

Протокол № 1
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: город Омск, ул. 70 Лет Октября дом 14 корпус 2

город Омск

31.12.2019г

Место проведения: город Омск, ул. 70 Лет Октября, дом 14, корпус 2 на придомовой территории у подъезда №1.
Дата проведения собрания: очная часть собрания состоялась 28 декабря 2019 г. в 18 часов 00 минут; заочная часть собрания состоялась в период с 18 часов 30 минут 28 декабря 2019 года по 18 час 00 минут 30 декабря 2019 года.

Извещение о проведении настоящего общего собрания было размещено на досках объявлений у 1,2,3,4,5 подъездов 18 декабря 2019года, в соответствии с Решением общего собрания от 18 декабря 2016года о месте размещения. Копия извещения (Приложение №1) 24 декабря 2019г в 15час.20мин. была доставлена лично

(кв.131) в офис ООО«УК «ЖКО «Берег-сервис» по адресу: г Омск ул.Степанца ,д.3 корп.2, приемная (канцелярия) была закрыта в рабочее время, секретарь отсутствовал на рабочем месте, извещение оставила на закрытой двери кабинета главного инженера.

Для регистрации участников собрания, ознакомления собственников с проектом Решения общего собрания и подсчета голосов по вопросам повестки собрания в качестве регистрационных списков и бюллетеней для голосования используются Листы голосования в количестве 5 штук: по каждому подъезду многоквартирного дома (Приложение № 6). К каждому листу голосования прикреплен бланк с проектом «Решения» общего собрания собственников МКД по адресу: г.Омск, ул. 70 лет Октября, дом № 14,корпус 2» (Приложение № 4) и бланк «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по договору управления для собственников помещений в многоквартирном доме, имеющем все виды благоустройства, оборудованного лифтом и мусоропроводом, расположенном по адресу: г.Омск, ул.70 лет Октября, д.14, корпус 2 на 2020год» (Приложение № 5). По окончании очной части собрания листы голосования с прикрепленными к ним указанными бланками выдаются для поквартирного обхода дома:

Лист голосования №1 –	кв. 21
Лист голосования №2 -	кв. 53
Лист голосования №3 -	кв.141
Лист голосования № 4 -	кв.123
Лист голосования № 5	кв 136

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников в виде заполненных листов голосования №№1-5 18 час 00 минут 30 декабря 2019 года.

Дата и место подсчета голосов: в 19 часов 30 минут 30 декабря 2019 г., город Омск, ул. 70 лет октября, д. 14, корпус2, кв. 131.

Место хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений, в соответствии с действующим законодательством – в органе государственного жилищного надзора. Копия протокола, в соответствии с Решением общего собрания собственников помещений от 06 июня 2016года о месте хранения протоколов общих собраний, хранится по адресу город Омск, ул. 70 лет октября, д. 14, корпус 2.

Уведомление собственников помещений о принятом настоящим общим собранием Решении производится, в соответствии с Решением общего собрания собственников от18.12.2016года, путем размещения бланка с решением на досках объявлений, расположенных у (в) подъездов дома.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Омск, ул. 70 Лет Октября, дом 14, корпус 2, проведено в форме очно-заочного голосования.

Собрание проведено по инициативе – _____, собственника квартиры 131 (Собственность Св-во _____).

На дату проведения собрания установлено, что в доме по адресу город Омск, ул. 70 Лет Октября, дом 14, корпус 2, собственники владеют 9668,1 кв.м всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 9668,1 голосов (100% голосов собственников).

Реестр собственников, принявших участие в очной части общего собрания собственников помещений дома №14 корп.2 по ул.70 лет Октября, г.Омск прилагается.(Приложение № 2). Представители ООО«УК «ЖКО «Берег-сервис» отсутствуют. В связи с отсутствием кворума для голосования из присутствующих на очной части собрания лиц, собрание проводится в очно-заочной форме.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу город Омск, ул. 70 лет октября, д. 14, корпус 2, приняли участие собственники и их представители в количестве 105 человек, владеющие 5489,19кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 56,78% голосов. Реестр собственников, принявших участие в очно-заочной форме собрания с указанием реквизитов документов, удостоверяющих полномочия собственников и представителей собственников помещений в многоквартирном доме прилагается. (Приложение №3 на Злистах).

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Избрание председательствующего и секретаря собрания, утверждение состава счетной комиссии.
2. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения по договору управления с ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на 2020год.
3. Выборы Совета многоквартирного дома (Совета МКД) и председателя Совета многоквартирного дома.

По первому вопросу: Избрание председательствующего и секретаря собрания, утверждение состава счетной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Председательствующего собрания – _____, собственника кв. 21.

ПРЕДЛОЖЕНО: Из числа присутствующих на собрании на утверждение кандидатуры:

Председательствующего собрания – _____

Секретаря собрания – _____, собственника кв.131

Избрать и утвердить счетную комиссию в составе 3 (трех) человек, избрать в состав счетной комиссии:

_____ кв.123,

_____ кв. 141,

_____ кв.53

Проголосовать за кандидатуры председательствующего и секретаря собрания, количественный состав и кандидатуры состава счетной комиссии в целом.

После обмена мнениями состоялось голосование по данному вопросу повестки дня в виде подписания Листов голосования.

РЕШИЛИ: Избрать Председательствующего собрания - _____, собственника кв. 131,

Секретаря собрания – _____, собственника кв.136.

Утвердить счетную комиссию в составе 3 (трех) человек, избрать в состав счетной комиссии:

_____ кв.123,

_____ кв. 141,

_____ кв.53

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
5489,19	56,78%	0	0	0	0

По второму вопросу: Утверждение размера платы за содержание жилого помещения по договору управления с ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на 2020год.

СЛУШАЛИ:

_____ , собственника кв.131

(собственник кв.131) довела до сведения присутствующих, что 07 ноября 2019года для подготовки к проведению настоящего собрания, ею был направлен письменный запрос в ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» о предоставлении предложения о размере платы за содержание жилого помещения по договору управления многоквартирным домом по адресу г. Омск, ул.70 лет Октября, д.№14, корп.2 на 2020г и расчетов плановых расходов по всем видам работ и статьям затрат, формирующих плату за содержание жилого помещения по договору управления многоквартирным домом в том числе по работам, выполняемым собственными силами ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» и работам и услугам сторонних организаций, с обосновывающими размер платы документами. 20 ноября 2019г на электронную почту было получено первое предложение ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» по размеру платы на 2020год 28,45 руб. без НДС за 1 кв.м.общей площади жилого помещения. Второе предложение о размере платы за содержание жилого помещения по договору управления в размере **29,51руб. без НДС за 1 кв.м.** поступило от ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» 29 ноября 2019г. На момент проведения настоящего собрания управляющей компанией расчетов плановых расходов по видам работ и статьям затрат и обосновывающих размер платы документов на 2020год представлено не было. В сопроводительном письме к предлагаемому размеру платы на 2020год ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» проинформировало собственников, что использует в составе платы минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласованный с Советом МКД объем работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, экономически обоснованной платы по аналогичным муниципальным домам. Кроме того, ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» заявило, что размер платы для муниципального жилья существенно ниже предложенного. Последнее не соответствует действительности:

- аналогичный размер платы для муниципального жилья на 2020год составляет 28,11 руб. с НДС (29,63-1,52 «организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях».т.к. коммунальные услуги оказываются собственникам по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями) за 1 кв.м.общей площади жилого помещения;

- ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» использует упрощенную схему налогообложения и не является плательщиком НДС. Аналогичный размер платы для муниципального жилья на 2020год за вычетом НДС составляет 23,42(28,11- 4,69) руб. за 1 кв.м.общей площади жилого помещения.

Учитывая, что предложение ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» превышает аналогичный размер платы для муниципального жилья на 2020год, был выполнен анализ структуры и размера предложенной платы. Для анализа были использованы:

- расчеты и документы, обосновывающие расходы, представленные ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» в сентябре 2019года, в ходе судебного процесса по иску ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис», оспаривавшего правомочность Решения предыдущего общего собрания собственников от 28.12.2018 года по утверждению размера платы за содержание жилого помещения по договору управления с ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на 2019год;

- полученная мною подробная Информация из Департамента городской экономической политики Администрации г.Омска (от 13.12.2019г исх ОГ-ДГЭП/266) о стоимости услуг и работ, учтенных в размере платы за содержание жилого помещения, установленном постановлением Администрации г.Омска от 4 декабря 2019года № 796-п «О плате за содержание жилого помещения» по многоквартирным домам, имеющим все виды благоустройства, оборудованным лифтом и мусоропроводом»;

- Постановление Правительства РФ № 1219 от 06 октября 2017 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности», внесшее изменения в Правила пользования газом (п.11 Правил пользования газом).

По пункту 1 Размера платы – «Управление многоквартирным домом»:

В связи с отсутствием экономического обоснования ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» затрат и расчета платежа по управлению МКД на 2020год предлагается использовать расчеты и документы, обосновывающие расходы на 2019год, представленные ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» в сентябре 2019года, с учетом индекса инфляции за 2019год - 3%. Размер платежа по п.1. структуры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по договору управления для собственников помещений в многоквартирном предложенный ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» 6,60руб. отклонить и, с 1 января 2020года установить в размере 6,28 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, без НДС.

По пункту 2 Размера платы – «Содержание общего имущества»:

Предложение ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» содержит перечень работ и размер платы по ним в соответствии с аналогичным, предусмотренным для муниципального жилья. Анализ составляющих данного пункта показал, что необходимо:

По п.п.2.3.3. уменьшить предложение ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на 0,06 руб, т.к. в него необоснованно включены работы по уборке контейнерных площадок, в связи с отсутствием таковых.

По п.2.2.4.2. уменьшить предложение ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на 0,28 руб, т.к. в него необоснованно включены работы по профилактической проверке и обследованию вентиляционных каналов, которые не являются внутридомовым газовым оборудованием. По сведениям полученным от ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» в сентябре 2019года, работы по техническому обслуживанию газового оборудования выполняются ООО «Плазма» (Договор № 23/19 от 01.01.2019г), стоимость работ (услуг) 0,69 руб. с 1 м.кв. без НДС.

По п. 2.2.2. П.11 Правил пользования газом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410(с учетом внесенных Постановлением Правительства РФ № 1219 от 06 октября 2017г «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» изменений) предусмотрено: «Надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается: а) в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, **ЛИБО** путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об их очистке и (или) ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы». П.14 Правил пользования газом, в котором указывалась обязанность иметь лицензию на проверку вентиляционных и дымовых каналов в МКД, оборудованных газом, признан утратившим силу, а значит, управляющая организация может самостоятельно проводить данные работы (включая заключение соответствующих договоров с иной организацией). Экономически обоснованный в составе п.2.2.2. размер платы по техническому обслуживанию вентиляционных каналов и шахт, по Информации, полученной из Департамента городской экономической политики Администрации г.Омска, составляет 0,373 руб. с 1 м. кв. без НДС.

Вышеизложенное подтверждает, что стоимость работ по профилактической проверке и обследованию вентиляционных каналов 0,25 руб. с 1 м.кв. без НДС по договору № 36/19 от 01 января 2019года между ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» с ООО «Макта» должна быть учтена в п.2.2.2. в пределах экономически обоснованного размера для аналогичных муниципальных домов.

Размер платежа по п.2. структуры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по договору управления для собственников помещений в многоквартирном предложенный ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» 19,04 руб. отклонить и, с 1 января 2020года установить в размере 18,70 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, без НДС.

По пункту 3 Размера платы – «Текущий ремонт»:

Довела информацию о техническом состоянии общего имущества дома и первоочередных задачах по его ремонту. С учетом фактического выполнения плана по текущему ремонту в 2019 году и по предварительно представленному администрацией ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» на согласование Совету МКД плану мероприятий по текущему ремонту общего имущества МКД на 2020 год и предложениям Совета МКД собранию предлагается установить размер платы по данной позиции в размере 3,87 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, без НДС.

По пункту 4 Размера платы – «Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме»:

Собственники обсудили сложившуюся в 2017-2019 гг ситуацию по расчетам за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД, включенным в состав платы за содержание жилого помещения по договору управления. За указанные периоды начисления ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» за потребляемые ресурсы по нормативам на ОДН выше фактического потребления ресурсов на ОДН по предварительным расчетам собственников на 405 тыс. руб, в т.ч.:

за электрическую энергию – 351,3 тыс. руб, превышение в 1,9-1,8 раза,

за холодную воду - 53,7 тыс. руб, предъявлен к оплате фактически неиспользованный ресурс.

За горячую воду на ОДН ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» также взимает плату в пределах установленных нормативов. Фактически предъявляемый ресурсоснабжающей организацией объем горячей воды на ОДН в 2 раза выше норматива. Причина такого необоснованного отклонения специалистами ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в течение 2017-2019 гг не установлена.

Общими собраниями собственников в декабре 2017 г, в декабре 2018 года было определено для ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» выполнить поквартирные перерасчеты за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД и суммы перерасчетов направить на финансирование мероприятий по текущему ремонту общего имущества МКД. Перерасчеты не производились.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить размер платы за содержание жилого помещения по договору управления с ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» с 01 января 2020 года в размере 28,85 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, без НДС согласно структуре работ и услуг, предложенных на утверждение собранию ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в п.1 «Управление многоквартирным домом», в п.2 «Содержание общего имущества», в п.3 «Текущий ремонт». (Приложение 3 к настоящему Протоколу).

По п.4 структуры платы за содержание жилого помещения «Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в 2020 году выполнить поквартирные перерасчеты платы за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД за 2017-2019 годы с учетом фактического расхода каждого вида коммунального ресурса на общедомовые нужды. Излишне начисленные суммы переплат по решению Совета МКД или согласованию собственников направить в 2020 году на текущий ремонт дома в соответствии с согласованными планами работ 2018-2020 гг.

Кроме того, учитывая необходимость выполнения значительного объема работ по текущему ремонту общего имущества МКД (более 2,4 млн.рублей) разрешить ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» по согласованию с Советом МКД или собственниками в 2019-2020 гг использовать средства, полученные по договорам от использования общего имущества МКД, на финансирование мероприятий по текущему ремонту общего имущества МКД и приобретение расходных материалов (канцтоваров и услуг) на нужды Совета МКД или инициатора собрания.

РЕШИЛИ:

Утвердить размер платы за содержание жилого помещения по договору управления с ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» с 01 января 2020 года в размере 28,85 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, без НДС согласно структуре работ и услуг, предложенных на утверждение собранию ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в п.1 «Управление многоквартирным домом», в п.2 «Содержание общего имущества», в п.3 «Текущий ремонт». (Приложение 3 к настоящему Протоколу).

По п.4 структуры платы за содержание жилого помещения «Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» в 2020 году выполнить поквартирные перерасчеты платы за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества МКД за 2017-2019 годы с учетом фактического расхода каждого

вида коммунального ресурса на общедомовые нужды. Излишне начисленные суммы переплат по решению Совета МКД или согласованию собственников направить в 2020 году на текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с согласованными планами работ 2019-2020 гг.

Разрешить ООО «УК «ЖКО «Берег-Сервис» по согласованию с Советом МКД или собственниками в 2019-2020 гг. использовать средства, полученные по договорам от использования общего имущества МКД, на финансирование мероприятий по текущему ремонту общего имущества МКД и приобретение расходных материалов (канцтоваров и услуг) на нужды Совета МКД или инициатора собрания.

Состоялось голосование по данному вопросу повестки дня в виде подписания Листов голосования.

Результаты голосования:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
5489,19	56,78%	0	0	0	0

По третьему вопросу: Выборы Совета многоквартирного дома (Совета МКД) и председателя Совета многоквартирного дома.

СЛУШАЛИ: _____, собственника кв. 21.

Доведена информация о том, что действующий Совет МКД в составе 10 человек был избран 28 декабря 2018 года. За прошедший период работы Совета МКД с ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» выполнен существенный объем работ по текущему ремонту общего имущества дома (систем ГВС, канализации). На текущий момент по иску ООО «УК «ЖКО «Берег-сервис» в судебном разбирательстве находится Решение предыдущего общего собрания собственников от 28.12.2018 года, на котором был избран действующий Совет МКД, кроме того в 2019 году умер член Совета МКД _____ Суд первой инстанции в октябре 2019 года принял решение о неправомерности собрания от 28.12.2018 года из-за отсутствия кворума, заседание по рассмотрению апелляции назначено на 22 января 2020 года. С учетом этого, необходимо определить количественный состав, рассмотреть и избрать кандидатуры в состав Совета МКД, выбрать председателя Совета МКД на последующий период.

Рассмотреть и утвердить численный состав Совета МКД 10 человек. Утвердить следующие кандидатуры в состав Совета МКД:

кв.131,
кв.136,
кв.97,
кв.123,
кв.141,
кв.129,
кв.53,
кв.57,
кв.18,
кв.21.

Избрать председателем Совета многоквартирного дома _____, собственника кв.131.

В ходе собрания кандидатурами: _____, кв.123, _____, кв.141, _____, кв.129, _____, кв.53, _____, кв.18, _____, кв.21. заявлен самоотвод в связи неясностью позиции ПФР и Минфина России по статусу работающих пенсионеров.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Отложить выборы Совета многоквартирного дома до следующего собрания. Совет многоквартирного дома не избирать.




Состоялось голосование по данному вопросу повестки дня в виде подписания Листов голосования.

РЕШИЛИ: Совет многоквартирного дома не избирать.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
5489,19	56,78%	0	0	0	0

Приложения:

- 1) Копия Извещения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 1 листе, в 1 экз.
- 2) Реестр собственников, принявших участие в очной части общего собрания собственников помещений дома №14 корп.2 по ул.70 лет Октября, г.Омск 28 декабря 2019года, на 2 листах, в 1 экз.
- 3) Реестр собственников МКД по адресу г.Омск ул.70 Лет Октября дом 14 корпус 2, принявших участие в общем собрании собственников 28 декабря 2019года, с указанием реквизитов документов, удостоверяющих полномочия собственников и представителей собственников помещений в многоквартирном доме, на 3 листах в 1 экз.
- 4) Бланк «Решение общего собрания собственников МКД по адресу: г.Омск, ул.70 лет октября, д.14,корпус2 от 28.12.2019года», на 1 листе, в 1 экз.
- 5) Бланк «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по договору управления для собственников помещений в многоквартирном доме, имеющем все виды благоустройства, оборудованного лифтом и мусоропроводом, расположенном по адресу: г.Омск, ул.70 лет Октября, д.14, корпус 2 на 2020год» на 1 листе, в 1 экз.
- 6) Листы голосования № 1, №2, №3, №4, №5 на 5 листах, в 1 экз.

Председатель общего собрания	 _____ (подпись)	 _____ расшифровка подписи	 _____ (дата)
Секретарь общего собрания	 _____ (подпись)	 _____ расшифровка подписи	 _____ (дата)