**Разъяснения по Повестки дня внеочередного общего собрания собственников МКД.**

1. **Вопросы 1, 2, 3: Избрание председателя Общего собрания собственников; избрание секретаря Общего собрания собственников; Избрание счетной комиссии.**

В виду того, что инициатором внеочередного Общего собрания собственников является управляющая компания, она и предлагает для выбора и подсчета голосов своих сотрудников исключительного на данный момент проводимого внеочередного собрания собственников МКД.

Это не выбор Совета дома и председателя совета дома, а исключительно председатель, секретарь и счетная комиссия исключительно данного общего собрания собственников МКД.

В случае не выбора председателя, секретаря Общего собрания и счетной комиссии протокол будет подписывать Генеральный директор управляющей компании, т.к. инициатор собрания управляющая компания.

Если кто-либо из собственников МКД изъявит желание присутствовать при подсчете голосов – ему необходимо написать заявление в офисе управляющей компании со своими контактами, для возможности пригласить его на подсчет.

Данные требования закреплены в Жилищном кодексе РФ.

1. **Вопрос 4: Производить корректировку начислений по коммунальным ресурсам, затраченных на содержание общего имущества МКД в соответствии с фактически затраченными коммунальными ресурсами по показаниям ОДПУ ежемесячно.**

# С 1 сентября 2022 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 03.02.2022г № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме", которое изменило порядок расчетов за коммунальные ресурсы (КР) по содержанию общего имущества МКД (СОИ), а именно:

# • Новые требования обязывают оплачивать КР на СОИ всех потребителей. Раньше считалось, что общедомовое потребление возможно, только если его предусматривают конструктивные особенности дома. Теперь прямо указали, что «Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод» (п. «Л» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).

# • Конкретизирован состав КР на СОИ, куда относится: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод. Важная оговорка: КР на СОИ по газу законом не предусмотрено, а отопление продолжает выставляться как единая коммунальная услуга (п. 29(1) Правил № 491).

# • Предусмотрели порядок расчета КР на СОИ по новым формулам, исходя из конкретной ситуации:

# - если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) — расчет делается по нормативу;

# - если установлен общедомовой прибор учета, но собственники не приняли решение о распределении КР на СОИ по факту, то в основе расчета норматив, который в дальнейшем пересчитывается на фактическое потребление;- если собственники проголосовали за начисление по среднемесячному потреблению КР на СОИ, то оно выставляется в расчетом периоде, а затем корректируется на факт;- такой же принцип используется при оплате КР на СОИ по факту на основе показания общедомового прибора учета;

# - если в доме установлена автоматизированная информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, то КР на СОИ определяется по ней каждый месяц.

# • в случае, если УК имеет отрицательный КР на СОИ (индивидуальное потребление жителей превышает общедомовое), то плата за КР на СОИ не начисляется, а в следующем расчетном периоде (или следующих расчетных периодах), уменьшается на величину отрицательного КР на СОИ.

# • В законе устанавливается три случая перерасчета (п. 29(3) Правил № 491) по КР на СОИ:- если нет решения собственников о том, чтобы выставлять сверхнормативный объем КР на СОИ, то доначисление по КР на СОИ осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом (то есть, до 31 марта 2023 года потребители получат доначисление за весь сверхнормативный объем КР на СОИ, потребленный за 2022 год);

# - при прекращении управления многоквартирным домом лицом (плата доначисляется за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме)- если собственники приняли решение о том, чтобы начислять КР на СОИ по факту, то доначисление им производится за период, предшествующий такому решению (если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом).

• УК обязана раскрывать в квитанции информацию по КР на СОИ по каждому виду коммунального ресурса (п. 29(4) Правил № 491).

Если происходит изменение нормативов или тарифов, то для дома, где нет ТСЖ, решение собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется (п. 29(5) Правил № 491).

• Дополнительные изменения внесены в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354)). Установлены требования о том, что:

- определение КР на СОИ для сточных вод осуществляется через коллективный (общедомовый) прибор учета сточных вод, а при его отсутствии – через аналогичные приборы учета холодной воды и горячей воды;

- объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета, считается потребленным в соответствующем расчетом периоде независимо от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний;

- для непосредственного управления остается понятие коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды (ОДН).

В составе трат на содержание общего имущества прямо включили расходы на:

- содержание внутридомовых инженерных систем;

- на снятие показаний приборов учета;

- выставление квитанций, ведение работы с дебиторской задолженностью;

- ведение информационной базы по начислениям (п. 29 Правил № 491).

***Таким образом УК, инициировав ОСС, выступая в интересах Собственников, предлагает начислять КР на СОИ по факту, а не производить доначисление по КР на СОИ каждый год, в I квартале, за прошедший расчетный год. Такое предложение вынесено на голосование, говоря простым языком, чтобы в ЕПД за прошедший расчетный год в I квартале не было огромных сумм за КР на СОИ, а корректировки происходили ежемесячно и суммы начисления за КР на СОИ не сильно разнились с предыдущими годами.***

1. **Вопрос 5. Утвердить способ оповещения собственников помещений о проводимых Общих собраниях и их результатах.**

Утвердить способ оповещения собственников помещений о проводимых Общих собраниях и их результатах на информационном стенде в холле 1-го этажа.

Данный вопрос дублируется из предыдущего голосования для того, чтобы не поднимать более поздние протоколы.

**Вопрос 6.** **Разрешить использовать общее имущество МКД для размещения оборудования интернет-провайдеров с целью предоставления качественного, бесперебойного доступа к сети Интернет жителям дома, а также для размещения терминалов оплаты жилищно-коммунальных услуг.**

По данному вопросу хотим разъяснить, что согласно Жилищному законодательству РФ, использование общего имущества МКД возможно только по решению общего собрания собственников. На данный момент оборудование интернет-провайдеров и терминалы оплаты ЖКУ размещены в Вашем доме не правомерно, т.к. общего собрания по данному вопросу не было. Так же хотим Вас проинформировать о том, что один из собственников МКД, расположенного в г. Реутов, подал гражданский иск на интернет-провайдера МГТС именно по незаконному размещению оборудования в МКД и, которое перенаправили в г. Москву по месту нахождения ответчика, если суд примет положительное решение, управляющая компания будет вынуждена демонтировать оборудование всех интернет-провайдеров до решения ОСС МКД по тому адресу. Для того, чтобы таких случаев в дальнейшем избежать и привести все в соответствие с Жилищным законодательство РФ, мы и включили данный вопрос в повестку ОСС, чтобы Собственники и дальше продолжали пользоваться услугами интернета.

1. **Вопрос 7. Определение в качестве места хранения копий Протоколов Общих собраний собственников – офис Управляющей организации ООО Управляющая компания «Центрстрой».**

По данному вопросу поясняем, оригиналы Протоколов Общих собраний направляются в ГЖИ, копии размещаются на сайте ООО УК «Центрстрой» и хранятся в офисе управляющей компании, чтобы все их систематизировать. В случае избрания другой УК или переходе на ТСЖ – копии Протоколов передаются совместно со всей документацией новой УК или ТСЖ.