

Протокол № 1
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
№ 24 по ул. Красноуральской, г. Катав-Ивановска.

Г. Катав-Ивановск
30.01.2017г.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 44-48) в доме № 24 по ул. Красноуральской, г. Катав-Ивановска по инициативе председателя правления ТСЖ Мельник Ларисы Сергеевны (кв.№45) проведено общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме 23.01.2017г.-30.01.2017г.

Секретарь – Никулина Елена Ивановна (кв.35).

О проведении собрания все собственники помещений многоквартирного дома извещены надлежащим образом.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме – 4544,2 кв. м.

В очной части собрания приняли участие собственники 598,41 кв. м.(13,168%), в заочной части собрания приняли участие собственники 2446,23 (53,83%) кв. м. Общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании 3058,25 кв. м., что составляет 67,3 % от общего числа голосов собственников многоквартирного дома.

Кворум имеется.

Повестка собрания:

1. Утверждение Плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме на 2017 год.
2. Рассмотрение вопроса о повышении размера оплаты услуг сантехника.
3. Утверждение перечня работ, сметы расходов, сроков проведения, источников финансирования по капитальному ремонту.
4. Утверждение лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту. В том числе подписывать соответствующие акты.
5. Рассмотрение вопроса о действующих договорах ресурсоснабжения между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями.
6. Определение порядка предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение).
7. Утвердить решение о распределении объема коммунальных услуг и/или жилищной услуги в размере превышения объема коммунальных услуг и/или жилищной услуги, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

1 вопрос повестки

Председатель правления ТСЖ Мельник Л.С. предложила перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме для включения в План работ по текущему и капитальному ремонту на 2017 год (Приложение 1).

Проблема с горячей водой на 4-5 этажах. Циркуляцию делать очень затратно. Нужно менять теплообменник (бойлер).

Предложили из средств текущего ремонта провести:

1. Ремонт подъездов (летом). Можно провести ремонт своими силами или предложить кандидатуры для проведения ремонта.
2. Заменить электрический кабель в 5,6 подъездах.

Председатель правления ТСЖ - Мельник Л.С. довела до жителей дома информацию по включению дворовой территории в муниципальную программу формирования современной городской среды на 2017 год. Главным условием для включения в программу – решение о включении в состав общего имущества в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого не определены на основании данных государственного кадастрового учета на момент принятия данного решения (*Приложение 2*).

Поступило предложение: если на детской площадке что-то сломается – собрать жителей домов №24, №26 ул. Красноуральская и совместно решить вопрос по финансированию затрат по ремонту.

Голосовали:

«ЗА» - 3058,25 кв. м. (67,3 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

- 1) Утвердить План мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме на 2017 год (*Приложение 1*).
- 2) Включать в состав общего имущества в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого не определены на основании данных государственного кадастрового учета на момент принятия данного решения не согласны.
- 3) При необходимости для проведения работ на детской площадке собирать собрание жителей домов №24, №26 ул. Красноуральская и решать вопрос по финансированию затрат по ремонту.

2 вопрос повестки

Председатель правления ТСЖ - Мельник Л.С. предложила повысить стоимость предоставляемых сантехником услуг.

После обсуждения поступило предложение оплачивать из премиального фонда в размере до 2000 руб. услуги сантехника во время запуска отопления и в случаях форс-мажора.

Воздержалась Решетова Г.Н.

Голосовали:

«ЗА» - 3016,79 кв. м. (66,38 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 41,46 кв. м. (0,91% от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Стоимость услуг сантехника оставить без изменения. Во время запуска отопления и в случаях форс-мажора дополнительно выплачивать премию в размере до 2000 руб.

3 вопрос повестки

Председатель правления ТСЖ Мельник Л.С. предложила из средств капитального ремонта провести:

1. установку нового теплообменника (бойлер), расширить трубы на выходе с бойлера;

2. приобретение и установку насоса на отопление Grundfos (при необходимости);
3. ремонт межпанельных швов (чердак и 5 этаж).

(Приложение 1).

Голосовали:

«ЗА» - 3058,25 кв. м. (67,3 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Утвердить перечень работ, смету расходов, сроки проведения, источники финансирования по капитальному ремонту (Приложение 1).

4 вопрос повестки

Предложили участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту вместе с председателем правления Мельник Ларисой Сергеевной (кв.45) члена правления – Васильченко Ольгу Владимировну (кв.89).

Голосовали:

«ЗА» - 3058,25 кв. м. (67,3 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 кв. м. (_____ % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

От имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочили участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты Мельник Ларису Сергеевну и Васильченко Ольгу Владимировну.

Председатель правления ТСЖ Мельник Л.С. познакомила с ПП РФ от 26 декабря 2016 года №1498 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление №1498).

Пояснила внесение вопросов 5,6,7 в повестку собрания. (Приложение 3)

После обсуждения

По 5 вопросу повестки

В отсутствие заключенных с РСО договоров товарищество не может осуществлять функции исполнителя коммунальных услуг.

Согласно пп. 6-9,17 Правил №354, предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме (далее МКД) в период до даты начала поставки коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения с товариществом осуществляется РСО на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с собственниками (пользователями) помещений в МКД, заключенных, в том числе, путем совершения потребителями конклюдентных действий.

Воздержалась Садовская Г.Н.

Голосовали:

«ЗА» - 3028,85 кв. м. (66,65 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (0 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 29,4 кв. м. (0,64 % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

РСО предоставляют ЖУ на основании договоров с собственниками (пользователями) помещений в МКД (РСО – является исполнителем услуг).

6 вопрос повестки

Воздержалась Садовская Г.Н.

Голосовали:

«ЗА» - 3028,85 кв. м. (66,65 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (0 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 29,4 кв. м. (0,64 % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Сохранить ранее действовавший порядок предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение)) и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшие до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом (до создания товарищества собственников жилья).

Сохранить предоставление коммунальных услуг РСО и осуществление расчетов за коммунальные услуги в адрес РСО, также РСО вправе требовать от потребителей платы за коммунальные услуги, предоставленные на ОДН.

7 вопрос повестки

Воздержалась Садовская Г.Н.

«ЗА» - 3028,85 кв. м. (66,65 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ПРОТИВ» - 0 кв. м. (0 % от числа собственников принял участие в собрании).

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 29,4 кв. м. (0,64 % от числа собственников принял участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Утвердить решение о распределении объема коммунальных услуг и/или жилищной услуги в размере превышения объема коммунальных услуг и/или жилищной услуги, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Председатель собрания

Левин Марина А.С

Секретарь собрания

Нижникова 1

**Перечень рекомендуемых работ для включения
в план текущего и капитального ремонта 2017г.**

Наименование работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Сроки проведения	Стоимость работ	Источник финансирования
Покупка нового теплообменника (бойлера).	1 квартал	132 278,00	Из средств кап. ремонта
Установка нового теплообменника (бойлера).	1 квартал	16 000 руб.	Из средств кап. ремонта
Покупка насоса (Grunfos) на теплосистему.	IV квартал (по необходимости)	80 000 руб.	Из средств кап. ремонта
Установка насоса (Grunfos) и байпаса на теплосистему.	IV квартал (по необходимости)	16 000 руб.	Текущий ремонт
Ремонт межпанельных швов на 5 этажах.	2 квартал	150 000 руб.	Из средств кап. ремонта
Ремонт проводки в 5-6 подъездах	3 квартал		Текущий ремонт
Ремонт в подъездах	3 квартал	(по мере накопления средств)	Текущий ремонт

**Информация для руководителей управляющих компаний,
ТСЖ, собственников помещений МКД, собственников зданий и сооружений
образующих дворовую территорию!**

Условиями включения дворовой территории в муниципальную программу формирования современной городской среды на 2017 год будет являться предоставление заинтересованным лицом в орган местного самоуправления:

- решение в виде протокола общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решений собственников каждого здания и сооружения, образующих дворовую территорию, содержащих в том числе следующую информацию:
 - решение о включении дворовой территории в муниципальную программу формирования современной городской среды на 2017 год;
 - перечень работ по благоустройству дворовой территории, сформированный исходя из минимального перечня работ по благоустройству (ремонт дворовых проездов, обеспечение освещение дворовых территорий, установка скамеек, урн для мусора, иные виды работ);
 - перечень работ по благоустройству дворовой территории, сформированный исходя из дополнительного перечня работ по благоустройству (оборудование детских и (или) спортивных площадок, автомобильных парковок, озеленение территорий, иные виды работ) в случае принятия такого решения заинтересованными лицами;
 - форма и доля финансового и (или) трудового участия заинтересованных лиц в реализации мероприятий по благоустройству дворовой территории;
 - условие о включении/невключении в состав общего имущества в многоквартирном доме оборудования, иных материальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятий по ее благоустройству в целях осуществления последующего содержания указанных объектов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Дополнительно к этому решению собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в состав общего имущества в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого не определены на основании данных государственного кадастрового учета на момент принятия данного решения. В случае принятия указанного решения, орган местного самоуправления должен в течение года с момента его принятия обеспечить определение в установленном порядке границ соответствующего земельного участка на основании данных государственного кадастрового учета;
 - - сведения о представителе (представителях) заинтересованных лиц, уполномоченных на представление предложений, согласование дизайн-проекта благоустройства дворовой территории, а также на участие в контроле, в том числе промежуточном, и приемке работ по благоустройству дворовой территории.
- С проектом постановления Правительства РФ «ОБ утверждении правил предоставления и распределения субсидий на реализацию мероприятий благоустройства территорий поселений» можно ознакомится на сайте Минстроя РФ www.minstroyrf.ru/документы/проекты документов.

Пояснения в связи с изменением с 1 января 2017 года состава платы за содержание жилого помещения.

1. ПП РФ от 26 декабря 2016 года №1498 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление №1498).
2. Письмо Минстроя РФ от 30.12.2016г. №45099-АЧ/04
3. Письмо Минстроя РФ от 30.12.2016г. №45097-АЧ/04

С 01.01.2017г. ОДН впервые будут включаться в платежные документы как «сodeожание жилого помещения», сумма их не может быть больше нормативов. Установленных тем или иным объектом России.

Депутаты решили, что разница (при наличии) между излишним потреблением КУ на ОДН и нормативом ОДН должна войти в квитанцию. Выставляемую собственникам за содержание жилого помещения.

Таким образом, **ОДН по нормативу останется в составе платы за КУ услуги (холодной и горячей воды, электро- и теплоэнергии, газоснабжения и водоотведения)**. А уже, **все, что накрутило сверху, пойдет в оплату за содержание жилого помещения**. Для выполнения этого условия, все МКД должны быть оборудованы квартирными и общедомовыми приборами учета. В противном случае, могут возникнуть трудности при распределении затрат на общедомовые нужды по нормативу и сверх него между всеми собственниками помещений в МКД.

- 1) "исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на которых возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставляющие потребителю коммунальные услуги в случаях, если договором управления многоквартирным домом, в том числе заключенным товариществом или кооперативом с управляющей организацией, либо уставом товарищества или кооператива **возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг** (п.2 ПП РФ 124 в ред. 26.12.2016г.)

Согласно Уставу ТСЖ «Четыре+» п.1.4. «товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме»;

п.2.1. « Предметом и целями деятельности товарищества являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме».

Уставом не возложена обязанность предоставлять собственникам коммунальную услугу, а значит, товарищество не обязано заключать договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

- 2) Ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является

**обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги
соответствующего вида:**

б) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления либо способ управления выбран, но не наступили события, указанные в пунктах 14 и 15 настоящих Правил, - со дня возникновения права собственности на помещение, со дня предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, со дня заключения договора найма, со дня заключения договора аренды, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, или со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанных в пункте 14 или 15 настоящих Правил;

пункт 15 Товарищество или кооператив, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление товариществом или кооперативом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией. Товарищество или кооператив прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации или с указанной в пункте 14 настоящих Правил даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, с которой органом управления товарищества или кооператива заключен договор управления многоквартирным домом, или с даты прекращения действия договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги, заключенного товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией.

3) Договоры, заключенные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора. (Основание п.17 ст. 12 ФЗ №176- ФЗ от 29.06.2015г.)
В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации. (Основание п.18 ст. 12 ФЗ №176- ФЗ от 29.06.2015г.)

На момент создания товарищества действовали договора между собственниками и ресурсоснабжающими организациями (в письменной и конклюдентной форме).

Таким образом, РСО (МУП «ТеплоЭнерго», ПАО «Челябэнергосбыт») считаются исполнителями коммунальных услуг. Договоры ресурсоснабжения с ТСЖ не заключались, ТСЖ - исполнителем коммунальных услуг быть не может.

Согласно пп.6-9,17 ПП РФ №354, до заключения договора ресурсоснабжения РСО предоставляет КУ на основании договоров с собственниками и пользователями помещений в МКД.

На ОСС нужно принять решение:

1. о сохранении порядка предоставления КУ и расчетов за них с РСО.

В таком случае договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, заключенные РСО с собственниками до изменения способа управления МКД продолжают действовать.

2. РСО вправе требовать от потребителей платы за КУ, предоставленные на ОДН.

Согласно п. 44 Правил №354, с 1 июля 2016 года при предоставлении коммунальных услуг РСО распределяемый между потребителями объем КУ на ОДН за расчетный период не может превышать объема этой услуги, рассчитанного по нормативам потребления. Поэтому нужно принять следующее решение:

3. Как и прежде, сумма ОДН распределяется между потребителями.