

**Извещение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, дом 23/5**

Уважаемые собственники,

с 18 Сентября 2021 года по 18 Октября 2021 года (включительно) в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, дом 23\5 будет проходить общее собрание собственников в форме очно - заочного голосования.

**Инициатор собрания:** собственник жилого помещения Мельников Владимир Николаевич

**Очная часть собрания будет проводиться – 18 Сентября 2021 года в 11:00, по адресу: г.**

**Новосибирск, ул. Дачная, дом 23\5 (на улице, во дворе дома-Дачная,23/5, возле подъезда № 2).**

**Прием письменных решений:** по вопросам повестки дня общего собрания будет производиться инициатором общего собрания с 11-00 час 18 Сентября 2021 г. до 18-00 час. 18 Октября 2021 г. по адресу: ул. Дачная, дом 23/5, подъезд № 2, Первый этаж, в помещении Охраны в Режиме: Ежедневно с 7-00 до 23-00.

**С информацией (или материалами), которые будут представлены на данном собрании правообладатели (собственники) помещений могут ознакомиться,** начиная с 8 Сентября 2021 года на информационных стендах в подъездах и (или) на сайте UK-Kvadis.ru в разделе «Новости».

### ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**1. Получить бюллетени собственники могут:**

Бюллетени автозаполнены сведениями из Росреестра (ФИО собственника, номер помещения, площадь помещения, вид права, доля в праве, номер и дата государственной регистрации права) будут разложены в почтовые ящики по квартирам 20 Сентября 2021 года и вручены собственникам офисов лично.

**2. Сдать заполненный и подписанный бюллетень собственники могут:**

опустить бюллетень в бокс с табличкой «Бюллетени собственников», который будет размещен с 18 Сентября 2021 г. в помещения охраны .

**3. Справочная информация.**

-Согласно пункту 1 Статьи 48 ЖК РФ «Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают **собственники** помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя»;

-Лица, не зарегистрировавшие право собственности в установленном законом порядке, не имеют право принимать решения на общих собраниях собственников

### Повестка собрания

**Вопрос 1**

Избрать председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Дачная, дом 23/5:

- Мельникова Владимира Николаевича председателем общего собрания;

- Беляева Алексея Яковлевича секретарём общего собрания,

и наделить их полномочиями по подведению итогов общего собрания, подсчету голосов, составлению и подписанию протокола общего собрания собственников.

**Вопрос 2**

Выбрать способ управления многоквартирным домом № 23/5 по ул. Дачная- управление управляющей организацией.

**Вопрос 3**

Выбрать с 1 Ноября 2021 года в качестве управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Квадис» (ИНН 5406589185).

**Вопрос 4**

Утвердить и заключить с 1 Ноября 2021 года договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, улица Дачная, дом 23/5 с ООО «Квадис » (Приложение №1).

**Вопрос 5**

Утвердить с 1 Ноября 2021 размер платы:

-за управление, содержание общего имущества и текущий ремонт в многоквартирном доме в размере

**24.89** рублей в месяц за 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику. (Увеличение тарифа на величину индекса потребительских цен с момента принятия, ныне действующего тарифа. Приложение № 2)

**Вопрос 6**

Принять решение об услуге «Охрана мест общего пользования»

**ВЫБЕРИ ТОЛЬКО ОДИН ВАРИАНТ****Вариант 1**

✓ Возле  
выбранного  
варианта в пустой  
ячейке поставь  
галочку

**Вариант 2**

✓ Возле  
выбранного  
варианта в пустой  
ячейке поставь  
галочку

**Я за сохранение услуги «Охрана мест общего пользования»** на прежних условиях: Круглосуточно, в размере 4,48 рублей в месяц за 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику

**Я за отмену услуги «Охрана мест общего пользования»** полностью с 1.11.2021 года

**Вопрос 7**

Утвердить с 1.11.2021 года размер платы за дополнительные работы:

- «Обслуживание ворот с Эл. приводом и калиток с Эл. замком» в размере **0,72** рублей в месяц за 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику;

**Вопрос 8**

Утвердить с 1.11.2021 года размер платы за дополнительные работы:

-«Обслуживание системы видеонаблюдения (9 камер), с возможностью замены оборудования после поломки» стоимостью **0,68** рублей в месяц за 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику

**Вопрос 9**

Утвердить с 1.08.2021 года размер платы за дополнительные работы:

- «Механизированная уборка территории земельного с вывозом или без вывоза снега (годовой лимит)» в размере **0,91** рублей в месяц за 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику (Цена определена, как среднее арифметическое значение стоимости за 5 лет, с прогнозом удорожания стоимости на 10 % на прогнозный период. Анализ стоимости услуги «Мех. уборка и вывоз снега по МКД—Дачная, 23/5 за период 2016-2020 год- Приложение № 3);

**Вопрос 10**

Утвердить с 1.11.2021 года размер платы за «текущий ремонт» - **3,0** рубля в месяц с 1 м.кв. общей площади жилых и нежилых помещений, на следующих условиях:

- Под текущим ремонтом определить: проведение восстановительных работ конструктивных элементов здания, инженерных систем и элементов благоустройства; модернизация существующего оборудования и\ или установка нового; проведение безотлагательных работ; проведение работ по улучшению (повышению) уровня благоустройства дома по заданию Совета дома;

- Объем выполнения работ и услуг по текущему ремонту общего имущества за год не должен превышать объема фактического финансирования (объема денежных средств, поступивших от собственников квартир) за год;

- При выполнении работ текущего ремонта, согласовать следующие накладные расходы управляющей организации: при стоимости работ (прямые затраты) до 50 тыс. руб. накладные расходы УК- 10 % от сметной стоимости; при стоимости работ до 150 тыс. руб. накладные расходы УК- 8 % от сметной стоимости; при стоимости работ до 300 тыс. руб. накладные расходы УК- 7 % от сметной стоимости; при стоимости работ подрящика более 300 тыс. руб. накладные расходы УК- 6 % от стоимости работ (прямые затраты)

-При выполнении работ текущего ремонта согласовать сметную прибыль управляющей организации- 10 % от сметной стоимости.

**Вопрос 11.**

Избрать Совет многоквартирного дома сроком на три года из числа собственников жилых помещений в следующем составе: Глухов Евгений Сергеевич, Беляев Алексей Яковлевич; Мельников Владимир Николаевич, Дробышева Нина Васильевна сроком на 3 года.

**Вопрос 12.**

Поручить Совету дома (вопрос 11 настоящей повестки) избрать Председателя Совета дома в срок до 1.11.2022 года.

**Вопрос 13**

Наделить полномочиями ООО «Квадис» заключать от имени собственников многоквартирного дома договоры передачи в пользование общего имущества дома для:

- установки и эксплуатации волоконно-оптического и медного кабеля, антенно-фидерных устройств и абонентского оборудования (кабельное телевидение и интернет);
- размещение рекламных вывесок и конструкций;
- Определить цель использования денежных средств за пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома, полученных ООО «Квадис» за вычетом расходов (15%) и вознаграждения (10%) ООО «Квадис», которые суммарно составляют 25% от суммы каждого заключенного договора на обслуживание многоквартирного дома № 23/5 по ул. Дачная.

**Вопрос 14**

Поручить ООО «Квадис» с 1.11.2021 реализовать следующий порядок использования дополнительных доходов, фактически полученных от использования общедомового имущества многоквартирного дома:

- дополнительные доходы использовать на улучшение состояния общедомового имущества по решению Совета многоквартирного дома, но не реже чем один раз в год;
- в случае если решение о распределении дополнительных доходов, фактически полученных от использования общедомового имущества многоквартирного дома не принято Советом дома в срок до 01 Ноября каждого года, дополнительные доходы распределять в пользу собственников помещений пропорционально доли в праве общей собственности (площади квартиры и офисов собственников).

**Вопрос 15**

Установить с 1.11.2021 размер платы за использование общего имущества дома третьими лицами для:

- размещения оборудования фиксированной и беспроводной связи на конструктивных элементах дома, кровле и других местах общего пользования до **4500 руб.** в месяц с одного оператора связи, **25 000 руб.** с базовой станции. Обязать операторов связи (кабельное телевидение, интернет), установить приборы учета электрической энергии или производить расчет потребляемой мощности оборудования связи в размере 1,0 кВт\час.;
- размещения рекламы в лифтах: 600 рублей в месяц с одного рекламного поля;
- размещение рекламы на фасадах (со стороны ул. Дачная) **600 руб.** в месяц с 1 м.кв. площади рекламного поля;
- размещение рекламы на фасадах (со стороны входов в жилую часть) **300 руб.** в месяц с 1 м.кв. площади рекламного поля;
- размещение рекламы на фасадах (на обоих торцах) **400 руб.** в месяц с 1 м.кв. площади рекламного поля;

**Вопрос 16**

Уполномочить Совет дома, по дополнительным доходам, полученных УК от использования общедомового имущества третьими лицами (провайдером) и текущему ремонту (вопрос 7 настоящей повестки) совместно с управляющей организацией:

- Определять вид работ;
- Определять очередность выполнения;
- Согласовывать их стоимость;
- Выбирать подрядчика;
- Организовывать приемку и подписание соответствующих актов (Приемки или дефектных актов)

**Вопрос 17**

Уполномочить Совет дома на:

- определять видов работ по текущему ремонту и сроки их проведения (кроме аварийных и безотлагательных работ)
- подписывать ежемесячные акты по приемке работ и услуг по содержанию общедомового имущества, выполненных управляющей организацией;
- подписывать годовые отчеты управляющей организации;
- подписывать иные актов выполненных работ с целью текущего ремонта общедомового имущества; модернизации существующих общедомовых инженерных систем; установки дополнительного оборудования в местах общего пользования.

**Вопрос 18**

Наделить Совет дома полномочиями на принятия решений по текущему ремонту, необходимому для обеспечения и восстановления работоспособности общего имущества в многоквартирном доме и определение источника финансирования работ. При условии согласования и подписания необходимого

решения большинством голосов Совета дома разрешить ООО «Квадис» производить начисление за фактически выполненные работы по восстановлению работоспособности общедомового имущества.

**Вопрос 19**

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, предоставления тепловой энергии (для нужд отопления и горячего водоснабжения) с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (*прямой договор*).

**Вопрос 20**

Производить распределение объема коммунальных услуг в размере отклонения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми (нежилыми) помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения. (*Ежегодная корректировка \ перерасчет по ОДПУ*).

**Вопрос 21 (в качестве социологического опроса, не влекущего прав и обязанностей со стороны собственников жилых и нежилых помещений, а также управляющей организации).**

Уважаемые собственники, просим выбрать один из вариантов ответа (мнения) и отметить его «V»

Вариант предварительного мнения	За	Против
21.1.Согласовать в первую очередь выполнение работ по замене общедомовых противопожарных дверей на металлические с утеплителем (примерное количество- 60 шт.примерная стоимость- 2,8 млн. руб. <b>Приложение 4</b> , представлено прежним составом Совета дома, без стоимости доставки и монтажа), за счет средств собственников многоквартирного дома, по статье «Текущий ремонт». Работы выполнять в теплый период года, по мере поступления денежных средств собственников.		
21.2. Согласовать в первую очередь выполнение работ по косметическому ремонту поверхностей (Стены, потолки, полы, плинтуса) помещений общего пользования - коридоры, лифтовые холлы (примерная стоимость- 2 млн. руб.), за счет средств собственников многоквартирного дома, по статье «Текущий ремонт». Работы выполнять в теплый период года, по мере поступления денежных средств собственников, начиная во всех подъездах одновременно, с первых этажей и выше.		

**Вопрос 22**

Утверждение порядка извещения собственников о проведении последующих общих собраний собственников, следующими способами:

-если в повестке имеется вопрос о смене способа управления данным МКД – о таком собрании инициатор обязан известить всех собственников жилых и не жилых помещений заказным письмом с уведомлением и с описью вложенных документов, с приложением документов поставленных на обсуждение в повестке, Договора управления с приложением Перечень работ и услуг со сметным расчетом, и иные приложения предусмотренные повесткой, не менее чем за 30 дней до начала проведения общего собрания собственников;

-если в повестке нет вопроса о смене способа управления, о таком собрании извещение размещать на информационных стендах дома за 10 календарных дней.

**Вопрос 23**

Поручить управляющей организации ООО «Квадис» произвести модернизацию домофонной системы 3-х калиток ограждения с заменой на видеодомофон, за счет средств дополнительных доходов.

**Вопрос 24**

Принять фактически выполненные работы общей стоимостью 445 968,23 руб. *без привлечения денежных средств собственников* из средств дополнительных доходов (*Отчет по доп. доходам- Приложение 5*), фактически полученных УК от использования третьими лицами общедомового имущества, а именно:

Вид работ	Стоимость, руб.
Ремонт системы видеонаблюдения	82 059,98
Ремонт асфальтового покрытия после провалов	26 250,00
Замена Силового провода Пу ГВ 25 многопроволочный , 189 м.п.	172 699,17
Установка 3-х дверей ПВХ	164 959,08

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений.

С уважением, инициатор общего собрания

