

Информационное письмо

с разъяснениями по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

НСО, р.п. Кольцово, ул. Молодежная, дом № 1

Термины и определения:

УО — Управляющая организация; **МКД** — много квартирный дом; **ОСС** — общее собрание собственников; **ОИ** — общее имущество; **ЖК РФ** — Жилищный кодекс РФ; **ОДН** — общедомовые нужды; **КРСОИ** — коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества.

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

– Орловского Вячеслава Владимировича, собственник жилого помещения № 68 – Председатель общего собрания;

– Добрякову Юлию Юрьевну, собственник жилого помещения № 30 – секретарь общего собрания.

Вопрос №2: *Утвердить счетную комиссию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в следующем составе:*

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

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

Разъяснения: 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**.

Вопрос №3: *Утвердить единый порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

Разъяснения: Утверждаются единые правила и порядок подготовки, проведения, оформления любых голосований собственников, в том числе их результатов в соответствии с **ЖК РФ**, а также типовые формы бланков уведомлений, решений и протоколов **ОСС**. Утвержденным порядком может воспользоваться любой инициатор собрания собственников для проведения голосования в многоквартирном доме. С текстом порядка можно ознакомиться в офисе **УО** или на сайте: <http://uk.prospekt-uk.ru> – в разделе жителям/документы.

Вопрос №4: *Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, утвердить и заключить договор Управления многоквартирным домом с ООО «УК Проспект» ИНН 5433192157, ОГРН 1135476035958 (утверждение данного договора является его акцептом (подписанием)).*

Разъяснения: В соответствии со ст. 161 **ЖК РФ** собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом и на основании принятого на общем собрании собственников решения заключить договор Управления многоквартирным домом, при этом собственники помещений в данном доме,

обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос №5: *Наделить полномочиями ООО «УК Проспект» по передаче третьим лицам право производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.*

Разъяснения: Указанные полномочия необходимы для оформления договорных отношений с ООО «Управляющая компания Проспект» по начислению и оплате за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, которые будут производиться в ООО «Управляющая компания Проспект», расположенной по адресу Никольский проспект, дом № 6 офис 6.

Вопрос №6: *Поручить ООО «УК Проспект» от имени и за счет Собственников многоквартирного дома заключать договора аренды Общего имущества многоквартирного дома с третьими лицами, в том числе договора размещения платных объявлений на **дополнительной информационной доске в подъезде** и договора аренды слаботочных сетей многоквартирного дома, при условии, что 65% доходов, полученных от использования Общего имущества, сначала направляются на возмещение управляющей организации затрат по установке таких досок, а затем направляются на уменьшение платы за содержание жилого помещения, пропорционально площадям помещений собственников многоквартирного дома, а 35% полученных средств является вознаграждением ООО «УК Проспект».*

Стоимость установки информационной доски составляет – 8620 рублей.

Разъяснения: 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 о себе 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.

В большинстве соседних многоквартирных домов 3-го и 4-го микрорайонов с согласия собственников такие доски уже установлены и собственники получают доход от размещения объявлений, что составляет примерно ~7500р с одной доски в год. Ни одной жалобы и претензии по информационным доскам и размещению объявлений за все время не поступало. Со сдачи в аренду слаботочных сетей дома интернет провайдерам можно получать до 2000-3000 руб. в месяц.

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 распределенных суммах будет размещаться в подъезде.** 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, установка ограждений или поручней, устранение актов вандализма или любые другие мероприятия, предложенные собственниками.

Вознаграждение в 35% обусловлено небольшой суммой дохода и большой трудоемкостью данной работы со стороны УО: согласование проектов и выдача тех. условий провайдерам интернет-услуг, которые будут подключаться к существующим в доме интернет линиям до

квартир собственников; работы по обеспечению доступа (выдача ключей) к этим линиям и тех. помещениям дома; контроль за сохранностью общего имущества и соблюдением техники безопасности и пожарной безопасности при проведении работ на слаботочных сетях третьими лицами; модернизация и расширение существующих интернет линий к квартирам собственников; подбор, поиск рекламодателей (арендаторов); согласование проектов и макетов рекламных объявлений; расклейка и обновление объявлений; заключение и сопровождение договоров, оформление актов и выставление счетов с распределением доходов собственникам.

Примерно первые 3и месяца доходы направляются на компенсацию **УО** затрат на изготовление и установку досок, а далее будут два раза в год распределяться собственникам с отражением в квитанции.

Вопрос №7: *Наделить полномочиями ООО «УК Проспект» по заключению безвозмездных соглашений с собственниками либо арендаторами помещений многоквартирного дома на установку кондиционеров и рольставен на общем имуществе многоквартирного дома, согласно утвержденных технических условий, согласованных с Советом многоквартирного дома.*

Разъяснения: Некоторые собственники помещений, хотят установить кондиционер или рольставни на элементах **ОИ МКД** (размещение на фасаде дома запрещено, только в пределах балкона или подвал для 1го этажа). Для того, чтобы **УО** имела возможность контролировать установку кондиционеров/рольставен (предупредить порчу **ОИ** или нарушение архитектурного облика здания) и заключать соответствующие соглашения с собственниками/арендаторами помещений, в которых прописывались бы обязательства сторон и технические условия размещения, необходимо наделить ООО "УК Проспект" соответствующими полномочиями. **УО** разработает технические условия и согласует их с Советом **МКД**, которые необходимо будет соблюдать собственникам/арендаторам помещений **МКД** при установки рольставен /кондиционеров.

Вопрос №8: *Поручить ООО "УК Проспект" от имени собственников многоквартирного дома заключать безвозмездные договора на размещение информационных вывесок над нежилыми (офисными) помещениями с собственниками или арендаторами офисов, в порядке определенном «Правилами распространения информации на территории р. п. Кольцово».*

Разъяснения: Данное поручение необходимо для упрощения оформления отношений с лицами, размещающими информационные вывески (названия магазина, парикмахерской и т.п.), согласно правилам размещения такой информации на территории р.п. Кольцово, утвержденными администрацией, которые требуют технического и архитектурного согласования и ответственности за сохранность общего имущества.

Вопрос №9: *Утвердить способ определения размера расходов собственников помещений в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.*

Разъяснения: В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016г. (принятым в спешке, без обсуждения и огласки) с **01.01.2017г.** изменилась структура и способ расчета коммунальных ресурсов на **ОДН** (общедомовые нужды — старое название). Указанные расходы (**КРСОИ** - коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества — **по новому**) согласно действующему законодательству определяются по нормативам потребления соответствующих видов

коммунальных ресурсов, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации (т. е. фактически это постоянные объемы независимо от реальных показаний общедомовых приборов учета).

Таким образом, указанное решение Правительства привело к следующему:

- возникла путаница с изменением наименований услуг, переносом/включением их в состав платы за содержание помещения;
- суммы **КРСОИ** по воде уменьшились, по электроэнергии выросли существенно в новых домах с современными технологиями ресурсосбережения и в домах, где эти мероприятия проводились (замена светильников в подъезде на энергосберегающие и т. д.);
- суммарные расходы населения на **КРСОИ**, по проведенному анализу за 6 месяцев, получились завышенными, вследствие некорректно посчитанных и утвержденных нормативов потребления соответствующих коммунальных ресурсов;
- у населения пропала необходимость проводить энергосберегающие мероприятия на **ОИ**, т. к. **КРСОИ** сделали постоянной величиной, независящей от реальных показаний общедомовых приборов учета.

Получив негативное отношение населения и Управляющих организаций к нововведениям, **29.07.2017г.** Правительством РФ внесены изменения в ст. 154, 156 **ЖК РФ** (ФЗ № 258-ФЗ), позволяющие собственникам помещений **принять решение об определении размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета**, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Т.е. Собственникам принявшим такое решение на голосовании предоставляют возможность оплачивать **КРСОИ**, исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета, как это было до 01.01.2017г.

Указанный способ расчетов позволяет уменьшить размер расходов на **КРСОИ**, а также получить дополнительное уменьшение затрат от энергосберегающих технологий, заложенных в дом при строительстве (установлены энергосберегающие светильники в подъездах и лифтах, узлы теплового пункта оснащены энергосберегающей автоматикой и т. д.).