

г. Вологда

«23» октября 2023 год

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – Швецов Роман Александрович (квартира №1).

Дата проведения общего собрания: 20 октября 2023 год.

Время начало проведения собрания: 19.00 час.

Место проведения общего собрания: г. Вологда, ул. Чернышевского, 656.

Вид общего собрания: **внеочередное.**

Форма общего собрания: **очное.**

**Общая площадь** многоквартирного дома **328,0 кв. м**, в том числе:

- площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности **0,0 кв.м.**

- площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, **328,0 кв. м**, в том числе площадь жилых помещений **254,1 кв. м**, площадь нежилых помещений **73,9 кв.м.**

Присутствующие представляют интересы собственников помещений площадью **328,0 кв. м**, что составляет **100,0%** от общей полезной площади многоквартирного дома.

Один голос равен одному квадратному метру общей полезной площади многоквартирного дома.

**Кворум** для проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **имеется.**

**Внеочередное общее собрание** собственников помещений, проводимое в очной форме, **правомочно.**

Слушали: инициатор собрания Швецов Роман Александрович огласил повестку дня.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

**Вопрос 1:** Избрание председателем собрания Швецова Романа Александровича (квартира № 1).

**Вопрос 2:** Избрание секретарем собрания Швецова Романа Александровича (квартира №2).

**Вопрос 3:** Утверждение состава счетной комиссии: Швецов Роман Александрович (квартира №3).

**Вопрос 4:** Принятие способа доведения итогов собрания путем размещения протокола общего собрания на доске объявлений в подъездах дома и на сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://dom.gosuslugi.ru>).

**Вопрос 5:** Определение места хранения копии протокола общего собрания – помещение управляющей организации ООО «ЖСИ-Энергия» ИНН/КПП 3525374731/352501001.

**Вопрос 6:** Заключение с 01 ноября 2023 года собственниками помещений, действующими от своего имени, договоров на водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором.

**Вопрос 7.** Принятие решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

### По Вопросу 1 повестки дня.

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

Согласно нормам жилищного законодательства на общем собрании собственников помещений необходимо выбрать председателя собрания, для чего из числа присутствующих следует избрать одного представителя.

**Предложили:** избрать председателем собрания Швецова Романа Александровича (квартира №1).

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение:** принято.

**Постановили по вопросу 1 повестки дня:** избрать председателем собрания Швецова Романа Александровича (квартира №1).

### По Вопросу 2 повестки дня.

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

Согласно нормам жилищного законодательства на общем собрании собственников помещений необходимо выбрать секретаря собрания, для чего из числа присутствующих следует избрать одного представителя.

**Предложили:** избрать секретарем собрания Швецова Романа Александровича (квартира №2).

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение:** принято.

**Постановили по вопросу 2 повестки дня:** избрать секретарем собрания Швецова Романа Александровича (квартира №2).

### По Вопросу 3 повестки дня.

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

Согласно нормам жилищного законодательства на общем собрании собственников помещений необходимо выбрать членов счетной комиссии, для чего из числа присутствующих следует избрать представителей.

**Предложили:** утвердить состав счетной комиссии: Швецов Роман Александрович (квартира №3).

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение:** принято.

**Постановили по вопросу 3 повестки дня:** утвердить состав счетной комиссии: Швецов Роман Александрович (квартира №3).

### По Вопросу 4 повестки дня.

**Слушали:** Швецова Романа Александровича.



Во исполнение требования пункта 3 статьи 46 Жилищного кодекса РФ в течение 10 (Десяти) дней с момента проведения общего собрания его результаты должны быть доведены инициатором до собственников помещений в многоквартирном доме. Для этого достаточно поместить соответствующую информацию в доступном для всех месте, которое определено общим собранием. Во-первых, это информационный стенд на первом этаже в подъезде дома. Во-вторых, это официальный сайт управляющей организации ООО «Жилстройиндустрия-Энергия» ИНН/КПП 3525374731/352501001, юридический адрес: г.Вологда, ул.Саммера, д.49, фактический адрес: г.Вологда, ул.Дальняя, д.24 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://zhisi-servis.ru>).

**Предложили:** принять способ доведения итогов собрания путем размещения протокола общего собрания на доске объявлений в подъезде дома и на сайте <http://zhisi-servis.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение: принято.**

**Постановили по вопросу 4 повестки дня:** принять способ доведения итогов собрания путем размещения протокола общего собрания на доске объявлений в подъезде дома и на сайте <http://zhisi-servis.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**По Вопросу 5 повестки дня.**

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

В соответствии с частью 4 статьи 46 Жилищного кодекса РФ протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

**Предложили:** определить место хранения протокола общего собрания и решений собственников - помещение ООО «Жилстройиндустрия-Энергия» ИНН/КПП 3525374731/352501001, юридический адрес: г.Вологда, ул.Саммера, д.49, фактический адрес: г.Вологда, ул.Дальняя, д.24.

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение: принято.**

**Постановили по вопросу 5 повестки дня:** определить место хранения протокола общего собрания и решений собственников - помещение ООО «Жилстройиндустрия-Энергия» ИНН/КПП 3525374731/352501001, юридический адрес: г.Вологда, ул.Саммера, д.49, фактический адрес: г.Вологда, ул.Дальняя, д.24.

**По Вопросу 6 повестки дня.**

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

Согласно подпункта 1 части 7 статьи 157.2 ЖК РФ прямой договор с РСО заключается с момента, установленного в решении общего собрания собственников помещений со всеми собственниками МКД одновременно. Однако по решению РСО, РО ТКО указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении РСО или РО ТКО уведомляют лицо, по инициативе которого было создано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и

протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 ЖК РФ.

В соответствии с частью 6 статьи 157.2 ЖК РФ прямые договоры на коммунальные услуги между собственником помещения в многоквартирном доме и РСО, РО ТКО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ. Заключение договора в письменной форме не требуется.

То есть, после направления в адрес РСО и РО ТКО копий решения общего собрания о заключении прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов собственникам МКД, прямые договоры считаются заключенными.

**Предложили:** заключить с 01 ноября 2023 года собственниками помещений в многоквартирном доме №65Б по улице Чернышевского в городе Вологде, действующими от своего имени, прямые договоры на холодное водоснабжение, водоотведение с ресурсоснабжающими организациями города Вологды; на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение: принято.**

**Постановили по вопросу 6 повестки дня:** заключить с 01 ноября 2023 года собственниками помещений в многоквартирном доме №65Б по улице Чернышевского в городе Вологде, действующими от своего имени, прямые договоры на холодное водоснабжение, водоотведение с ресурсоснабжающими организациями города Вологды; на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**По Вопросу 7 повестки дня.**

**Слушали:** инициатора собрания Швецова Романа Александровича.

Пункт 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ) определяет, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее по тексту МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (далее по тексту КР СОИ).

Часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ уточняет, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за КР СОИ при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующего вида КР СОИ, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 (далее по тексту Правила №491), возможность потребления КР СОИ считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в таком МКД внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

Порядок определения расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ установлен частями 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ, а также пунктами 29(2) и 29(3) Правил №491.

Таким образом, именно собственники помещений в МКД, являясь одновременно собственниками соответствующих долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, несут обязанность по оплате КР СОИ в составе платы за содержание жилого помещения в порядке и размере, определенных жилищным законодательством.

Согласно пункту 29(4) Правил №491 размер платы за КР СОИ отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что по общему правилу размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета (далее - ОДПУ) исходя из норматива потребления соответствующего вида КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством РФ.

Названной нормой предусмотрены исключения из данного правила, а именно: случай оснащения МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения о расчете размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ либо исходя из среднемесячного объема потребления КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством РФ, либо исходя из объема потребления КР СОИ, определяемого по показаниям ОДПУ, без проведения последующего перерасчета.

Как следует из приведенной нормы, во всех случаях фактически потребленные объемы КР СОИ оплачиваются собственниками помещений в МКД - либо путем оплаты нормативных или среднемесячных объемов КР СОИ с проведением последующего перерасчета до фактически потребленного объема, либо путем оплаты фактического объема КР СОИ, определенного по показаниям соответствующих приборов учета, непосредственно в расчетный период.

Учитывая, что согласно части 9.1 статьи 156 ЖК РФ плата за КР СОИ входит в состав платы за содержание жилого помещения, при этом в соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ путем внесения платы за содержание жилого помещения реализуется обязанность собственника помещения в МКД на участие в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, объем потребленных в доме КР СОИ распределяется между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

Важно отметить, что перерасчет стоимости КР СОИ производится также в случае, если фактический объем КР СОИ меньше нормативного.

Порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг и требования к их формированию определены Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306 (далее по тексту Правила №306).

В целях реализации сбалансированного подхода при установлении нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе при выборе метода установления нормативов, в Правила №306 постановлением Правительством РФ от 13.09.2022 №1598 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №306 и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства РФ» внесены изменения, которые вступили в силу с 1 марта 2023 года.

Положения Постановления №92 направлены на совершенствование порядка расчета платы за КР СОИ, а также на снижение риска нецелевого расходования средств, предназначенных на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту



общего имущества в МКД, поскольку отсутствие утвержденного порядка перерасчета КР СОИ приводило в случае отсутствия решений общего собрания собственников помещений в МКД о порядке расчета размера платы за КР СОИ к невозможности проведения перерасчета и, соответственно, к обязанности лиц, управляющих МКД, оплачивать КР СОИ в объеме, превышающем нормативные объемы КР СОИ, из средств, предназначенных для финансирования работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, что, в свою очередь, способствовало снижению качества работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и обветшанию жилищного фонда.

В соответствии с внесенными изменениями Правила №491 дополнены пунктом 29(3), которым установлены случаи перерасчета размера расходов на оплату КР СОИ.

Так, согласно подпункту «а» пункта 29(3) Правил №491 указанный выше перерасчет производится по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Таким образом, периодом, за который осуществляется перерасчет в соответствии с подпунктом «а» пункта 29(3) Правил №491, является календарный год, предшествующий I кварталу года, в котором такой перерасчет осуществляется. Никаких оговорок об ином периоде, учитываемом при проведении перерасчета (в том числе в связи с датой вступления в силу тех или иных нормативных правовых актов) действующее жилищное законодательство не содержит.

Подпункт «а» пункта 29(3) Правил №491, действующий на момент проведения перерасчета, устанавливает, что перерасчет осуществляется по истечении именно календарного года.

Следовательно, в I квартале года, следующего за отчетным, при проведении перерасчета, предусмотренного подпунктом «а» пункта 29(3) Правил №491, учитывается объем коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества в течение года. Далее указанный перерасчет производится в I квартале каждого года, а также при прекращении управления МКД лицом, осуществляющим управление МКД, и при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ.

Чтобы собственникам помещений в многоквартирном доме не нести дополнительных расходов в течение отчетного года по оплате КР СОИ и не ждать его перерасчета в следующем отчетном году предлагается применить норму пункта 2 части 9.2 статьи 156 ЖК РФ - исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ.

**Предложили:** принять решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

**Голосовали:**

«ЗА» - 328,0 голосов или 100,0% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании,

«ПРОТИВ» - 0,0 голосов (0,0%),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0,0 голосов (0,0%).

**Решение: принято.**

**Постановили по вопросу 7 повестки дня:** принять решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Приняты (признаны действительными) решения по вопросам 1-7 повестки дня, поставленные на обсуждение и голосование.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищном кодексе РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Время окончания проведения собрания: 20.30 час.

Собрание завершено.

Дата составления и подписания протокола «23» октября 2023 год.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений.
2. Сообщение о проведении общего собрания.
3. Реестр решений собственников помещений.
4. Материалы (документы) по вопросам повестки дня.

Протокол составлен и подписан в трех экземплярах.

**Председатель собрания:**

  
(подпись) \_\_\_\_\_ Швецов Роман Александрович  
(Ф.И.О.)

**Секретарь собрания:**

  
(подпись) \_\_\_\_\_ Швецов Роман Александрович  
(Ф.И.О.)

**Члены счетной комиссии:**

  
(подпись) \_\_\_\_\_ Швецов Роман Александрович  
(Ф.И.О.)