**ПРОТОКОЛ № 2**

Общего собрания с участием представителей собственников

жилых помещений многоквартирных домов

гп. Андра «22» ноября 2016

18 час. 00 мин.

Место проведения: пгт. Андра, мкр. Набережный, д. 1, многофункциональный зал МКУК «КДЦ «Лидер»

Приглашенные:

Гончарук О.В. - глава городского поселения Андра, Наценко Владислав Николаевич – главный специалист отдела по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации городского поселения Андра, Романова Э. Ф. – депутат Совета депутатов городского поселения Андра, председатель Комиссии по бюджетам, налогу и финансам, Морозова Наталья Николаевна – депутат Совета депутатов городского поселения Андра, член Комиссии по бюджетам, налогу и финансам, Авдоничев Владимир Александрович - депутат Совета депутатов городского поселения Андра, председатель Комиссии по социальной политике и по соблюдению законности и правопорядка, Белкина Анастасия Ивановна – директор МКУК «КДЦ «Лидер», Горячук Монура Маратовна – директор Управляющей организации, Члены общественного Совета: Коляда Д.В., Чуракова В.В., Бобина А. А., представители собственников жилых помещений многоквартирных домов (Приложение 1 к Протоколу № 7/2016).

**Повестка заседания:**

1. Об утверждении повестки заседания.
2. Установка общедомовых приборов учета (ФЗ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ, ЖК РФ п. 2 ст. 154)
3. Выбор организации для заключения договоров на обслуживание общедомовых инженерных сетей, которая в дальнейшем будет обслуживать общедомовые сети и производить оплату за ОДН (ЖК Ф, Постановление Правительства РФ от 06.0.52001 № 354)
4. Оформление права заключения договора от лиц собственников жилых помещений
5. О результатах работы председателей МКД за 2016 год.
6. О планах работы председателей МКД на 2017 год.
7. О разном.
8. **Об утверждении повестки заседания**

Гончарук О. В.: Уважаемые присутствующие, Вашему вниманию представлен проект повестки сегодняшнего заседания. Прошу высказать свои предложения и замечания (повестка заседания прилагается).

Предложения по повестке:

Гончарук О. В.: Предлагаю утвердить предложенную повестку и продолжить наше заседание.

***По первому вопросу решили:***

Утвердить повестку заседания Общественного совета.

1. **Установка общедомовых приборов учета** (ФЗ от 23.11.2009 г. № 261- ФЗ, ЖК РФ п 2.ст. 154.).

*Выступил*: *Наценко В. Н. - главный специалист отдела по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации городского поселения Андра*

В связи с вступлением 27 ноября 2009 года в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повешении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее «Об энергосбережении»), который создает правые, экономические и организационные основы энергосбережения и повышение энергетической эффективности в Российской Федерации, необходимо на общем собрании собственников жилых помещений до 20 декабря 2016 года принять решение об установке общедомовых приборов учета холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии в многоквартирных домах.

*Выступила: Гончарук О.В. - глава городского поселения Андра*

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 №344, в отношении объектов, где еще не установлены общедомовые счетчики, уже начинают действовать повышающие коэффициенты к нормативам. А к 2017 году коэффициент возрастет до 1,6 раза.

Согласно Федерального закона «Об энергосбережении» статья 13, общедомовые приборы учета должны фиксировать поступление в дом всех коммунальных ресурсов – кроме газа. Необходимо на каждый дом ставить приборы учета тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии. Общедомовых приборов учета газа не требуется, так как газ используется только в квартирах.

**Зачем нужен общедомовой прибор учета (ОДПУ):** Общедомовой прибор учета позволяет контролировать фактическое потребление ресурса в рамках дома и фиксировать реальные объемы поставленного ресурса — воды, электроэнергии, газа и тепла. Поэтому, прежде всего, ОДПУ устанавливается для того, чтобы не переплачивать за объем потерь на магистральных сетях поставщика.

Расходы на коммунальные услуги формируют 2 фактора: объем потребленного ресурса и утвержденные тарифы. Тарифы на услуги ЖКХ растут каждые полгода, и повлиять на их рост у потребителя нет возможности. Тем не менее, влияя на второй фактор — объем потребленного ресурса, у управляющей компании и собственников квартир появляется реальная возможность сэкономить расходы.

Установка ОДПУ позволяет:

* оплачивать за потребление ресурса по факту
* разграничить убытки за потери на магистральных сетях между РСО и собственниками
* фиксировать потерю ресурсов

Таким образом, наличие ОДПУ — это единственный способ определить реальное потребление ресурсов в доме.

**Нужен ли общедомовой счетчик, если в квартирах стоят индивидуальные приборы учета (ИПУ):** Если в квартирах установлены ИПУ, собственники оплачивают то, что потребили по факту. Однако помимо индивидуального потребления, в квитанциях на оплату за коммунальные ресурсы, выставляется еще общедомовой расход (ОДН).

[**Что такое ОДН и как это рассчитывается?**](http://uchet-jkh.ru/publikacii/informaciya/chto-takoe-odn-i-kak-eto-rasschityvaetsya.html)В идеале, в категорию общедомового расхода должно входить потребление ресурса на обслуживание общедомовых территорий. Но на практике, под эту категорию попадает весь ресурс, который не был учтен индивидуальными приборами учета — в том числе, всевозможные протечки. В результате, объем ресурса, списанного в графу ОДН, может разрастаться до аномальных размеров в 30% от индивидуального потребления и выше. В то время как «нормальным» считается ОДН, не превышающий 1,5-2%.

При отсутствии общедомового прибора учета, определить, где находятся протечки, невозможно. Они могут быть как в системе самого дома, так и в сетях от ресурсной организации до дома.

Наличие общедомового учета дает возможность оплачивать только тот ресурс, который действительно был поставлен в дом.

**Кто оплачивает установку общедомовых приборов учета:** В соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении», расходы за установку ОДПУ полностью ложатся на собственников жилого дома. Собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку общедомового прибора учета на основании счетов (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 38.1.)

При установке общедомовых приборов учета каждому собственнику предъявляется к оплате счет, в котором, помимо общей информации о стоимости ОДПУ, имеется информация о том, сколько должен оплатить конкретный собственник.

Расходы каждого собственника определяются в виде доли, пропорциональной доле в праве общей собственности на общее имущество. Для вычисления этой доли общая площадь помещения делится на общую площадь дома и умножается на площадь общего имущества. (статья 37 ЖК РФ)

Например, если площадь помещения составляет 100 м², площадь дома – 9 000 м², а общего имущества – 1500 м², то доля собственника составит: 100 / 9000 х 1500 = 16,67 м².

Для установки приборов учета необходимо провести общее собрание собственников, на котором принять соответствующее решение. Помимо установки общедомовых приборов учета необходимо обеспечить их исправную работу и передачу показаний для расчетов.

**Есть исключения из требований по установке приборов учета:** На основании ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении» требования в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, а также объекты, мощность потребления электрической энергии которых составляет менее чем 5 кВт или максимальный объем потребления, тепловой энергии которых составляет менее чем 0,2 Гкал/ч.

**Является ли установка общедомового прибора учета обязательной:** Да, установка общедомового прибора учета является обязательной. Согласно ФЗ № 261 расчеты за энергетические ресурсы, включая воду (статья 5 пункт 2 закона), должны осуществляться на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учета.

*Выступил: Авдоничев Владимир Александрович - депутат Совета депутатов городского поселения Андра, председатель Комиссии по социальной политике и по соблюдению законности и правопорядка* с предложением обращаться к специалистам ОАО Октябрьского ЛПУ МГ ОАО "Газпром трансгаз Югорск" за специализированной помощью по вопросам выбора, покупки и установки ОДПУ.

***По второму вопросу решили:***

Принять к сведению и обязать председателей многоквартирных домов провести общее собрание собственников, донести и разъяснить выше озвученную информацию и принять решение об установке общедомовых приборов учета в летний период 2017 года в рамках мероприятия по подготовке к ОЗП. Оформить протокол по принятому решению и предоставить в администрацию городского поселения Андра в срок до 20 декабря 2016 года.

В противном случае дома, собственники которых собрание не провели, решение не приняли и протокол не предоставили, будут считаться как не реализовавшими способ непосредственного управления. Следовательно, будет подготовлена необходимая документация и дома будут выставлены на открытый конкурс по выбору Управляющей организации.

**3. Выбор организации для заключения договоров на обслуживание общедомовых инженерных сетей, которая в дальнейшем будет обслуживать общедомовые сети и производить оплату за ОДН.**

*Выступила: Романова Э. Ф. – депутат Совета депутатов городского поселения Андра, председатель Комиссии по бюджетам, налогу и финансам*

Рассказала о преимуществах тех, домов, которые находятся под руководством Управляющей организации.

*Выступила: Горячук М. М. -* *директор Управляющей организации*

Собственникам тех домов, которые находятся на непосредственном управлении, необходимо заключить договора на обслуживание общедомовых нужд (ОДН) с Управляющей организацией (УО) или другим юридическим лицом, которые, в свою очередь, заключат договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов на ОДН.

***По третьему вопросу решили:***

Принять к сведению и обязать председателей многоквартирных домов провести общее собрание собственников, донести и разъяснить выше озвученную информацию и принять решение в отношении выбора УО или иного юридического лица, которая (-ое) вправе заключать подобные договора.

Решение оформить и зафиксировать в выше указанном протоколе с последующим предоставлением в администрацию городского поселения Андра.

**4. Оформление права заключения договора от лиц собственников жилых помещений**

*Выступил: Коляда Д. В. – председатель Общественного совета по вопросам ЖКХ при администрации городского поселения Андра.*

Председатели Совета многоквартирных домов должны провести общие собрания, озвучив следующее: «Необходимо наделить полномочиями определенное лицо, представляющее интересы всех собственников многоквартирного дома (МКД), с правом оформлять и подписывать договора, акты приема-передачи и иные документы, необходимые при непосредственном управлении МКД, принимать решения от имени собственников… Решение необходимо запротоколировать и оформить нотариально. На основании этого нотариального документа заключить договор с выбранной УО или иным юридическим лицом на обслуживание ОДН».

***По четвертому вопросу решили:***

Принять к сведению и обязать председателей многоквартирных домов провести общее собрание собственников, донести и разъяснить выше озвученную информацию и принять решение в отношении оформлении нотариального документа. Решение оформить зафиксировать в выше озвученном протоколе с последующим предоставлением в администрацию городского поселения Андра.

**5. О результатах работы председателей МКД за 2016 год.**

Выступили председатели МКД с информацией о проделанной работе в домах за период 2016 года.

***По пятому вопросу решили:***

Принять к сведению.

**6. О планах работы председателей МКД на 2017 год.**

*Выступила: Гончарук О.В. - глава городского поселения Андра*

Председателям необходимо запланировать на 2017 год установку общедомовых приборов учета. Запланировать необходимый ремонт общедомового имущества и привести эти планы в исполнение. Актуализировать размер ежемесячных взносов на содержание общедомового имущества. Еще раз проанализировать всю работу, проводимую в МКД и сделать выводы на предмет «реализовывается способ непосредственного управления» или «не реализовывается».

***По шестому вопросу решили:***

Принять к сведению.

**7. О разном**

*Выступила: Тренина Л. В. – собственник жилого помещения в МКД.*

Предложила всем жителям городского поселения Андра принять меры по устранению самовольно гуляющих домашних собак (с ошейниками). А именно, уведомлять хозяев этих животных о факте самовольно гуляющей собаки и просить их привязывать и держать своих питомцев на территории своей собственности. В случае не устранения данного нарушения, оформлять письменное обращение в адрес администрации, с приложением фотографий и данных о хозяевах этого животного. Следующим шагом в отношении хозяев – будет составление административного протокола, который повлечет за собою наложение административного штрафа.

Председатель Общего совета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О. В. Гончарук

Секретарь Общего совета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н. О. Явкина