ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ул. Киевская, 74 в г. Калининграде

г. Калининград «31» 03 2016 года

Место проведения собрания: во дворе дома № 74 по ул. Киевская в г. Калининграде.
Время начала собрания **11:00** час.
Время окончания собрания **13:00** час.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет **506,5** кв.м.
Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проведено в форме очного голосования.
Инициатором проведения собрания является собственник не жилого помещения Литера 1, расположенного в многоквартирном доме № 74 по ул. Киевская в г. Калининграде: . з Борис Александрович.

Принявшие участие в общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме обладают общей площадью в размере **408,0** кв.м., что соответствует **81,0 %** от общей площади помещений многоквартирного дома.
Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 ЖК РФ – управление управляющей организацией. Выбор управляющей организации - **ООО «УКБР1».**
3. Утверждение Договора управления многоквартирным домом с **ООО «УКБР1»** сроком действия на 5 лет, перечня обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядка организации работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядка ее индексации, изменения и внесения. Установление начала периода оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного.
5. Принятие решения 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. Определение порядка расчета и перерасчета
6. платы
. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о предложениях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе предложениях и обращениях органов государственной власти и местного самоуправления, ресурсосберегающих организаций, управляющей организации. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решениях и о проведении следующих собраний. Утверждение места хранения протоколов общего собрания.
7. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома из следующих способов, установленных ч. 3 ст. 170 ЖК РФ.
   1) Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
   2) Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора
8. Определения перечня работ по капитальному ремонту по региональной программе общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Киевская,74
   1) Капитальный ремонт кровли,
   2) Капитальный ремонт фасада с утеплением,
   3) Капитальный ремонт подвалов с восстановлением гидроизоляции.
   4) Капитальный ремонт ВДС.
   5) Капитальный ремонт электрической проводки.

По первому вопросу повестки дня

Предложены следующие кандидатуры председателя и секретаря общего собрания:

Председатель собрания - **собственник не жилого встроенного помещения по ул. Киевская в г. Калининграде:**

. **з Борис Александрович**; Секретарь собрания – **собственник кв. № г. 74** по ул. **Киевская, г. Калининграда:** **ва Валентина Васильевича.**

Указанных лиц также предложено выбрать в качестве членов счетной комиссии.

Голосовали:

- "За" 81 % от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

Выбрать в качестве председателя собрания **собственника не жилого встроенного помещения по ул. Киевская в г. Калининграде:**

ова Бориса Александровича; Секретарь собрания – **собственник кв. № д. 74** по ул. **Киевская, г. Калининграда: Моисеева Валентина Васильевича.**

Указанных лиц также предложено выбрать в качестве членов счетной комиссии.

По второму вопросу повестки дня

Предложено:

Выбрать способ управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 ЖК РФ – управление управляющей организацией и в качестве управляющей организации - **ООО «УКБР1».**

Голосовали:

- "За" 81 % от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

Выбрать способ управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 ЖК РФ – управление управляющей организацией. Выбрать управляющую организацию – **ООО «УКБР1».**

По третьему вопросу повестки дня

Предложено:

Утвердить Договор управления многоквартирным домом сроком действия на 5 лет, утвердить перечень обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также следующий порядок организации работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме: управляющая организация вправе проводить текущий ремонт только в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании соответствующего решения о проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при условии наличия финансовых средств на финансирование ремонтных работ.

Голосовали:

- "За" 81 % от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

1). Утвердить Договор управления многоквартирным домом с ООО «УКБР1» сроком действия на 5 лет в предложенной управляющей организацией редакции (приложение к протоколу).
2). Утвердить предложенный перечень обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложения № 2, №3 к Договору управления), а также предложенный порядок организации работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

По четвертому вопросу повестки дня

Предложено:

1). Утвердить размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – **плата за содержание жилого помещения**) в первый год действия Договора управления в размере **13,99** руб. за **1** кв.м., согласно предложению управляющей организации.
2). Утвердить следующий порядок индексации платы за содержание жилого помещения: во второй и последующие годы действия Договора управления размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Калининградской области. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке платы на соответствующий год действия Договора управления доводится управляющей организацией до сведения собственников. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора управления и не требует внесения изменений и дополнительных соглашений к Договору управления.
3). Утвердить следующий порядок изменения платы за содержание жилого помещения: а) в случае, если плата за содержание жилого помещения, установленная (в том числе проиндексированная) в порядке, определенном Договором управления, не покрывает затраты управляющей организации на выполнение работ и оказание услуг, управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия Договора управления предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме обоснованные предложения о необходимости изменения перечня и/или стоимости работ и услуг по Договору управления с приложением соответствующей сметы расходов. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения на следующий отчетный период. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, либо если в течение 30-дневного срока с момента надлежащего уведомления собственники помещений уклоняются от проведения общего собрания по утверждению указанного предложения управляющей организации, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления. Согласно условиям Договора управления собственник предоставляет управляющей организации право вносить в орган местного самоуправления предложение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения. б) в случае вступления в силу нормативных актов об изменении тарифа соответствующей коммунальной услуги, предоставляемой управляющей организацией, управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти Калининградской области, регулирующего данный тариф. в) цена работ и услуг по Договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей организации со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера (охватывающие более 35% рынка этих услуг на территории города Калининграда). г) плата за содержание жилого помещения подлежит увеличению при включении в нее стоимости коммунальных услуг и ресурсов, использованных при обслуживании общего имущества многоквартирного дома. При этом указанная стоимость распределяется пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
4). Утвердить следующий порядок внесения платы за содержание жилого помещения: плату за содержание жилого помещения собственники и пользователи помещений осуществляют на основании счетов-квитанций по оплате жилищных и коммунальных услуг, изготавливаемых

представителем управляющей организации по расчетам с потребителями. Оплата указанных счетов-квитанций производится собственниками и пользователями помещений ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Плата за содержание жилого помещения вносится на банковский счет или в кассу управляющей организации, либо на банковский счет представителя управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетного центра), в том числе через платежных агентов, банки или иные платежные системы, которые вправе установить обязательные для плательщика правила и порядок приема платы.

5). Установить начало периода оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с «01» апреля 2016г.

Голосовали:

- "За" 81 **%** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

1). Утвердить предложенный размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (платы за содержание жилого помещения).

2). Утвердить предложенный порядок индексации платы за содержание жилого помещения.

3). Утвердить предложенный порядок изменения платы за содержание жилого помещения.

4). Утвердить предложенный порядок внесения платы за содержание жилого помещения.

5). Установить начало периода оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с «01» апреля 2016г.

По пятому вопросу повестки дня

Предложено:

1) В соответствии с ч.18 ст.12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» сохранить порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, а именно: предоставление коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы) осуществлять на условиях прямых договоров, заключенных между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями;

2) В случае изменения параметров лицевого счета (сведений о проживающих, общей площади помещений и др.), сведений о сроках использования индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета и их показаний, а также объемов коммунальных услуг за прошедший период производится корректировка платы за эти услуги всем потребителям многоквартирного дома с учетом этих изменений;

3) Объем коммунальной услуг и ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (а также использованных при обслуживании общего имущества многоквартирного дома) за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с Формулами 10-17 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения).

Голосовали:

- "За" 81 **%** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

1) Сохранить порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, а именно: предоставление коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы) осуществлять на условиях прямых договоров, заключенных между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями;
2) В случае изменения параметров лицевого счета (сведений о проживающих, общей площади помещений и др.), сведений о сроках использования индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета и их показаний, а также объемов коммунальных услуг за прошедший период производится корректировка платы за эти услуги всем потребителям многоквартирного дома с учетом этих изменений;
3) Объем коммунальной услуг и ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (а также использованных при обслуживании общего имущества многоквартирного дома) за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с Формулами 10-17 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения).

По шестому вопросу повестки дня

Предложено:

1) Утвердить порядок уведомления собственников помещений о предложениях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе предложениях и обращениях органов государственной власти и местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, управляющей организации, включая предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности - путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (при их наличии) в подъездах многоквартирного дома и (или) на оборотной стороне платежных документов, выставляемых собственникам, а также на информационных стендах в офисе управляющей организации либо на сайте управляющей компании в сети Интернет по усмотрению управляющей организации.
2) Утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях и о проведении следующих собраний – путем размещения соответствующего объявления в подъездах многоквартирного дома на информационных стендах (при их наличии).
3) Утвердить место хранения протоколов общего собрания – в помещении управляющей организации **ООО «УКБР1».**

Голосовали:

- "За" 81 **%** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Постановили:

1). Утвердить предложенный порядок уведомления собственников помещений о предложениях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе предложениях и обращениях органов государственной власти и местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, управляющей организации, включая предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
2). Утвердить предложенный порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях и о проведении следующих.
3). Утвердить место хранения протоколов общего собрания – в помещении управляющей организации ООО «УКБР1».

По седьмому вопросу повестки дня

Предложено:

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома из следующих способов, установленных ч. 3 ст. 170 ЖК РФ.

1) Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
2) Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Голосовали: за специальный счет

- "За" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" 81 **%** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Голосовали: счет регионального оператора

- "За" **81 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Постановили: Выбрать счет регионального оператора

Решение принято единогласно (большинством голосов).

По восьмому вопросу повестки дня

Предложено:

Определения перечня работ по капитальному ремонту по региональной программе общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Киевская, 74

1) Капитальный ремонт кровли,
2) Капитальный ремонт фасада с утеплением,
3) Капитальный ремонт подвалов с восстановлением гидроизоляции.
4) Капитальный ремонт ВДС.
5) Капитальный ремонт электрической проводки.

Голосовали:

- "За" **81 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Против" 0 **%** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома;
- "Воздержался" **0 %** от общего количества голосов, принимавших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома.

Постановили: Определить перечень работ по капитальному ремонту по региональной программе общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Киевская, 74

1) Капитальный ремонт кровли,
2) Капитальный ремонт фасада с утеплением,
3) Капитальный ремонт подвалов с восстановлением гидроизоляции.
4) Капитальный ремонт ВДС.
5) Капитальный ремонт электрической проводки.

Решение принято единогласно (большинством голосов).

Приложение:

- решения собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании и голосовавших по вопросам повестки дня (с указанием № помещений, общей площади помещений, итогами голосования).
- Договор управления многоквартирным домом с приложениями.

Председатель собрания:

собственник помещения № ____ дома ____ по ул. _____
в г. Калининграде
- ОВ /

Секретарь собрания:

собственник помещения № ____ дома ____ по ул. _____
в г. Калининграде
/