

Протокол № 1/2019
общего собрания собственников помещений
в форме очно- заочного голосования
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
дом № 34, р.п. Кольцово, НСО

р.п. Кольцово НСО

«01» ноября 2019г.

Инициатором (организатором) данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является Попенко Николай Сергеевич – собственник жилого помещения № 57 (Свидетельство о государственной регистрации права № 54АД 566400).

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

Собрание проводится **с 09ч. 00мин. «01» октября 2019г. по 18ч. 00мин. «31» октября 2019г.:**

- в очной форме - «01» октября 2019г. в 09ч. 00мин. по адресу: НСО, р.п. Кольцово, Никольский проспект, дом № 6, офис № 6;

- в заочной форме - со «02» октября 2019г. по «31» октября 2019г.

Лица, проводившие подсчет голосов:

- Гайдукова Ксения Викторовна;
- Шуткина Александра Сергеевна.

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

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 4636,3 голосов.

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании: 3799,74 (81,96%) голосов.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме 4636,3 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, дом № 34: - Попенко Николая Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 - Председатель общего собрания; - Субханкулова Гали Фаритовича, собственника жилого помещения № 76 - секретарь общего собрания.
2	Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе: - Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект»; - Шуткина Александра Сергеевна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект».
3	Утвердить и заключить Дополнительное соглашение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 34 от «01» июня 2015г. с ООО «Управляющая компания Проспект» ИНН 5433169856, ОГРН 1075475006023 (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).
4	Утвердить «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» в новой редакции.
5	Поручить ООО «Управляющая компания Проспект» от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры аренды общего имущества собственников помещений в таком доме с третьими лицами, в том числе договоры на размещение платных объявлений на дополнительных информационных досках в подъезде , при условии, что 65% дохода, полученного от использования общего имущества, сначала направляются Управляющей организации в счет возмещения понесённых ей затрат на изготовление и установку таких досок, а затем накапливаются и по решению Общего собрания могут быть направлены на любые цели и мероприятия, а 35% полученных средств являются вознаграждением ООО «Управляющая компания Проспект».

	Стоимость установки одной информационной доски составляет – 2 450 рублей.
6	Принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 34 р.п. Кольцово, НСО в соответствии со ст. 173 Жилищного кодекса РФ со счета регионального оператора <i>на специальный счет</i> .
7	Выбрать владельцем специального счета - Регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ).
8	Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию — Филиал «СИБИРСКИЙ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске.
9	Утвердить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Новосибирской области.
10	Выбрать Попенко Николая Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 многоквартирного дома № 34, р.п. Кольцово, НСО, в качестве лица, уполномоченного собственниками помещений в таком доме на представление их интересов во взаимоотношениях с Региональным оператором капитального ремонта МКД НСО по вопросам проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома, осуществление всех необходимых действий для реализации выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта и всех операций по специальному счету, в том числе заключения договора на оказание услуг по представлению платежных документов.
11	Поручить Региональному оператору капитального ремонта МКД НСО представлять платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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, дом № 34:
 - Попенко Николай Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 - Председатель общего собрания;
 - Субханкулова Гали Фаритовича, собственника жилого помещения № 76 - секретарь общего собрания.

СЛУШАЛИ: Попенко Николай Сергеевича.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства о порядке проведения **ОСС** помещений в **МКД**, а также Приказа Минстроя России от 28.01.2019г. № 44/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**. В качестве Председателя и Секретаря **ОСС** предлагается проголосовать за Совет Вашего дома.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, дом № 34:

- Попенко Николай Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 - Председатель общего собрания;
- Субханкулова Гали Фаритовича, собственника жилого помещения № 76 - секретарь общего собрания.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Выбрать в качестве Председателя, Секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: НСО, р.п. Кольцово, дом № 34:

- Попенко Николай Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 - Председатель общего собрания;
- Субханкулова Гали Фаритовича, собственника жилого помещения № 76 - секретарь общего собрания.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 94,63% голосов, «ПРОТИВ» - 0% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -

5,37% голосов.

Решение по первому вопросу повестки дня *принято*.

2. Второй вопрос повестки дня общего собрания:

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

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект»;
- Шуткина Александра Сергеевна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект».

СЛУШАЛИ: Попенко Николай Сергеевича.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства о порядке проведения **ОСС** помещений в **МКД**, а также Приказа Минстроя России от 28.01.2019г. № 44/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**. В качестве Председателя и Секретаря **ОСС** предлагается проголосовать за Совет Вашего дома.

ПРЕДЛОЖЕНО:

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

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект»;
- Шуткина Александра Сергеевна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект».

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВЛИ):

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

- Гайдукова Ксения Викторовна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект»;
- Шуткина Александра Сергеевна – представитель ООО «Управляющая компания Проспект».

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 96,22% голосов, «ПРОТИВ» - 0% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -

3,78% голосов.

Решение по второму вопросу повестки дня *принято*.

3. Третий вопрос повестки дня общего собрания:

3. Утвердить и заключить Дополнительное соглашение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 34 от «01» июня 2015г. с ООО «Управляющая компания Проспект» ИНН 5433169856, ОГРН 1075475006023 (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

СЛУШАЛИ: Попенко Николай Сергеевича.

В соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ, для утверждения перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту **ОИ** в **МКД** на следующий отчетный период, **изменения** состава такого **ОИ** и **размера платы за жилое помещение** в **МКД** необходимо проведение **ОСС**. Принять решение по данным вопросам возможно путём утверждения и заключения Дополнительного соглашения к Договору управления № 34 от «01» июня 2015г.

Размер платы за жилое помещение **33,47 руб/м2**, утверждённый решением общего собрания в 2017г., **не менялся** на протяжении **2х лет**. **Предлагаемый** к утверждению **на предстоящие два года размер платы** составит **36,23 руб/м2**. **Увеличение** по отношению к действующему размеру платы — 8,25%, что **обосновывается естественным ростом уровня инфляции** за истекшие 2 года (непрерывное повышение цен на горюче-смазочные материалы, товары и услуги, оборудование, коммунальные услуги, повышение МРОТ и отраслевой заработной платы).

Индекс потребительских цен на товары и услуги по официальным данным Росстата РФ за 2017г. вырос на **4,35%**, за 2018г. - на **3,94%**, по состоянию на **август 2019г.** - на **2,66 %**. При этом, в сравнении с 2017г. стоимость коммунальных услуг увеличилась на **7,8%**, минимальный размер оплаты труда - на **44,6%**, отраслевая заработная плата — на **8,5%** и тд. Заработная плата бюджетников в 2018 году проиндексирована на 4 %, в 2019г. - от 4,3 % до 6 %.

При таких обстоятельствах, **УО** не имеет возможности оказывать услуги и выполнять работы, утвержденные ранее, в том же объеме и с периодичностью по ценам, действующим в 2018 году. Указанное **УО** экономически не выгодно и уже приводит к возникновению убытков, потере

квалифицированных кадров, что в совокупности в дальнейшем может стать причиной прекращения деятельности организации.

Надлежащее, качественное и своевременное содержание многоквартирного дома - это сложная задача, требующая много усилий, опыта и профессиональных знаний, т.к. **от этого напрямую зависит длительность срока службы** несущих конструкций, отделки, кровли, инженерных коммуникаций и элементов благоустройства, расположенных на придомовой территории. Тем самым **уменьшаются затраты** на текущий и капитальный ремонт дома в последующие годы.

Необходимо содержать газоны, кустарники, деревья, клумбы, убирать снег, грязь, вывозить мусор, круглосуточно обеспечивать работу систем безопасности, лифтов и всей инженерии для непрерывной подачи коммунальных ресурсов (электроэнергия, вода, тепло) при любых погодных условиях в любое время года.

Все это обеспечивает комфортное и безопасное проживание собственников и их семей в доме. В связи с чем просим Вас отнестись серьёзно и с пониманием к указанному вопросу.

Однако, несмотря на вышеизложенное, **размер платы за «содержание вахты»**, составляющий 8,70 руб./м2, действующий с 2015 года, **предлагается оставить неизменным**. Указанное, по опыту многоквартирного дома № 18 р.п. Кольцово, возможно при сокращении штата вахтёров с 4х человек до 3х и изменении режима их работы с круглосуточного на ежедневный: с 06:00 до 22:00.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить и заключить Дополнительное соглашение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 34 от «01» июня 2015г. с ООО «Управляющая компания Проспект» ИНН 5433169856, ОГРН 1075475006023 (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Утвердить и заключить Дополнительное соглашение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 34 от «01» июня 2015г. с ООО «Управляющая компания Проспект» ИНН 5433169856, ОГРН 1075475006023 (утверждение Собственниками помещений Дополнительного соглашения является его акцептом (подписанием)).

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 66,61% голосов, «ПРОТИВ» - 7,24% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 6,95% голосов.

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

4. Четвертый вопрос повестки дня общего собрания:

4. Утвердить «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» в новой редакции.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

В связи с изменениями, внесенными в действующие нормы жилищного законодательства РФ, необходимо утвердить **подготовленный в новой редакции** «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» (типовые формы бланков уведомлений, решений и протоколов **ОСС** и тд). Утвержденным Порядком может воспользоваться любой инициатор собрания собственников для проведения голосования в **МКД**. С текстом Порядка можно ознакомиться в офисе **УО** или на сайте: <http://ukp.prospekt-uk.ru> – в разделе жителям/документы.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» в новой редакции.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Утвердить «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» в новой редакции.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 93,94 % голосов, «ПРОТИВ» - 0% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 6,06% голосов.

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

5. Пятый вопрос повестки дня общего собрания:

5. Поручить ООО «Управляющая компания Проспект» от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры аренды общего имущества собственников помещений в таком доме с третьими лицами, в том числе договоры на размещение платных объявлений на **дополнительных информационных досках в подъезде**, при условии, что 65% дохода,

полученного от использования общего имущества, сначала направляются Управляющей организации в счет возмещения понесённых ей затрат на изготовление и установку таких досок, а затем накапливаются и по решению Общего собрания могут быть направлены на любые цели и мероприятия, а 35% полученных средств являются вознаграждением ООО «Управляющая компания Проспект».

Стоимость установки одной информационной доски составляет – 2 450 рублей.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

За размещением платных объявлений в многоквартирных домах в УО обращаются местные предприниматели, собственники и арендаторы офисов. Обычно это агентства, салоны, мастерские, магазины, аптеки и т.д. (спиртное и всякая «похабщина» не допускается). Предоставление такой информации необходимо для развития малого бизнеса, который платит налоги, пополняя бюджет поселка, а также для развития инфраструктуры и улучшения комфорта населения в пределах шаговой доступности в Кольцово.

Форма поручения предполагает агентские отношения согласно Гражданскому кодексу РФ, когда УО при заключении договоров аренды будет действовать от имени и за счет собственников, т.к. ОИ принадлежит всем собственникам МКД на праве общей долевой собственности. В конце каждого года информация о накопленных и распределенных суммах будет размещаться в подъездах. Кроме этого, доход от аренды ОИ по решению ОСС можно будет направить на проведение ОСС, проведение энергосберегающих мероприятий, дополнительных работ (услуг) по обустройству территории, детской/спортивной площадки, озеленение, установку ограждений или поручней, устранение актов вандализма или любые другие мероприятия, предложенные собственниками.

Часть средств (35%) является вознаграждением УО за работы и услуги, связанные с согласованием проектов и макетов рекламных объявлений, поиск рекламодателей (арендаторов), обновлением объявлений, заключением и сопровождением договоров, оформлением актов и выставлением счетов, а также распределением доходов собственникам.

Примерно первый месяц, доходы направляются на компенсацию УО затрат на изготовление и установку досок, а затем накапливаются и распределяются по решению общего собрания собственников.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Поручить ООО «Управляющая компания Проспект» от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры аренды общего имущества собственников помещений в таком доме с третьими лицами, в том числе договоры на размещение платных объявлений на дополнительных информационных досках в подъезде, при условии, что 65% дохода, полученного от использования общего имущества, сначала направляются Управляющей организации в счет возмещения понесённых ей затрат на изготовление и установку таких досок, а затем накапливаются и по решению Общего собрания могут быть направлены на любые цели и мероприятия, а 35% полученных средств являются вознаграждением ООО «Управляющая компания Проспект».

Стоимость установки одной информационной доски составляет – 2 450 рублей.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Поручить ООО «Управляющая компания Проспект» от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры аренды общего имущества собственников помещений в таком доме с третьими лицами, в том числе договоры на размещение платных объявлений на дополнительных информационных досках в подъезде, при условии, что 65% дохода, полученного от использования общего имущества, сначала направляются Управляющей организации в счет возмещения понесённых ей затрат на изготовление и установку таких досок, а затем накапливаются и по решению Общего собрания могут быть направлены на любые цели и мероприятия, а 35% полученных средств являются вознаграждением ООО «Управляющая компания Проспект».

Стоимость установки одной информационной доски составляет – 2 450 рублей.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 59,57% голосов, «ПРОТИВ» - 10,53% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 10,57% голосов.

Решение по пятому вопросу повестки дня *не принято*.

6. Шестой вопрос повестки дня общего собрания:

6. Принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 34 р.п. Кольцово, НСО в соответствии со ст. 173 Жилищного кодекса РФ со счета регионального оператора *на специальный счет*.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

С августа 2014 года вступившими в силу поправками в жилищном законодательстве на всех собственников помещений в многоквартирных домах возложена обязанность по ежемесячной уплате взносов на проведение капитального ремонта МКД. В связи с тем, что решение по вынесенному в 2014 году на повестку дня ОСС вопросу **об открытии специального счета** для Вашего МКД ввиду отсутствия нужного количества голосов принято не было, вносимые Вами деньги по настоящее время уходят на расчетный счет Регионального оператора капитального ремонта МКД НСО (далее — Региональный оператор) в «общий котел» и **направляются на ремонт других домов, стоящих в очереди ранее Вашего МКД.**

Региональный оператор (ст. 178-180 ЖК РФ) создается субъектом Российской Федерации и является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме **фонда** (<http://fondgkh-nso.ru>) **Одной из функций Регионального оператора является открытие на своё имя специальных счетов** и совершение операций по этим счетам в случае, если собственниками помещений в МКД приняты соответствующие решения на ОСС (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ, ч. 4 ст. 177, п. 2 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ) Вместе с тем, **субъект РФ несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД.** (ч. 6 ст. 178 ЖК РФ)

В случае перехода МКД на «специальный счет», все денежные средства, перечисляемые и накапливаемые на специальном счете Вашего МКД, будут тратиться **на ремонт только Вашего дома** и **собственники самостоятельно будут решать на собраниях, кто, в какой срок и по какой стоимости будет выполнять работы по капитальному ремонту ОИ в МКД.**

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта — обычная практика среди МКД. Региональный оператор разрабатывает инструкции, памятки и формы документов для такого перехода. Формулировки вынесенных на ОСС вопросов рекомендованы Региональным оператором.

Региональная программа капитального ремонта, невзирая на то, что Ваш дом введен в эксплуатацию в 2005 году, предусматривает ближайший его капитальный ремонт с 2029г. по 2031г. (замена лифта), ремонт крыши, подвала, системы отопления и тд — с 2041г. по 2043г. Однако степень износа некоторых составляющих **ОИ** свидетельствует о том, что **указанные в региональной программе сроки их восстановления оторваны от реальности**, в связи чем предлагаем Вам проголосовать и изменить способ формирования фонда капитального ремонта — **на «специальный счет»**, **владельцем специального счета выбрать Регионального оператора**, который и откроет в банке на своё имя счет.

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта необходимо набрать не менее 51 % голосов собственников от общего числа голосов собственников в МКД, т.е. более половины МКД. При положительных итогах голосования протокол ОСС будет предоставлен уполномоченным лицом, действующим в интересах собственников помещений в МКД, Региональному оператору. Через 1 год после вступления в силу принятого решения , Региональный оператор перечислит уплаченные ранее денежные средства собственников помещений из «общего котла» **на специальный счет.** (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ)

Банк, в котором открыт специальный счет, и **владелец специального счета** (Региональный оператор) по требованию любого собственника помещения в МКД **обязаны предоставить информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.** (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

ПРЕДЛОЖЕНО:

Принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 34 р.п. Кольцово, НСО в соответствии со ст. 173 Жилищного кодекса РФ со счета регионального оператора **на специальный счет.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 34 р.п. Кольцово, НСО в соответствии со ст. 173 Жилищного кодекса РФ со счета регионального оператора **на специальный счет.**

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 73,16 % голосов, «ПРОТИВ» - 3,03% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 5,77% голосов.

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

7. Седьмой вопрос повестки дня общего собрания:

7. Выбрать владельцем специального счета - Регионального оператора капитального ремонта

многоквартирных домов Новосибирской области (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ).

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

С августа 2014 года вступившими в силу поправками в жилищном законодательстве на всех собственников помещений в многоквартирных домах возложена обязанность по ежемесячной уплате взносов на проведение капитального ремонта МКД. В связи с тем, что решение по вынесенному в 2014 году на повестку дня **ОСС** вопросу **об открытии специального счета** для Вашего МКД ввиду отсутствия нужного количества голосов принято не было, вносимые Вами деньги по настоящее время уходят на расчетный счет Регионального оператора капитального ремонта МКД НСО (далее — Региональный оператор) в «общий котел» и **направляются на ремонт других домов, стоящих в очереди ранее Вашего МКД.**

Региональный оператор (ст. 178-180 **ЖК РФ**) создается субъектом Российской Федерации и является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме **фонда** (<http://fondgkh-ns0.ru>) **Одной из функций Регионального оператора является открытие на своё имя специальных счетов** и совершение операций по этим счетам в случае, если собственниками помещений в МКД приняты соответствующие решения на ОСС (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ, ч. 4 ст. 177, п. 2 ч. 1 ст. 180 **ЖК РФ**) Вместе с тем, **субъект РФ несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД.** (ч. 6 ст. 178 **ЖК РФ**)

В случае перехода МКД на «специальный счет», все денежные средства, перечисляемые и накапливаемые на специальном счете Вашего МКД, будут **тратиться на ремонт только Вашего дома и собственники самостоятельно будут решать на собраниях, кто, в какой срок и по какой стоимости будет выполнять работы по капитальному ремонту ОИ в МКД.**

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта — обычная практика среди МКД. Региональный оператор разрабатывает инструкции, памятки и формы документов для такого перехода. Формулировки вынесенных на ОСС вопросов рекомендованы Региональным оператором.

Региональная программа капитального ремонта, невзирая на то, что Ваш дом введен в эксплуатацию в 2005 году, предусматривает ближайший его капитальный ремонт с 2029г. по 2031г. (замена лифта), ремонт крыши, подвала, системы отопления и тд — с 2041г. по 2043г. Однако степень износа некоторых составляющих **ОИ** свидетельствует о том, что **указанные в региональной программе сроки их восстановления оторваны от реальности**, в связи чем предлагаем Вам проголосовать и изменить способ формирования фонда капитального ремонта — **на «специальный счет», владельцем специального счета выбрать Регионального оператора**, который и откроет в банке на своё имя счет.

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта необходимо набрать не менее 51 % голосов собственников от общего числа голосов собственников в МКД, т.е. более половины МКД. При положительных итогах голосования протокол **ОСС** будет предоставлен уполномоченным лицом, действующим в интересах собственников помещений в МКД, Региональному оператору. Через 1 год после вступления в силу принятого решения , Региональный оператор перечислит уплаченные ранее денежные средства собственников помещений из «общего котла» **на специальный счет.** (ч. 5 ст. 173 **ЖК РФ**)

Банк, в котором открыт специальный счет, и **владелец специального счета** (Региональный оператор) по требованию любого собственника помещения в МКД **обязаны предоставить информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.** (ч. 7 ст. 177 **ЖК РФ**).

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать владельцем специального счета - Регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Выбрать владельцем специального счета - Регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ).

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 72,24 % голосов, «ПРОТИВ» - 3,02% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 6,69% голосов.

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

8. Восьмой вопрос повестки дня общего собрания:

8. Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию — Филиал «СИБИРСКИЙ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

Согласно ч. 2 ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством РФ. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о таких организациях на своём официальном сайте в сети «Интернет».

По информации, полученной с официального сайта ЦБ РФ, по состоянию на 01.07.2019г. Банк ВТБ (ПАО) является одной из организаций, соответствующих требованиям для открытия специального счета.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию — Филиал «СИБИРСКИЙ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию — Филиал «СИБИРСКИЙ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 69,09 % голосов, «ПРОТИВ» - 5,54% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 6,40% голосов.

Решение по восьмому вопросу повестки дня *принято*.

9. Девятый вопрос повестки дня общего собрания:

9. Утвердить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Новосибирской области.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

Постановлением Правительства НСО от 10.10.2016г. № 325-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2017-2019 годы» **на 2019 год установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт ОИ в МКД с м2 помещения в МКД в размере 7,05 руб. в месяц.**

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Новосибирской области.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Утвердить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Новосибирской области.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 74,62% голосов, «ПРОТИВ» - 4,28% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 3,06% голосов.

Решение по девятому вопросу повестки дня *принято*.

10. Десятый вопрос повестки дня общего собрания:

10. Выбрать Попенко Николая Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 многоквартирного дома № 34, р.п. Кольцово, НСО, в качестве лица, уполномоченного собственниками помещений в таком доме на представление их интересов во взаимоотношениях с Региональным оператором капитального ремонта МКД НСО по вопросам проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома, осуществление всех необходимых действий для реализации выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта и всех операций по специальному счету, в том числе заключения договора на оказание услуг по представлению платежных документов.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

После принятия решения об изменении способа формирования капитального ремонта собственники должны уведомить об этом Регионального оператора, направив ему протокол общего собрания с сопроводительным письмом. Поэтому необходимо выбрать лицо и наделить его полномочиями по представлению интересов собственников помещений в Вашем доме в отношениях с Региональным оператором, в том числе при заключении договора с Региональным оператором НСО на оказание услуг по представлению платежных документов (**является обязанностью собственников**) и тд.

К утверждению предлагается кандидатура члена Совета Вашего дома — Попенко Николая Сергеевича, собственника 57 квартиры.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать Попенко Николая Сергеевича, собственника жилого помещения № 57

многоквартирного дома № 34, р.п. Кольцово, НСО, в качестве лица, уполномоченного собственниками помещений в таком доме на представление их интересов во взаимоотношениях с Региональным оператором капитального ремонта МКД НСО по вопросам проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома, осуществление всех необходимых действий для реализации выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта и всех операций по специальному счету, в том числе заключения договора на оказание услуг по представлению платежных документов.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Выбрать Попенко Николая Сергеевича, собственника жилого помещения № 57 многоквартирного дома № 34, р.п. Кольцово, НСО, в качестве лица, уполномоченного собственниками помещений в таком доме на представление их интересов во взаимоотношениях с Региональным оператором капитального ремонта МКД НСО по вопросам проведения капитального ремонта указанного многоквартирного дома, осуществление всех необходимых действий для реализации выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта и всех операций по специальному счету, в том числе заключения договора на оказание услуг по представлению платежных документов.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 72,84% голосов, «ПРОТИВ» - 2,07% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 7,05% голосов.

Решение по десятому вопросу повестки дня *принято*.

11. Одиннадцатый вопрос повестки дня общего собрания:

11. Поручить Региональному оператору капитального ремонта МКД НСО представлять платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

СЛУШАЛИ: Попенко Николая Сергеевича.

Согласно ч. 3.1. ст. 175 **ЖК РФ** выбрать лицо, уполномоченное на оказание услуг **по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определить порядок представления платежных документов, размер расходов, связанных с представлением платежных документов, определить условия оплаты этих услуг является обязанностью собственников**, принимающих решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Поручить Региональному оператору капитального ремонта МКД НСО представлять платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Поручить Региональному оператору капитального ремонта МКД НСО представлять платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 73,47% голосов, «ПРОТИВ» - 3,03% голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 5,46% голосов.

Решение по одиннадцатому 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 3 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 3 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 4 листах в 1 экз.;
6. Копия Дополнительного соглашения к Договору управления МКД на 7 листах в 1 экз.;
7. Копия «Порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (НСО, р.п. Кольцово, дом № 34)» (12 л. в 1 экз.);

8. Решения собственников помещений в многоквартирном доме на _____ листах в 1 экз.

Председатель общего собрания

/ Гонимко Н. С. /
(ФИО)

[подпись]
(подпись)

(01.11.2019г.)
(дата)

Секретарь общего собрания

/ Вуданкулов Г. Я. /
(ФИО)

[подпись]
(подпись)

(01.11.2019)
(дата)

Лица, проводившие подсчет голосов /
(счетная комиссия)

/ Табдунова К. Я. /
(ФИО)

[подпись]
(подпись)

(01.11.2019г.)
(дата)

/ Муткина А. С. /
(ФИО)

[подпись]
(подпись)

(01.11.2019г.)
(дата)