

Пояснения к Повестке ОСС-201911_ЮБ40

Вопрос повестки дня:	Комментарии:
<p>1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p>Обязательный пункт Выбор лиц, которые обеспечивают проведение собрания согласно установленному порядку, соблюдение и фиксирование на бумаге необходимых этапов.</p>
<p>2. Избрание счетной комиссии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p>Обязательный пункт Выбор лиц, которые обеспечивают проведение собрания согласно установленному порядку. Рекомендуемый состав не менее 2х человек. Члены счетной комиссии ведут сбор и подсчет бюллетеней голосования. На основе протокола счетной комиссии, составляется протокол ОСС.</p>
<p>3. Избрание членов Совета многоквартирного дома в соответствии со ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ.</p>	<p>Текущая ситуация: Отсутствует официально избранный коллективный орган, представляющий интересы собственников.</p> <p>Предлагается: Выбрать Совет дома из числа собственников с целью представления/защиты интересов всех жителей и решения вопросов управления домом в УК и государственных органах. Совет дома наделяется полномочиями формировать запросы/требования от лица всего дома. Совет дома не является «законодательным органом» дома. Законодательным органом являются собственники и принятые ими решения (через ОСС, голосования). Совет дома является «исполнительным органом» дома. Свобода его действий и возможности в полномочиях определяется решениями собственников.</p>
<p>4. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.</p>	<p>Текущая ситуация: Отсутствует официально выбранный Председатель Совета дома.</p> <p>Предлагается: Назначить Председателя Совета дома из числа собственников, который координирует деятельность Совета дома перед собственниками.</p>
<p>5. Утверждение «Положения о Совете многоквартирного дома».</p>	<p>Текущая ситуация: Документ не утвержден.</p> <p>Предлагается: Утвердить документ, в котором прописаны состав, функции, полномочия и обязанности совета, с целью обеспечения прозрачности в деятельности совета дома.</p>

<p>6. Утверждение дополнительной услуги по организации пропускного режима в подъездах многоквартирного дома («Дежурный по подъезду (Консьерж)») с оплатой 10 рублей 00 копеек с одного квадратного метра жилой площади в месяц без учета балконов и лоджий, взамен действующей дополнительной услуги «Охрана ЧОП».</p>	<p>Текущая ситуация: Охрана имеет крайне дорогостоящий тариф, при этом собственникам не предоставляется официальная должностная инструкция с зоной ответственности. Непонятно, что можно требовать, а что нет. Невозможно оценить качество и объем предоставляемой услуги. Тариф навязан УК при подписании договора управления домом для получения ключей от квартиры.</p> <p>Предлагается: Заменить текущую услугу «Охрана» с тарифом 13,87 руб./м2 на услугу «Консьерж» с оплатой 10,00 руб./м2. Режим работы с 08:00 до 22:00. В ночное время сотрудник отдыхает в комнате консьержа (на ночь не уходит). Оборудование, размещенное в этой комнате, находится в сохранности (сервер видеонаблюдения, пульт пожарной охраны и пр.). Также консьерж следит за чистотой первого этажа, осуществляет контроль уборки, полив растений и другие работы согласно должностной инструкции.</p>
<p>7. Консервация мусоропровода в многоквартирном доме.</p>	<p>Текущая ситуация: Мусоропроводы в доме законсервированы.</p> <p>Предлагается: Зафиксировать консервацию мусоропровода с момента сдачи дома. По следующим причинам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Негативный опыт других домов в городе по ненадлежащему обслуживанию (отсутствие своевременной очистки, промывки и дезинфекции, вывоза ТБО) мусоропроводов и мусоросборной камеры со стороны Управляющей организации, что привело к появлению в подъездах неприятного запаха, мышей, крыс и насекомых. Фото/видео материалы об антисанитарных условиях в других домах города предоставляются по запросу. 2. Неисправное состояние системы противопожарной защиты дома (дефект при сдаче в эксплуатацию), а также несоблюдение правил пожарной безопасности со стороны жителей (выбрасывание в мусор непотушенных сигарет) может привести к возникновению пожара. 3. Тариф за содержание и ремонт будет снижен и составит 38,49 руб./кв.м./месяц.

<p>8. О размещении сетей связи и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.</p>	<p>Текущая ситуация: В доме только один интернет-провайдер СВС-телеком. Требования жильцов допустить новых провайдеров в дом остаются без ответа.</p> <p>Предлагается: Создать условия для допуска в дом альтернативных провайдеров Интернет, ТВ, и, возможно, телефонной сети. Для создания здоровой конкуренции монополисту.</p>
<p>9. Определение способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях общим собранием собственников, и итогах голосования.</p>	<p>Текущая ситуация: Способ уведомления собственников установлен стандартный (через отправку заказных писем). Для этого нужно закупить конверты и оплатить отправку корреспонденции на имя 1000+ собственников (за счет инициатора собрания).</p> <p>Предлагается: Определить способ уведомления собственников путем размещения информации в холлах подъездов, а также на интернет сайте Совета дома. Это упростит проведение собраний в дальнейшем и позволит оперативнее принимать решения по дому.</p>
<p>10. Определение способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о предстоящих общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.</p>	<p>Текущая ситуация: Способ уведомления собственников установлен стандартный (через отправку заказных писем). Для этого нужно закупить конверты и оплатить отправку корреспонденции на имя 1000+ собственников (за счет инициатора собрания).</p> <p>Предлагается: Определить способ уведомления собственников путем размещения информации в холлах подъездов, а также на интернет сайте Совета дома. Это упростит проведение собраний в дальнейшем и позволит оперативнее принимать решения по дому.</p>
<p>11. Определение места хранения копий и оригиналов протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p>	<p>Обязательный пункт. Вся первичная документация по ОСС должна быть упорядочена и, в случае надобности, легкодоступна для поиска.</p>