: НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, дом № 6, офис № 6.

- в заочной форме — с «02» октября 2018г. по «31» октября 2018г.

Лица, проводившие подсчет голосов:

- Денисенко Мария Владимировна;

- Гайдукова Ксения Викторовна.

Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании: Список прилагается (Приложение № 5 к настоящему Протоколу).

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 7412,3 голосов.

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании: 5956,7 (80,36%) голосов.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме 7412,3 кв.м.

Кворум **имеется**. Общее собрание собственников помещений **правомочно**.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1	Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, дом № 11: – Няго Александра Андреевича, собственника жилого помещения № 163 – Председатель общего собрания; – Сосновскую Надежду Леонидовну, собственника жилого помещения № 154 – секретарь общего собрания.
2	Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе: - Денисенко Мария Владимировна – представитель ООО «УК Никольский»; - Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «УК Никольский».
3	Согласовать и утвердить перечень и стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2018-2019гг., в соответствии с Приложением № 5а к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г.
4	Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора холодного водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
5	Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
6	Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на водоотведение с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7	Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на теплоснабжение с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
8	Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
9	Внести изменения в договор управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г., в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, утвердить и заключить Дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г. (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

1. Первый вопрос повестки дня общего собрания:

1. Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, дом № 11:

– Няго Александра Андреевича, собственника жилого помещения № 163 – Председатель общего собрания;

– Сосновскую Надежду Леонидовну, собственника жилого помещения № 154 – секретарь общего собрания.

СЛУШАЛИ: Няго Александра Андреевича.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства о порядке проведения **ОСС** помещений в **МКД**, а также Приказа Минстроя России от 25.12.2015г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов **ОСС** помещений в **МКД**....» установлены требования об обязательном включении в повестку дня **ОСС**, вопросов по выбору Председателя и Секретаря **ОСС** и утверждению состава Счетной комиссии, осуществляющей подсчет голосов. Согласно требованиям **ЖК РФ**, результаты голосования собственников помещений в **МКД** оформляются протоколом **ОСС**, который в обязательном порядке должен быть подписан указанными лицами, утвержденными **ОСС** помещений в **МКД**.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, дом № 11:

– Няго Александра Андреевича, собственника жилого помещения № 163 – Председатель общего собрания;

– Сосновскую Надежду Леонидовну, собственника жилого помещения № 154 – секретарь общего собрания.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, ул. Никольский проспект, дом № 11:

– Няго Александра Андреевича, собственника жилого помещения № 163 – Председатель общего собрания;

– Сосновскую Надежду Леонидовну, собственника жилого помещения № 154 – секретарь общего собрания.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 85,56% голосов, «ПРОТИВ» - 2,27% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 12,17% голосов.

Решение по первому вопросу повестки дня **принято**.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — 44, 118, 158, 162.

2. Второй вопрос повестки дня общего собрания:

2. Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе:

- Денисенко Мария Владимировна – представитель ООО «УК Никольский»;

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «УК Никольский».

СЛУШАЛИ: Няго Александра Андреевича.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства о порядке проведения **ОСС** помещений в **МКД**, а также Приказа Минстроя России от 25.12.2015г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов **ОСС** помещений в **МКД**....» установлены требования об обязательном включении в повестку дня **ОСС**, вопросов по выбору Председателя и Секретаря **ОСС** и утверждению состава Счетной комиссии, осуществляющей подсчет голосов. Согласно требованиям **ЖК РФ**, результаты голосования собственников помещений в **МКД** оформляются протоколом **ОСС**, который в обязательном порядке должен быть подписан указанными лицами, утвержденными **ОСС** помещений в **МКД**.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе:

- Денисенко Мария Владимировна – представитель ООО «УК Никольский»;

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «УК Никольский».

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВЛИ):

Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе:

- Денисенко Мария Владимировна – представитель ООО «УК Никольский»;

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «УК Никольский».

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 90,18% голосов, «ПРОТИВ» - 0,69% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 9,13% голосов.

Решение по второму вопросу повестки дня **принято**.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — **118, 158.**

3. Третий вопрос повестки дня общего собрания:

3. Согласовать и утвердить перечень и стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2018-2019гг., в соответствии с Приложением № 5а к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г.

СЛУШАЛИ: Няго Александра Андреевича.

В октябре 2017г. на **ОСС** было принято решение об утверждении и заключении Договора управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г. (Протокол № 1/2017 от 31.10.2017г.), утверждены размер платы за содержание жилого помещения, а также перечень и стоимость **работ и услуг по текущему ремонту ОИ МКД** на период с 01.11.2017г. по 31.10.2018г.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.....» **текущий ремонт ОИ проводится по решению ОСС** для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей **ОИ** или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). **Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.**

На основании ежегодно проводимых сезонных осмотров **ОИ** и выявленных по ним дефектов, а также с учетом улучшения комфортных условий проживания граждан в соответствии с действующим законодательством предлагается утвердить перечень и стоимость работ на очередной период с 01.11.2018г. по 31.10.2019г. **в размере действующего тарифа (Приложение № 5а к Договору управления размещено на сайте Управляющей организации).**

Обращаем Ваше внимание на то, что **размер платы за содержание жилого помещения, в том числе текущего ремонта, утвержденный решением ОСС в 2017г. изменению не подлежит.**

Управляющей организацией предварительно до объявления о проведении **ОСС** было размещено предложение на информационных досках в подъезде Вашего многоквартирного дома о согласовании перечня и стоимости работ и услуг по текущему ремонту **ОИ МКД, предложений и (или) возражений по согласованию перечня от собственников Вашего МКД не поступило.**

ПРЕДЛОЖЕНО:

Согласовать и утвердить перечень и стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2018-2019гг., в соответствии с Приложением № 5а к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Согласовать и утвердить перечень и стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2018-2019гг., в соответствии с Приложением № 5а к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 90,32% голосов, «ПРОТИВ» - 1,92% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 7,76% голосов.

Решение по третьему вопросу повестки дня **принято**.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — 158.

4. Четвертый - восьмой вопрос повестки дня общего собрания:

4. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **холодного водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **горячего водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **водоотведение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **теплоснабжение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами** с региональным оператором в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

СЛУШАЛИ: Няго Александра Андреевича.

В связи с принятием поправок в **ЖК РФ** (Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ) собственникам помещений **МКД** предоставлено право самостоятельно принять решение о заключении договоров холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (**прямые договоры**) непосредственно с организациями, оказывающими соответствующие услуги (ст. 157.2 ЖК РФ). При этом предоставление коммунальных ресурсов **КРСОИ (ОДН)** остается обязанностью **УО**.

По сути «прямые договоры» повторяют отношения, которые ранее существовали с **УО** при **непосредственной форме управления** до апреля 2015г., когда изменениями в **ЖК РФ** **непосредственное управление** было «похоронено» очередными законодательными экспериментами, ограничив его применение для домов с кол-вом квартир не более 30-ти. Из-за чего в 2015г. в Кольцово все **УО** проводили собрания за подписание договоров управления. Теперь в 2018г. такую форму договорных отношений вернули, только под новым названием.

Собственникам следует учесть, что заключение «прямого договора» в письменной форме с **РСО** не требуется (договор публичный) - достаточно протокола **ОСС**. Оплата всех услуг по-прежнему будет производиться через кассу Управляющей организации на основании агентского договора с ресурсоснабжающей организацией **МУЭП «ПРОМТЕХЭНЕРГО»**, **так же как было при непосредственном управлении**. Порядок начислений, получение платежных документов (счетов-квитанций), передачи показаний счетчиков, форма и место обращений граждан с претензиями по качеству коммунальных услуг (п. 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ) и другим вопросам, не меняются.

Для **УО** оформление таких договоров позволит снизить размер выручки, исключив деньги за коммунальные услуги (~60% всей квартплаты), проходящие через кассу **УО**.

В связи с увеличением количества домов, обслуживаемых **УО** налогооблагаемая база компании в скором времени превысит установленный лимит для использования Упрощенной системы налогообложения (отсутствие НДС для малого бизнеса). Значительный рост налогов для организации **приведет к необходимости пересмотра (повышения) платы за содержание жилого помещения** с целью компенсации НДС при неизменных периодичности и качестве обслуживания.

Для **РСО** «прямые договоры» гарантируют своевременное поступление платежей за коммунальные ресурсы от потребителей, т. к. такие платежи, если они проходят через кассу **УО**, становятся транзитными для **УО** и должны перечисляться при поступлении без задержек на спец счета

РСО вместо ранее производимой оплаты 1 раз в месяц. Снижаются риски при смене УО, ТСЖ и т.д.

25 июля 2018 г. по результатам проведенного конкурса ООО «Экология-Новосибирск» (www.ecologynsk.ru) присвоен статус регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) на территории Новосибирской области. В соответствии с Законом № 89-ФЗ региональный оператор заключает договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с собственниками ТКО, которые, в свою очередь, обязаны заключить договор с региональным оператором (договор публичный). Обязанность оплаты услуг по обращению с ТКО наступает при наличии единого тарифа на ТКО, но не позднее 1 января 2019 года. При этом размер платы за вывоз мусора в составе тарифа УО из содержания жилья будет исключен.

Региональный оператор по обращению с ТКО – одно из нововведений нашего государства в «мусорной» сфере. Отходы образуются постоянно и в огромных количествах, управлять ими достаточно сложно. Именно для улучшения регулирования процессов в данной области в настоящее время проводится реформирование системы обращения с ТКО.

(Источник - <https://vtorothody.ru/othody/regionalnyj-operator.html>)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **холодного водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **горячего водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **водоотведение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **теплоснабжение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами** с региональным оператором в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **холодного водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 87,06% голосов, «ПРОТИВ» - 1,89% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 11,05% голосов.

Решение по четвертому вопросу повестки дня **принято**.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — 43.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора **горячего водоснабжения** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 87,06% голосов, «ПРОТИВ» - 1,89% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 11,05% голосов.

Решение по пятому вопросу повестки дня **принято**.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — 43.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **водоотведение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

доме.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 86,42% голосов, «ПРОТИВ» - 1,11% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 12,47% голосов.

Решение по шестому вопросу повестки дня *принято*.

Решения собственников помещений, бланки которых признаны недействительными — 44.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **теплоснабжение** с ресурсоснабжающей организацией в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 86,29% голосов, «ПРОТИВ» - 1,87% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 11,84% голосов.

Решение по седьмому вопросу повестки дня *принято*.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени договора на **оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами** с региональным оператором в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 84,27% голосов, «ПРОТИВ» - 2,32% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 13,41% голосов.

Решение по восьмому вопросу повестки дня *принято*.

9. Девятый вопрос повестки дня общего собрания:

9. Внести изменения в договор управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г., в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, утвердить и заключить Дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г. (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

СЛУШАЛИ: Няго Александра Андреевича.

В соответствии с принятием решения о «переходе на прямые договоры», в рамках предоставленных жилищным законодательством полномочий необходимо изменить положения договора управления в части предоставления коммунальных услуг, утвердив и заключив Дополнительное соглашение к Договору управления МКД.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Внести изменения в договор управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г., в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, утвердить и заключить Дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г. (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Внести изменения в договор управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г., в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, утвердить и заключить Дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом № Н11/2 от «01» ноября 2017г. (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 68,70% голосов, «ПРОТИВ» - 1,50% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 10,16% голосов.

Решение по девятому вопросу повестки дня *принято*.

Место (адрес) хранения оригиналов протокола общего собрания и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование определено в соответствии с единым порядком проведения общего собрания – в Государственной жилищной инспекции НСО.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на 15 листах в 1 экз.;
2. Копия сообщения о проведении общего собрания собственников на 1 листах в 1 экз.;
3. Копия информационного письма с разъяснениями на 2 листах в 1 экз.;

4. Копия Акта о размещении сообщения о проведении общего собрания на 1 листах в 1 экз.;
5. Список собственников, присутствовавших на общем собрании на 15 листах в 1 экз.;
6. Копия Дополнительного соглашения к Договору управления МКД на 2 листах в 1 экз.;
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме на 144 листах в 1 экз.

Председатель общего собрания / Налис А.А. (ФИО) [подпись] (подпись) (01.11.18) (дата проставления подписи)

Секретарь общего собрания / Семшовская И.И. (ФИО) [подпись] (подпись) (01.11.18) (дата проставления подписи)

Лица, проводившие подсчет голосов / Табуркова К.В. (ФИО) [подпись] (подпись) (01.11.2018) (дата проставления подписи)

(счетная комиссия) Венисенко А.В. (ФИО) [подпись] (подпись) (01.11.18) (дата проставления подписи)