

ПАМЯТКА

для собственников помещений в многоквартирном доме по заполнению
Бюллетеня для голосования

- Голосовать может только собственник или представитель по нотариальной доверенности либо по доверенности оформленной по месту работы/учебы.
- Если квартира находится в долевой собственности нескольких человек, то выдаются бюллетени по количеству собственников. Если собственность без выделения долей - совместная, голосует один собственник в одном бюллетени, но ставят подписи ВСЕ собственники, т. к. решение совместное.
- Собственник голосует по каждому вопросу за принятие решения или против него либо воздерживается от принятия решения.

По повестке общего собрания собственников помещений:

Вопросы 1,14. Обязательные вопросы для любого голосования. В случае неизбрания председателя и секретаря ОСС протокол подписывает инициатор ОСС – Управляющая организация (далее – УО).

Вопросы 2-4. Блок вопросов по прямым расчетам жителей дома с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

Заключение прямых договоров:

- на отопление и горячее водоснабжение с ПАО «МОЭК» (ИНН 7720518494);
- на холодное водоснабжение и водоотведение с АО «Мосводоканал» (ИНН 7701984274);
- по обращению с ТКО с региональным оператором ГУП «Экотехпром» (ИНН 7706043312).

В настоящий момент жители дома заключили договор с УО. Деньги платятся УО и переводятся впоследствии РСО по решению УО. Если УО не платит за услугу, РСО может ее ограничить. Есть неплательщики. Задолженность УО перед РСО накапливается. УО переводят за неплательщиков деньги РСО используя средства на текущий ремонт, по сути, за счет тех, кто регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Пример: в доме 10 квартир, 9 исправно платят по 1 тысяче рублей за текущий ремонт и по 4 тысячи РСО за коммунальные услуги. 1 квартира не платит вообще. В УО поступает 36 тысяч за коммунальные услуги и 9 тысяч на текущий ремонт. УО вынуждена оплачивать 40 тысяч РСО, а на текущий ремонт остается 5 тысяч рублей.

Переход на прямые договоры означает юридически расчеты с РСО каждым собственником, при неплатеже собственник лично должен РСО. При этом РСО выставляет платежки самостоятельно. Данные по расходу ресурса передаются через УО. Сам договор каждому потребителю с РСО заключать не нужно. Достаточно оплатить платежку от РСО.

Плюсы: прозрачные расчеты, отсутствие долгов перед РСО, бесперебойная поставка услуги (нельзя отключить весь дом или ограничить потребление).

Минусы: добавятся отдельные платежки.

Вопрос №5. Утверждение увеличения действующего тарифа (25,7) на содержание и текущий ремонт на 9,91 руб. с кв.м., утвердив тариф на содержание и текущий ремонт в размере 35,61 руб. с кв.м. помещения (Приложение №1. Раскрытие тарифа):

- увеличение периодичности мероприятий по санитарному содержанию мест общего пользования;
- добавление в перечень работ уборку от снега на балконных переходах общего пользования (данная услуга в минимальный перечень работ и услуг не входит Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 <https://base.garant.ru/70354682/>)

- увеличение количества уборщиц (закрепление уборщицы на каждый корпус);
- увеличение частоты влажной уборки этажей до 4 раз в неделю (периодичность влажной уборки в настоящий момент: 2 раза в неделю)

Вопрос №6-8. По данному блоку вопросов необходимо голосовать ОДИНАКОВО.

Блок вопросов о создании резервного фонда для образования финансовых резервов для последующего их использования на работы непредвиденного характера, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению, содержанию и ремонту (текущему) общего имущества и для покрытия расходов, не предусмотренных на момент формирования сметы доходов и расходов. (Например, затраты на техническое обслуживание лифтового оборудования).

**Положение о резервном фонде (Приложение №1 к решению собственника)*

Вопрос №9-10. По данному блоку вопросов необходимо голосовать ОДИНАКОВО.

9. Образование земельного участка под многоквартирным домом из земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004007:1010, проведение межевания с постановкой на кадастровый учет образованного земельного участка под МКД.

10. Предоставление права управляющей организации ООО «Волжская-1» (ИНН 7716767709; ОГРН 1147746182176) представлять интересы собственников и от имени собственников решать вопросы формирования земельного участка, проведения межевания земельного участка, постановки на кадастровый учет, оформления земельного участка в общую долевую собственность.

Пояснение:

В связи с тем, что балансодержатель земельного участка не обслуживает (не подметает, не косит траву, не вывозит снег, не содержит детскую площадку, находящуюся между корпусами, и хоккейную коробку), а жалобы от собственников приходят к УО, бремя содержания земли фактически ложится на Управляющую организацию. Мы предлагаем в силу закона передать содержание данной территории на баланс города. УО направляет письмо в Росимущество о том, что земля признаётся бесхозной, после этого она переходит на баланс города, с этого момента ответственность за содержание и уборку территории несёт ГБУ «Жилищник» (кроме 5 метровой зоны от фундамента корпусов, уборка этой зоны осуществляется в рамках существующего тарифа)

Вопрос №12. Утверждение установки дополнительной кнопки вызова на лифт с определением стоимости работ согласно коммерческому предложению с разовой оплатой указанной услуги в размере 5,27 руб. с кв. м площади помещения и включением указанного сбора отдельной строкой в платежный документ.

Пояснение: Установка дополнительной кнопки позволит снизить нагрузку на канаты, которая возникает из-за того, что маленькую кабину вынуждены поднимать наверх и, как следствие, оборудование будет меньше выходить из строя, что позволит экономить денежные средства на ремонт.

Логика работы:

Находясь на первом этаже, пользователь может вызвать лифт, который ему необходим.

Пример

- пользователь с велосипедом, коляской, габаритным грузом, может вызвать грузовой лифт.
- находясь на первом этаже можно безошибочно опуститься в паркинг.

Преимущества:

1. Сокращается холостой прогон лифтового оборудования.
2. Сокращается время на вызов нужного лифтового оборудования.

Вопрос №13. Принятие решения о приобретении, установке и включении в состав общего имущества многоквартирного дома системы дистанционного сбора показаний с индивидуальных счетчиков тепловой энергии, а также о приобретении и установке индивидуальных счетчиков тепловой энергии за счет целевого взноса в сумме 17 836,00 рублей с одной квартиры включаемого в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг равными долями в течение трех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем

составления протокола общего собрания, и утверждение тарифа на обслуживание системы дистанционного сбора показаний в размере 50,00 руб. в месяц с одной квартиры.

**Ежемесячная сумма целевого взноса с квартиры составит 5 945,33 рублей в течение трех месяцев.*

Пояснение:

Выгода от установки приборов учета очевидна. Владелец жилья платит за фактическое потребление ресурса по показаниям прибора учета и тратит деньги только за тепло, которое дают батареи отопления, не оплачивая потери во время его транспортировки. Если в квартире нет счетчика тепла для начисления платы за отопление специалисты возьмут показания общедомового прибора учета. Потому что даже с перекрытыми батареями помещение в многоквартирном доме потребляет тепло. Оно поступает по стоякам системы отопления, проходящим через вашу квартиру, а также через стены и перекрытия от соседей. Совсем не платить за тепло, если ваш дом подключен к системе отопления, не получится. Прибор учета в течение месяца фиксирует температуру батарей, отслеживая малейшие перепады. На основании этой информации рассчитывается плата за тепло. Установленный прибор учета на батарею в квартире позволяет сэкономить 35-40%. Окупаемость установки прибора учета составит 1,5 года.



**По повестке внеочередного общего собрания собственников помещений №1-2022
(капитальный ремонт):**

Повестка ОСС по капитальному ремонту состоит из следующих блоков:

Вопрос №1. Блок процедурных вопросов:

- Избрание председателя;
- Избрание секретаря;
- Избрание счетной комиссии.

*Обязательные вопросы для любого ОСС. В случае неизбрания председателя и секретаря ОСС протокол подписывает инициатор ОСС – Управляющая организация (далее – УО).

Вопрос №2-8. Блок вопросов по выбору спецсчета для формирования фонда капитального ремонта. Ключевым вопросом повестки дня является голосование ЗА создание специального счета для дома на цели капитального ремонта.

ВНИМАНИЕ! На все вопросы нужно ответить **ОДИНАКОВО**. Вопросы типовые, установлены Московской Жилищной Инспекцией (МЖИ) и Фондом Капитального Ремонта (ФКР)

Раскрытие информации:

Вопрос №2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 4.

Пояснение: В настоящий момент деньги поступают в общий котел Фонда Капитального Ремонта (сокращенно ФКР) и сразу расходуются на ремонт других домов. Предлагается сделать индивидуальный специальный счет дома в банке в целях накопления и дальнейшего распоряжения денежными средствами.

Вопрос №3. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Пояснение: Нельзя утвердить взнос на капремонт ниже величины, установленной Правительством Московской области. Делаем взнос равным минимальному уровню. Минимальный ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт с 1 января 2022 года составляет 20,99 руб. (Постановление правительства Москвы от 7.12.2021 г, №1900-ПП (изменения в постановление 29.12.2014 г. №833- ПП).

Вопрос №4. Утверждение перечисления денежных средств, поступивших региональному оператору, на специальный счет

Пояснение: Спустя максимум год ФКР должен перечислить на спецсчет средства, ранее начисленные ему.

Вопрос №5. Утверждение порядка предоставления платежных документов, в том числе с использованием системы, на оплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Пояснение: Определить следующий порядок представления платежных документов по взносам за капитальный ремонт – отдельная строка в ежемесячной квитанции за ЖКУ, выставляемой УО.

Вопрос №6. Определение перечня услуг и(или) работ, сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой.

Пояснение: Перечень оказания услуг и (или) выполнения работ в период проведения капитального ремонта многоквартирного дома определен пунктом 1 части 1 статьи 166 ЖК РФ.

Вопрос №7. Определение источника финансирования содержания и обслуживания специального счета

Пояснение: Определить, что финансирование содержания и обслуживания специального счета будет осуществляться за счет взносов в фонд капитального ремонта в соответствии с тарифами ПАО «Сбербанк России»

Вопрос №8. Избрание лица, уполномоченного представлять интересы собственников при взаимодействии с владельцем специального счета по вопросам проведения капитального ремонта.

Пояснение: Физическое лицо не может быть владельцем счета (лицом открывающим и распоряжающимся счетом. Управляющая организация может открыть счет, собирать деньги с жителей и переводить на спецсчет. При этом деньги со спецсчета могут быть потрачены исключительно на цели капитального ремонта. Лицо, которое уполномочено представлять интересы собственников по вопросам проведения капитального ремонта – Председатель Совета МКД.