

Комментарии и рекомендации по вопросам общего собрания собственников 2-ой очереди.

(от лица инициативной группы и собственно инициаторов собрания)

Дорогие соседи, здравствуйте!

Сейчас в наших домах второй очереди проходит внеочередное очно-заочное общее собрание собственников. Очная часть состоялась 29.09.2018 в 11:00 в здании Управы Нагатинского Затона, о чём за 10 дней были присланы уведомления заказными письмами и были объявления в подъездах.

Сейчас проходит заочная часть до 22:00 30 октября 2018 г..

ОСС - важнейшее мероприятие в жизни каждого дома. Обязательно проголосуйте - лично в офисе УК или передайте/пришлите подписанный бюллетень инициативной группе! Контакты группы в конце данного сообщения.

ОСС организовано инициативной группой - действительными собственниками квартир, не скрывающими свои личности и контакты.

Все материалы для ОСС - https://drive.google.com/open?id=1h6bK_Q4ckno412GjKyHsp7AZ63jRr0im

- Извещение
- Бюллетени
- Камеры
- Консьерж
- Охрана
- Тариф



Бюллетени можно найти по этой ссылке и распечатать (лучше на 1-м листе с 2-х сторон и тогда только одна подпись, а если печатаете на 2-х листах, то на каждом листе подпись!), заполнить, поставить подпись и сдать либо члену инициативной группы, либо в офис УК “Жилищник Столица” в доме 11к1.

Внимательно ознакомьтесь с нашими комментариями и разъяснениями по вопросам ОСС (для тех, кто не был на очной части):

1. Выбор Председателя и секретаря Общего собрания и наделение избранных лиц полномочиями по подсчету голосов.

В кандидаты председателя и секретаря ОСС выбраны люди, которые ответственны за его проведение и гарантируют честность его проведения и подсчета голосов. Это члены инициативной группы, которая на протяжении длительного времени борется за улучшение качества жизни в наших домах. С ними можно всегда познакомиться и задать свои вопросы на открытых площадках в Facebook/Телеграмм в группах Наш Ривер Парк.

Замечание: Председатели ОСС - это не Председатели Совета Дома. Роли разные. Детали в ЖК РФ.

2. Выбор Совета многоквартирного дома

В кандидаты Советов Домов выбраны люди из инициативной группы и все, кто изъявил желание быть в Совете Дома. Спрашивали про желание несколько раз на открытых площадках в FB, Телеграмме и на очном собрании 3-го июня 2018 г., которое проводилось инициативной группой. По-возможности старались найти хотя бы одного старшего по каждому подъезду, не оказалось только кандидата в 13п2. В остальных подъездах домов второй очереди есть кандидаты, в некоторых подъездах несколько. Если у Вас есть вопросы по этим людям - спрашивайте инициаторов ОСС, они помогут с информацией.

3. Выбор Председателя Совета многоквартирного дома;

В кандидаты в Председатели представлены люди, которые изъявили желание быть ими и активно представлять интересы дома.

д.11к1: Кирилл Тузиков, инициативный и умный молодой человек, давно помогает решать проблемы домов в составе инициативной группы.

д.13: Иван Сироткин, большинству жителей известен по активной позиции и активном участии в жизни дома, выступал в качестве инициатора ОСС на очной части собрания, есть на открытых площадках..

д.15: Руслан Джафаров - мало известен жителям, но единственный, кто изъявил желание быть председателем дома. Знаком инициатору ОСС, присутствовал на собрании очной части в первом ряду.

Его обращение к жителям:

“Уважаемые жители Д.15 (ул.Корабельная),

На первом собрании (летом 18г.) я как и большинство жителей дома присутствовал (собрание было ознакомительное на нем озвучивались вопросы касаясь ЧОПа, консьержей, видеонаблюдения и т.п.).

Все эти вопросы повторились спустя пару месяцев сегодня 29.09.18г. в здании Администрации района Коломенское. В настоящий момент нам всем нужно заполнить бюллетень о дальнейших условиях обслуживания дома, затратах и того чего каждый хочет от УК.

Касаясь себя я всегда был общительным человеком, имею три образования, решил войти в совет дома от своего подъезда #4.

Агитировать в пользу того или иного жителя, наверное это неправильно будет. У каждого есть своё право выбора и мнение с которым нужно считаться.

Со своей стороны я всегда готов к общению и помощи, а дальше выбор за Вами...

Мой номер: 8985 (девять)133617, e-mail: rus45(девять)@yandex.ru

”

4. Утверждение тарифа по статье содержание и ремонт общего имущества в размере 35,63 руб. за один квадратный метр площади.

Вопрос: УК Жилищник Столица выиграла конкурс на управление домами с тарифом 35,63 рублей\м² и обещала предоставлять услуги жильцам по тарифу 27,60 рублей\м². Почему в бюллетене стоит вопрос только о тарифе 35,63 рублей\м².

Ответ: Действительно, указанное в вопросе обещание УК было сделано по той причине, что Управа гарантировала управляющей компании субсидию, это позволило бы снизить стоимость тарифа, фактически выставяемого нам в квитанциях, до 27,60 рублей\м². Однако на текущий момент субсидия для УК не предоставлена. В конкурсной документации прописано, что тариф будет составлять 35,63 рублей\м² и УК согласно конкурсу имеет полное право выставять в квитанциях данный тариф.

Несмотря на вышеизложенное, все же предлагается 2 варианта тарифов, с которым УК готова обслуживать наши дома

- 27,60 рублей\м²
- 35,63 рублей\м²

Разница в количестве услуг. Список можно посмотреть по ссылке:

https://drive.google.com/open?id=1_Cu_DGqOx14abAYH9d-6P8oixZ-eodnA



В рамках ОСС поднят вопрос о тарифе 35,63 рублей\м².

ВАЖНО!!! Пункт о тарифе в бюллетени ОСС **НЕ** принуждает голосовать за тариф 35,63 рублей\м².

Голосуя ЗА собственник соглашается с указанным тарифом. Голосуя ПРОТИВ собственник по сути выбирает тариф 27,60 рублей\м².

5. Принятие решения о предоставлении «Управляющей компанией Жилищник Столица» услуг консьержа за дополнительную плату в размере 701 руб. за одну квартиру. Условия предоставления таких услуг указываются в дополнительном соглашении к договору управления.

Вопрос: Ранее услуги консьержа предоставлялись по тарифу 595 рублей с квартиры, теперь предлагается голосовать и утвердить повышенный тариф 701 рубль с квартиры.

Ответ: За указанную в бюллетене сумму будут оказываться услуги консьержа с более продолжительным временем дежурства.

Также, на текущий момент консьержи официально **не** работают в домах второй очереди и для того, чтобы услуги консьержа УК смогла включать в квитанции, необходимо решение, принятое на ОСС. Не будет решения – УК не сможет включать оплату консьержей в квитанции – консьержей не будет или жителям самим придется искать консьержей и платить им заработную плату со всеми соответствующими издержками. Отличия по времени работы консьержей за 595 рублей и за 701 рубль:

Тариф	595 рублей	701 рубль
График работы	ПН-ПТ с 8:00 до 20:00 СБ – с 8:00 до 13:00, ВС - выходной	ПН-СБ с 8:00 до 23:00, ВС - выходной

6. Принятие решения о предоставлении «Управляющей компанией Жилищник Столица» услуг охраны за дополнительную плату в размере 252 руб. за одну квартиру. Условия предоставления таких услуг указываются в дополнительном соглашении к договору управления

Предлагается организация охраны второй очереди ЖК силами 3 сотрудников, работающих вахтовым методом, с графиком 24/7. 1 сотрудник постоянно в патруле, 1 на камерах (предположительно в помещении на паркинге дома 13), если кто-то из них обнаруживает нарушение порядка, то второй присоединяется и вдвоём оказывают необходимые меры предотвращения нарушения. 3-ий сотрудник спит во время дежурства первых двух, потом меняются по очереди.

Материалы по ЧОП -

https://drive.google.com/drive/folders/12Xij9AvKaCp_qxijut-lhXmL8FBnlG4Z?usp=sharing



Вопрос: Предлагается дополнительно внедрить оплату услуг охраны 252 руб. с квартиры? В нарушении ст. 158 ЖК РФ расчет оплаты охраны должен был производиться исходя из расчета за квадратный метр площади собственности потому, что отдельно оплачиваются и жилые и нежилые квадратные метры? Будут ли оплачивать услуги охраны собственники машиномест и коммерческих помещений?

Ответ: ст. 158 ЖК РФ действительно обязывает Собственника помещения в многоквартирном доме нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Однако данная статья **не запрещает** принять решение на ОСС об оплате с квартиры, а не соразмерно своей доле в праве общей собственности. И статей, запрещающих это, в ЖК РФ нет. Также почему-то никого не смущает оплата услуг консьержа с квартиры, а не с квадратного метра.

Что касается оплаты услуг охраны со стороны собственников машиномест и коммерческих помещений:

На данный момент услуги охраны не будут распространяться на охрану коммерческих помещений и машиномест в подземном паркинге, сотрудники ЧОП не будут нести ответственность за данные помещения. В связи с этим взимание платы за услуги ЧОП с собственников этих помещений просто несправедливо.

7. Об утверждении решения об установке камер видеонаблюдения на -1 этаже. Условия предоставления таких услуг указываются в дополнительном соглашении к договору управления.

Вопрос: Предлагается дополнительно за счет жителей установить камеры на -1 этаже, несмотря на то, что у части жителей отсутствуют машиноместа в паркинге?

Ответ: Камеры на -1 этаже устанавливаются в прилифтовом холле, с целью контроля\пресечения и возможности проведения расследований по фактам краж или иных действий, направленных на порчу личного или общедомового имущества.

Установка камер в данном месте позволит повысить безопасность всех жильцов дома в целом.

В частности, сейчас во время ремонтов есть требование вносить “грязные” стройматериалы часто двери заднего входа с улицы в паркинг, в результате часто эти двери не закрываются рабочими, что снижает безопасность, любой преступник может неопознанно проникнуть в дом.

Так же с помощью камеры на -1 этаже в прилифтовом холле можно контролировать скопление мусора и призывать к ответственности лиц, которые захламляют холлы МОП.

Ориентировочная смета по установке камеры - 558 руб с квартиры единоразово и по 13 руб. с квартиры ежемесячно для целей хранения и просмотра в “облаке” записи за 1 месяц.

Коммерческое предложение -

https://drive.google.com/open?id=1Mm_RSUbZ25DdkFSWejx7o3ZrDpIMAzj6GXGT2EMg9pg



8. Утверждение способа уведомления собственников помещений о собраниях и принятых общим собранием решениях, путем размещения информации на досках для объявлений у подъездов многоквартирного дома №15, по ул. Корабельная в г. Москве.

Вопрос связан с возможностью уведомления о следующих ОСС через размещение уведомления на информационных досках, чтобы инициатор ОСС (любой житель дома) не тратил собственные деньги на рассылку уведомлений заказными письмами по адресам всех собственников.

- 9. Утверждение Правил доступа и использования информационной системы «Домсканер» при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в соответствии со ст. 47.1 Жилищного Кодекса РФ.**
- 10. Утверждение кандидатуры администратора общего собрания, от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченного на использование системы или иных информационных систем при проведении общих собраний собственников помещений в форме заочного голосования.**
- 11. Установление порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование – понедельник, среда, пятница с 20 до 21 часа, а также продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования с использованием системы «Домсканер».**
- 12. Утверждение договора с ООО «Домсканер» (ОГРН 1152468019186) и поручение управляющей организации заключить данный договор в течении 14 (четырнадцати) дней с момента получения Протокола общего собрания.**
- 13. Утверждение источника платы за использование системы «Домсканер».**

Вопросы 8-13 связаны с организацией возможности проведения электронного голосования для последующих ОСС. Электронная система позволит проводить ОСС эффективно, быстро, без очных встреч, на онлайн-площадке, без печати бюллетеней, их сдачи и прочих сложностей, сопутствующих оффлайн системе. Стоимость участия в одном ОСС для одного собственника - 49 руб.

14. Утверждение места хранения копий протокола, решений и других документов общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

Обязательный вопрос для ООС согласно ЖК. Для контроля честности и легитимности ОСС копии протоколов и решений будут храниться в офисе УК ЖС, оригиналы же все передаются в МЖИ г. Москвы.

Инициативная группа очень ценит ваши вопросы и всегда готова к диалогу, будем рады вам и вашим вопросам в официальном чате наше Жилого комплекса:

<https://t.me/ourriverpark>



Присоединяйтесь и не стесняйтесь делать наш ЖК лучше.

Денис Курбатов, д.11к1 (Курбатов Ден – имя в Facebook).

Эгита Грачева, д. 11к1 (Эгита Грачева – имя в Facebook).

Кирилл Тузиков, д. 11к1 (@Kirill T - ник в телеграмме, Кирилл Тузиков - имя в Facebook).

Иван Сироткин, д.13 (@IvanSirotkin - ник в телеграмме, Ivan Sirotkin – имя в Facebook).

Ирина Алексеева, д.13 (@Irene_Alekseeva - ник в телеграмме, Irina Alekseeva – имя в Facebook).

Фуат Сафиулин, д.13 (@Fuat Safiulin - ник в телеграмме, Fuat Safiulin – имя в Facebook).

Сергей Саврасов, д.15 (@ssokss - ник в телеграмме, Sergey Savrasov – имя в Facebook).

Юлия Бажанова, д.15 (@YuliaBazhanova - ник в телеграмме, Yulia Vazhanova – имя в Facebook).

Анна Воронина, д.15 (@Анна Воронина - ник в телеграмме, Злая Соседка – имя в Facebook).

Общий E-mail: info2@riverpark.life