

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

В связи с инициированием в Многоквартирном доме (далее – МКД) общего собрания собственников помещений, предлагаем вам кратное описание вопросов повестки дня ОСС и пояснения по ним.

Настоящее общее собрание собственников помещений (далее – ОСС) инициировано двумя соинициаторами: Председателем Совета МКД, собственником квартиры №256 Егоровой Марией Николаевной, и управляющей организацией ООО «УК Домашний».

На данное общее собрание повторно вынесены вопросы, которые не были разрешены на первом общем собрании, а также новые вопросы, проявившиеся с учетом потребностей жителей после заселения дома.

1. ИЗБРАНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩЕГО И СЕКРЕТАРЯ СОБРАНИЯ

Избрание председательствующего и секретаря общего собрания является обязательной процедурой для любого собрания (Приказ Минстроя РФ от 28 января 2019 г. n 44/ПР «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»). Указанные лица избираются только для текущего ОСС с целью оформления протокола и материалов общего собрания, а также по завершению ОСС обеспечивают передачу всех материалов (протокола, решений собственников, иных приложений к протоколу) в Мосжилинспекцию. По завершению ОСС полномочия указанных лиц, как председателя и секретаря собрания, прекращаются и никакого функционала указанные лица более не выполняют.

Предложенный состав председательствующего и секретаря ОСС сформирован путем выдвижения кандидатур от двух соинициаторов ОСС.

2. ИЗБРАНИЕ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ

Избрание счетной комиссии также является обязательной процедурой для любого собрания (Приказ Минстроя РФ от 28 января 2019 г. № 44/ПР «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»). Указанные лица избираются только для текущего ОСС с целью подсчета голосов собственников, принявших участие в голосовании. По завершению ОСС полномочия указанных лиц прекращаются и никакого функционала указанные лица более не выполняют.

Предложенный состав счетной комиссии сформирован путем выдвижения двух жителей дома.

3. УТВЕРЖДЕНИЕ НОВОГО ТАРИФА УК

По итогам проведенных переговоров Совета МКД и УК проведена оптимизация тарифа. С **01.01.2021** года предлагается утвердить новый тариф в размере **40,48** рублей за кв.м. общей площади помещения.

4. ЕДИНОРАЗОВЫЙ СБОР НА ОРГАНИЗАЦИЮ ВЫВОЗА СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

Данный вопрос не был принят на первом общем собрании.

Вместе с тем, на данный момент мы наблюдаем, что количество образующегося от ремонтов строительного мусора достаточно велико. Ежедневно с дома вывозится по два контейнера строительного мусора.

При этом ремонты в доме находятся в активной фазе, а по части квартир даже не начинались. То есть говорить об уменьшении объемов строительного мусора или завершении его вывоза, еще совсем рано.

Даже сейчас, при наличии рядом с домом двух контейнеров, на этажах периодически можно наблюдать скопления всевозможного строительного мусора и различного рода упаковки. А теперь давайте представим, что будет в доме, если убрать централизованно предоставляемые УК контейнеры? Правильно, весь строительный мусор будет оставаться на этажах или на лестничных клетках, т.к. никто из собственников не может контролировать рабочих в ежедневном режиме и отслеживать, куда именно они выбрасывают строительный мусор. Дом имеет все шансы погрязнуть в кучах мусора.

Во избежание свалок строительного мусора и по итогам проведенных переговоров Совета МКД и УК принято решение о повторном вынесении вопроса на голосование, но с дополнительными условиями: продлением срока централизованного предоставления контейнеров для сбора строительного мусора сроком **31.12.2021 года**, а также освобождением секции 5 с отделкой от оплаты услуг по вывозу строительного мусора.

При этом жителей, ранее заключивших договор на вывоз мусора, мы просим проголосовать «ЗА», так как вами такое решение уже фактически принято, и это решение позволит нам и дальше вывозить ежедневно образующийся в доме строительный мусор. Если вы оплатили вывоз строительного мусора – по факту данного решения для вас ничего не изменится, второй раз оплачивать мусор не придется.

5. ЗАКАЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ ОХРАНЫ

Данный вопрос не был принят на первом общем собрании.

Тем не менее, наличие в доме охраны (первые месяцы оплачиваемой застройщиком) помогло избежать нам многих негативных последствий в виде актов вандализма и кражи общедомового имущества.

По итогам проведенных переговоров Совета МКД и УК достигнуто соглашение, что охрана остается в доме до конца этого года.

Однако, если большинство собственников проголосует против данной услуги, то охрана с корпуса будет снята и услуга не будет оказываться. Дом будет предоставлен сам себе и рабочим бригадам.

В связи с чем считаем, что на **следующий 2021 год** охрана в доме должна остаться, так как количество ремонтируемых квартир достаточно велико, а количество сотрудников ремонтных бригад существенно превышает количество жителей.

Надеемся, что в течение следующего года в большинстве квартир ремонты все же завершатся, количество ремонтных бригад в доме будет уменьшаться, в дом заселятся уже сами жители. Тогда к концу следующего года можно будет точно понять, нужна ли нам охрана дальше или жители могут контролировать вопросы безопасности в доме самостоятельно.

6. УСТАНОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ КАМЕР ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

В качестве усиления безопасности проживания в доме предлагается установить 18 камер видеонаблюдения (по камере в каждый лифт).

В помещении Мониторной МКД будет установлен видеорегистратор, на который будут передаваться и храниться полученные с камер видеосигналы (сроком хранения до 2 недель).

Установка дополнительных видеокамер позволит обеспечить безопасность в доме, просматривать записи по спорным и иным необходимым ситуациям. При необходимости, передать видеозаписи в правоохранительные органы.

Установка камер будет выполняться ООО «УК Домашний». Дополнительных платежей с собственников взиматься не будет.

После выполнения работ установленные камеры перейдут в общедолевою собственность собственников и будут включены в состав общего имущества МКД.

Смета-коммерческое предложение для ознакомления представлено в материалах по ОСС.

7. УСТАНОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОГРАЖДЕНИЙ для ЗАКРЫТИЯ ВНУТРЕННЕГО ДВОРА

В качестве усиления безопасности и исключения доступа во внутренний двор МКД посторонних лиц предлагается установить в акре МКД и с внешней стороны 8 секции ограждения с калитками и, тем самым, полностью закрыть внутреннее пространство дома.

Установка ограждения и калиток будет выполняться ООО «УК Домашний». Дополнительных платежей с собственников взиматься не будет.

После выполнения работ ограждения перейдут в общедолевою собственность собственников и будут включены в состав общего имущества МКД. На калитках будет установлена Система контроля и управления доступом, связанная с общедомовой системой. Проход в дом будет осуществляться по магнитным ключам.

Смета-коммерческое предложение для ознакомления представлено в материалах по ОСС.

8. ДОПУСК В МКД ПРОВАЙДЕРОВ УСЛУГ СВЯЗИ

Данный вопрос не был принят на первом общем собрании.

Для того, чтобы провайдеры и телекоммуникационные компании смогли зайти в дом и на законном основании разместить в общедомовых помещениях свое телекоммуникационное оборудование, необходимо соответствующее решение собственников помещений в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Предлагается установить единый порядок размещения в доме оборудования и способа прокладки слаботочных сетей провайдеров, чтобы исключить возможные повреждения отделки и внешнего вида в местах общего пользования.

Денежные средства от использования провайдерами общего имущества (за размещение в доме оборудования) будут аккумулироваться на счете УК и направляться строго на дополнительные нужды дома (дополнительное благоустройство, приобретения нового дополнительного оборудования в дом). Расходование денежных средств на дополнительные нужды будет осуществляться **только** по решению Совета дома или решению общего собрания.

УК самостоятельно распоряжаться денежными средствами, полученными от провайдеров за

использование общего имущества, не сможет.

9. ПОРЯДОК РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ И ВЫВЕСОК СОБСТВЕННИКАМИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Данный вопрос не был принят на первом общем собрании.

Размещение рекламы на фасаде собственниками нежилых помещений также регулируется нормами ЖК РФ и законом «О рекламе». Для размещения рекламы на фасаде МКД необходимо соответствующее решение собственников помещений в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Этот вопрос специально вынесен на повестку дня, чтобы размещаемые рекламные вывески нежилых помещений **до их размещения** предварительно **обязательно** согласовывалось с Советом МКД с предоставлением дизайн-проекта планируемой к размещению рекламы.

Уверены, что все жители заинтересованы в том, чтобы размещаемые на доме рекламные вывески нежилых помещений были красивыми и соответствовали общему стилю и образу дома.

Уже сейчас на фасаде дома размещены конструкции, единый дизайн которых не был согласован, что не улучшило внешний облик дома. Совет МКД будет работать с приведением вывесок к единой стилистике, однако для этого ему нужны соответствующие полномочия, предоставленные решением общего собрания.

Денежные средства за размещение собственниками нежилых помещений вывесок и рекламы будут аккумулироваться на счете УК и направляться строго на дополнительные нужды дома (дополнительное благоустройство, озеленение). Расходование денежных средств на дополнительные нужды будет осуществляться **только** по решению Совета МКД или решению общего собрания.

Для реализации всего указанного специально разработано «Положения о порядке размещения вывесок и рекламных конструкций в МКД по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2».

Положение для ознакомления представлено в материалах по ОСС.

10. ДОПОЛНЕНИЯ К ПРАВИЛАМ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Вопрос включен в повестку по инициативе Совета МКД как предложение организовать и поставить процесс нахождения в доме ремонтных бригад по минимальный контроль.

Оформление пропусков на рабочих поможет располагать информацией, кто именно находится в нашем доме и в связи с какими основаниями. При развитии неблагоприятных ситуаций найти виновных лиц. Также это позволит выпроваживать из дома посторонних лиц, оснований для нахождения которых в доме не будет предоставлено.

Дополнения к Правилам ремонта для ознакомления представлены в материалах по ОСС.

11. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Вопрос включен в повестку по инициативе Совета МКД как предложение для установления единых правил проживания в доме, порядка совместного использования общего имущества и соблюдения законных прав и интересов всех собственников, прежде всего, друг другом.

Положение регламентирует порядок совместного пользования приквартирными холлами, детскими площадками, колясочными, консьержными и иными общедомовыми помещениями.

Положение для ознакомления представлено в материалах по ОСС.

12. ПЕРЕДАЧА ПОЛНОМОЧИЙ, СВЯЗАННЫХ С ВОПРОСАМИ УПРАВЛЕНИЕМ МКД, ПРЕДСЕДАТЕЛЮ СОВЕТА МКД

Вопрос включен в повестку по инициативе Совета МКД для наделения Председателя Совета МКД полномочиями по взаимодействию с УК в части изменения условий договора управления МКД.

Также на основании выданных доверенностей Председателю Совета МКД Председатель Совета МКД сможет представлять интересы собственников помещений в судах по вопросам, связанным с управлением МКД, если возникнет такая необходимость.

Возможность наделения Председателя Совета МКД прямо предусмотрена ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

13. УСТАНОВКА КАМЕР ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ «БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД»

На обоих корпусах первой очереди Департаментом информационных технологий города Москвы на входах в подъезды установлены городские камеры видеонаблюдения по программе «Безопасный город», сигнал с которых выводится в городской диспетчерский центр.

По информации, полученной от Департамента, для возможности установки таких камер в нашем доме необходимо согласие собственников, подтвержденное решением общего собрания.

Камеры устанавливаются бесплатно в рамках реализации городской программы «Безопасный город» по мере выделения бюджетных средств. Работы выполняются подрядной организацией, привлекаемой непосредственно Департаментом.

Считаем, что если есть возможность попробовать установить в нашем доме такие камеры – то такая возможность должна быть нами реализована.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕСТА ХРАНЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ по ОСС

Определяется место, где будут храниться все материалы по ОСС. В данном случае, голосование по вопросу формально и носит информативный характер, т.к. с 2017 года законодательно установлена обязанность передачи всех подлинных материалов по ОСС (подлинника протокола ОСС, подлинников всех решений собственников) в Государственную жилищную инспекцию.