

Пояснительная записка по вопросам повестки дня

Уважаемые собственники! В целях разъяснения повестки дня ОСС, предлагаем ознакомиться с краткими пояснениями по вопросам!

1. Выбор Председателя Общего собрания собственников помещений.

Председатель избирается в целях ведения собрания, изложения собственникам повестки дня, ответа на вопросы собственников. Избирается только для проведения настоящего собрания.

2. Выбор Секретаря Общего собрания собственников помещений.

Секретарь выбирается с целью ведения протокола. Избирается только для проведения настоящего собрания.

3. Утверждение состава Счетной комиссии в количестве 8 человек.

Счетная комиссия создается для подведения итогов Общего собрания и подписания протокола общего собрания собственников. Если решение по данному вопросу принято не будет, то подсчет голосов и подписание протокола осуществляется инициатором собрания. Избирается только для проведения настоящего собрания.

4. Выбор Совета многоквартирного дома в количестве 9 человек.

Создание совета многоквартирного дома – обязанность собственников помещений. Совет многоквартирного дома – это выборный орган, куда входят собственники помещений в МКД. Он выбирается на общем собрании собственников и выполняет функции по контролю за содержанием и ремонтом дома. Совет многоквартирного дома, наряду с контролем за исполнением УО договора управления и исполнением решений ОСС, выполняет информационно-аналитические функции. Совет выносит на обсуждение собственников важные вопросы и предложения по управлению домом, ежегодно отчитывается о проделанной работе.

5. Выбор Председателя Совета многоквартирного дома.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета МКД, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД. Председатель совета МКД ведет переговоры с управляющей организацией относительно условий договора управления, доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты таких переговоров. Если собственниками помещений в многоквартирном доме председателю выдана доверенность, то он может заключить договор управления многоквартирным домом. Так же председатель совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6. Утверждение Положения о Совете многоквартирного дома.

Предлагается утвердить Положение о Совете многоквартирного дома, разработанное инициаторами данного Общего собрания собственников помещений. Данное Положение регламентирует работу Председателя многоквартирного дома и Совета дома в целом.

7. Выбор способа управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А – управление управляющей организацией.

Согласно ч.2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом.

Предлагается выбрать способ управления – управление Управляющей организацией.

8. Расторжение Договора управления с управляющей организацией ООО «УК «Гефест». В случае принятия положительного решения по данному вопросу, поручить Председателю общего собрания уведомить ООО «УК «Гефест» о расторжении Договора управления.

В связи с недобросовестным исполнением обязательств ООО «УК «Гефест», как управляющей организацией, предлагается расторгнуть с ней договор управления многоквартирным домом, о чем поручить Председателю общего собрания уведомить ООО «УК «Гефест».

9. Выбор Управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «ЖС Фасилити менеджмент» (ОГРН 1197746595530) для управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А с «01» февраля 2023года.

Группа компаний «Жилищный сервис» основана в 2007 году. Общая площадь обслуживаемых помещений составляет более 740 000 кв.м. Основными видами деятельности компании являются управление, эксплуатация, уборка мест общего пользования и территории, охрана. В штате работают 250 человек, обученных и аттестованных в соответствии с требованиями действующего законодательства. Линейный персонал (сантехники, электрики) только славянской внешности. Качественная и профессиональная уборка с применением дорогого импортного оборудования, материалов и машин. Также есть собственное мобильное приложение. Перед вынесением вопроса на голосование инициативной группой была проведена работа по выбору УК, оценены предложения, проведена работа по оптимизации стоимости. Предложение УК ООО «ЖС ФМ» является оптимальным.

10. Утверждение существенных условий Договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А в предлагаемой редакции.

При выборе Управляющей организации Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с каждым собственником помещения в таком доме заключается Договор управления на условиях, указанных в решении данного Общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ)

Предлагается утвердить существенные условия Договора управления многоквартирным домом в редакции, предлагаемой Управляющей организацией ООО «ЖС ФМ» (ОГРН 1197746595530).

11. Утверждение сметы расходов на услуги и работы по управлению многоквартирным домом в 2023-2024 году, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно проекту. Утверждение ежемесячной платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 2023-2024 годах в размере 50,27 руб. за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения и 99,16 руб. за 1 кв.м. машино-мест многоквартирного дома.

Управляющая организация оказывает услуги и (или) выполняет работы, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в доме в зависимости от уровня благоустройства дома, предоставляет коммунальные услуги. Для содержания дома подобного класса, предлагается утвердить тариф по статье «Содержание и ремонт общего имущества» в размере 50,27 руб. за 1 кв.м жилого/нежилого помещения и 99,16 руб. за 1 кв.м. машино-места.

12. Утверждение ежемесячной платы за услугу «Охрана» в 2023-2024 годах в размере 4,91 руб. за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения, в том числе машино-мест, включение данной услуги в Единый платежный документ. Установить на территории МКД посты охраны: МКД - 1

круглосуточный пост охраны, с режимом работы 24/7; Подземный паркинг – 1 пост охраны с режимом работы 24/7.

Предлагается ввести дополнительную круглосуточную услугу «Охрана». Ее цель:

- контроль соблюдения общественного порядка на территории МКД
- контроль за строительными бригадами
- обход территории, осмотр мест общего пользования с дальнейшим доведением до управляющего домом результатов такого обхода, с целью своевременного реагирования и принятия мер. В случае принятия положительного решения по данному вопросу, предлагается данную услугу включить отдельной строкой в ЕПД, с момента начала ее оказания.

13. Утверждение ежемесячной платы за услугу «Консьерж» в 2023-2024 годах в размере 11,18 руб. за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения, включение данной услуги в Единый платежный документ. Разместить на первых этажах подъездов 8 постов Консьерж - службы, с режимом работы 15/7.

С целью недопущения бесконтрольного посещения многоквартирного дома лицами, не являющихся жильцами данного дома (курьеры, гости, строительные бригады, няни и т.д.), соблюдения общественного порядка в подъездах, предлагается ввести дополнительную услугу «Консьерж». В случае принятия положительного решения по данному вопросу, предлагается данную услугу включить отдельной строкой в ЕПД, с момента начала ее оказания.

14. Утверждение Правил проживания, организации пропускного режима в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

Данные Правила разработаны с целью создания комфортных, уважительных и безопасных условий проживания и нахождения на территории многоквартирного дома; для соблюдения собственниками строительных регламентов, регламентов по перепланировке, установке корзин для кондиционеров на фасаде дома, а также контроля своих строительных бригад, предлагается утвердить Правила проживания, организации пропускного режима в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

15. Утверждение Правил пользования машино-местами, подземной автостоянкой, использования общего имущества, организации пропускного режима многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

Разработанные Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий пользования и нахождения в подземной автостоянке, а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности машино-мест, как объекта недвижимости.

16. Запрет использования стволов мусоропровода внутри многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

В целях обеспечения санитарных условий и исключения неблагоприятных последствий, включая неприятный запах, появление тараканов, крыс и так далее, а также в целях сохранения целостности ствола мусоропровода, предлагается запретить использование ствола мусоропровода.

17. Установка шлагбаумов на территории многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

Предлагается рассмотреть возможность установки шлагбаумов на территории МКД, с целью ограничения и контроля въезда посторонних автомобилей на территорию МКД, для чего обязать УО «ЖС ФМ» в течение 6 месяцев с даты начала обслуживания МКД, проработать вопрос о законной

возможности установки шлагбаумов на территории МКД и инициировать ее после получения разрешительной документации.

18. Демонтаж металлического ограждения (забора) детской игровой площадки, расположенной на территории многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

В связи с тем, что детская площадка, расположенная на территории МКД, очень маленькая для такого количества проживающих в МКД детей, а ограждение большой площадки не имеет никакого фактического функционала, создаёт трудности для использования этой площадки детьми собственников МКД, предлагается демонтировать забор детской площадки, отведенной под частный детский сад. Для этого предлагается обязать УО ООО «ЖС ФМ» в течение 3 месяцев с даты начала обслуживания МКД, произвести демонтаж металлического ограждения детской игровой площадки.

19. Наделение правом Общества с ограниченной ответственностью «ЖС фасилити менеджмент» заключать договоры со сторонними организациями на использование общедомового имущества на согласованных с Советом дома условиях и аккумулирования поступающих средств для использования на благоустройство многоквартирного дома по решению Совета дома, в том числе заключению договоров с провайдерами. Согласование размера вознаграждения Управляющей организации за заключение и ведение указанных договоров.

Дает право УО ООО «ЖС ФМ» заключать договоры на использование общедомового имущества сторонними организациями (в частности, для размещения рекламных вывесок на фасадах МКД), провайдерами (в частности, для размещения их оборудования на территории МКД) на условиях, предварительно согласованных с Советом дома. Также дает право УО ООО «ЖС ФМ» аккумулировать полученные денежные средства от использования общедомового имущества на благоустройство МКД по предварительному решению Совета дома.

20. Принятие решения о переходе на прямые договоры по оказанию коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», АО «Мосэнергосбыт»), а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ГУП «Экотехпром» с 01 мая 2023 года.

В соответствии с федеральным законом № 59-ФЗ утверждена новая схема взаимодействия между собственниками, УО и РСО. Теперь ОСС может решить, что договор на предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, в том числе и теплоснабжения, а также услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, собственник может заключить напрямую с РСО и региональным оператором без участия Управляющей организации.

Предлагается определить 01.05.2023 г. датой заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг между собственниками и ресурсоснабжающими организациями. С указанной даты Управляющая организация перестает быть посредником между РСО и собственниками.

21. Определение способа уведомления собственников о проведении Общих собраний собственников помещений, путем размещения уведомлений о проведении Общих собраний собственников помещений на информационных стендах, расположенных в лифтовых холлах первых этажей подъездов, а также рассылки сообщений в социальной сети Telegram и по электронной почте.

В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме

заказным письмом, если решением Общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Принятие решения по данному вопросу необходимо для более быстрого уведомления жителей о предстоящих собраниях собственников.

22. Определение способа доведения до собственников решений, принятых на Общих собраниях собственников помещений, а также итогов голосования, путем размещения уведомлений о проведении Общих собраний собственников помещений на информационных стендах, расположенных в лифтовых холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

В соответствии с ч. 3 ст. 46 ЖК РФ, решения, принятые Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 ЖК РФ иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением Общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Принятие решения по данному вопросу необходимо для более быстрого уведомления жителей об итогах прошедшего собрания.

23. Определение места хранения копий протокола и решений Общего собрания собственников помещений - в Управляющей организации.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола подлежат обязательному направлению в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет, в связи с чем указанные документы будут направлены в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы, по адресу: г. Москва, проспект Мира, 19, стр. 1.

Согласно ч. 4 ст. 46 ЖК РФ копии протоколов Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Предлагается определить местом хранения копий протокола и решений собственников помещений – в управляющей организации.