

Пояснения к Повестке Общего собрания собственников в период с 29.03.2020 по 30.06.2020.

Вопрос повестки дня:	Комментарии:
Вопросы 1-2. Организационные.	
<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>
Вопросы 3-8. Капремонт.	
<p>3. Утверждение способа формирования фонда капитального ремонта МКД – на специальном счете.</p>	<p>Текущая ситуация: По решению Правительства Московской области, наш дом с 2019 года включен в региональную программа капитального ремонта общего имущества в МКД. Мы уже платим за капитальный ремонт ежемесячно. От платежа нельзя избавиться. Но можно направить деньги на наш дом! Существует два способа формирования фонда капитального ремонта – спец.счет и региональный оператор. Сейчас деньги перечисляются региональному оператору - Фонду капитального ремонта Московской области. Фонд регулирует выполнение ремонтов на всех домах, которые платят взносы в «общий котел». При таком способе накопления плательщики помогают не столько себе, сколько жильцам тех домов, которые находятся в самом плачевном состоянии и имеют шансы быстрее попасть в график капремонтов (старые пятиэтажки и пр.). <u>Остальным уготована участь пассивно ожидать своей очереди десятилетия.</u></p> <p>Предлагается: Переходить на специальный счет. Это позволит накапливать средства для ремонта только нашего дома. Капитальный ремонт можно провести в любое время, и не ждать срока, указанного в региональной программе (15-20 лет), а приступить к ремонту своего дома до того, как он начнёт разваливаться (отремонтировать крышу, заменить лифты и пр. дорогостоящее оборудование). Средства накапливаются на счете в Банке.</p> <p>Расходование средств целевое и только по решению отдельного Собрания собственников.</p>
<p>4. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.</p>	<p>Вопрос обязательный. Размер взноса определяется в соответствии с Постановлением Правительства Московской области. На текущий момент он составляет - 9,07 руб./м2 в месяц.</p>

<p>5. Определение владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.</p>	<p>Вопросы обязательные. Владелец счета может выступить юридическое лицо, которое выполняет все операции с деньгами на счете по решению собрания собственников. В нашем случае, это управляющая организация ООО «Реуткомфорт», с которой у собственников заключен договор управления. УК распоряжаться деньгами по своему усмотрению не может. Расходование средств целевое и только по решению отдельного Собрания собственников.</p>
<p>6. Определение лица, уполномоченного на предоставление платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определение сроков и порядка представления таких платежных документов.</p>	<p>Ранее уплаченные взносы в фонд регионального оператора переводятся на специальный счет в течение 3х месяцев.</p>
<p>7. Определение кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД.</p>	<p>Вопрос обязательный. Выбор банка ПАО «ВТБ» связан прежде всего с критерием надежности и рейтинга с учетом размещения средств на долгие годы.</p>
<p>8. Размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальный депозит российской кредитной организации, определенной для открытия специального счета.</p>	<p>Вопрос обязательный. Можно направлять на счет дополнительные средства, например, годовые проценты банка, пени с неплательщиков. В ожидании капремонта появляется возможность распорядиться взносами собственников жилья как вкладом в банке и хоть как-то защитить сбережения от инфляции. Расходование средств целевое и только по решению отдельного Собрания собственников.</p>
<p>Вопросы 9-11. Благоустройство (видеокамеры, шлагбаумы, забор).</p>	
<p>9. Установка дополнительного оборудования (системы видеонаблюдения) в местах общего пользования МКД. Наделение Совета МКД дополнительными полномочиями по вопросам согласования условий размещения дополнительного оборудования.</p>	<p>Текущая ситуация: Система видеонаблюдения имеется только в подъездах на 1 этажах. Этого недостаточно для обеспечения безопасности жителей.</p> <p>Предлагается: Камеры на фасадах домов, этажах, лифтах помогают сократить количество актов вандализма, повреждение автомобилей, разрешить конфликтные ситуации и повысить уровень безопасности жителей. Для этого необходимо согласовать установку видеокамер с качественным разрешением по всему периметру здания, с внешней и внутренней стороны, а также в МОПах, на этажах и лифтах. Запись передается на пункты консьержей, в случае ЧП - предоставляется жителям. Организационные вопросы по установке камер решаются Советом дома. Финансирование работ будет осуществляться только за счет средств, выделяемых на благоустройство (см. вопросы 12-14). В платежных документах никаких дополнительных взносов для жителей не будет.</p>
<p>10. Установка ограждающих устройств (шлагбаумов) на придомовой территории МКД. Наделение управляющей организации полномочиями по согласованию установки шлагбаумов с</p>	<p>Текущая ситуация: В связи с расширением зоны запрета на парковку ТС на Юбилейном проспекте, а также планами ближайших домов (Юб42, Юб44) ограждать свою территорию - наш двор станет стоянкой для такси, грузовиков, автомобилей, следующих по новой эстакаде из Балашихи к</p>

<p>уполномоченными органами власти согласно действующему законодательству.</p>	<p>метро Новокосино. Зона мусорных контейнеров будет постоянно перекрыта машинами до которых не дозвониться.</p> <p>Предлагается: Установить 2 шлагбаума на внутреннюю и внешнюю парковку нашего дома согласно схеме (Приложение 1). Двор не будет проездным для стороннего транспорта, сократится скорость движения и повысится безопасность. Освободятся парковочные места для автомобилей наших жителей. Появится оперативная связь с владельцем автомобиля, в случае необходимости. Сможем благоустроить наш двор (сделаем упорядоченную разметку для парковки, облагородим мусорную площадку).</p> <p>При установке шлагбаумов будут соблюдены все нормы законодательства о допуске спец.транспорта, гостевого транспорта: установлено видеонаблюдение, обеспечена связь с постом-консьержа. Открытие по номеру телефона или с доп.пульты. Финансирование работ будет осуществляться только за счет средств, выделяемых на благоустройство (см.вопросы 12-14). В платежных документах никаких дополнительных взносов для жителей не будет.</p>
<p>11. Установка защитного ограждения (забора) на придомовой территории МКД. Наделение управляющей организации полномочиями по согласованию установки защитного ограждения (забора) с уполномоченными органами власти согласно действующему законодательству.</p>	<p>Текущая ситуация: У нас проходной двор. 1. Наркоманы оставляют закладки, уже выявлены случаи возле нескольких подъездов. 2. Детская площадка летом часто переполнена. Вечером на лавочках вокруг клумб выпивают жители из соседних домов, выявлены шумные посиделки в позднее время суток в летнее время. 3. Дом ЮБ44 ликвидировал свою контейнерную площадку для мусора и использует наш двор в качестве помойки, портит газон и протоптал тропинки для выброса мусора. В результате мы переплачиваем за количество вывезенных контейнеров, вместо текущего расчёта по площади жилья. 4. Мусорная площадка и проход с торца здания используется в качестве общественного туалета, разрисовывается граффити и нецензурными надписями.</p> <p>Предлагается: Установить забор согласно схеме (Приложение 2) на внутренний двор нашего дома. Двор станет максимально чистым и безопасным для наших жителей. Можно благоустроить мусорную площадку и убрать лишние контейнеры, если мы снизим объёмы мусора, которые не производит наш дом. Калитки будут открываться от ключа домофона, установлено видеонаблюдение, обеспечена связь с постом-консьержа. Финансирование работ будет осуществляться только за счет средств, выделяемых на благоустройство (см.вопросы 12-14). В платежных документах никаких дополнительных взносов для жителей не будет.</p>

Вопросы 12-14. Получение дохода от сдачи в аренду помещений МКД.

<p>12. Утверждение регламента предоставления общего имущества собственников помещений МКД третьим лицам во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>	<p>Текущая ситуация:</p> <p>Арендаторы коммерческих помещений без согласования с собственниками размещают рекламные конструкции на фасаде нашего дома. Во-первых, это незаконно. Во-вторых, собственники помещений могут установить арендную плату за использование общедомового имущества и получать дополнительные средства на проведение благоустройства МКД и текущего ремонта дома, к примеру - замена дверей, озеленение, установка шлагбаумов, видеокамер и пр.</p> <p>В нашем доме имеется большое количество помещений, находящихся в общедомовой собственности, за которые все жители платят коммунальные платежи (отапливают, освещают). Сейчас они фактически простаивают. Данные помещения (к примеру, часть кладовых в подвале), также могли бы приносить дополнительные средства жителям, которые будут использоваться на целевые нужды. Интернет-провайдерам, которые размещают своё оборудование в нашем доме, также необходимо установить арендную плату.</p> <p>Предлагается:</p> <p>Утвердить регламент (Приложение 3), который определит порядок сдачи в аренду общедомового имущества и позволит контролировать расходы по получаемым денежным средствам.</p>
<p>13. Определение лица, уполномоченного на заключение договоров о передаче общего имущества собственников помещений МКД во временное владение и пользование или во временное пользование, и определение условий заключения таких договоров.</p>	<p>Деньги в рамках заключаемых договоров с арендаторами поступают на счета Управляющей компании. Доступа к деньгами у Совета дома – нет! Подписание договоров контролируется Советом дома. Расход денежных средств осуществляется Управляющей компанией только по согласованию с Советом дома на целевые нужды: благоустройство МКД и придомовой территории, ремонт МКД и пр. общего имущества собственников;</p>
<p>14. Определение лица, уполномоченного на обособленный учет денежных средств, поступивших по договорам о передаче общего имущества собственников помещений МКД во временное владение и пользование или во временное пользование, а также определение порядка расходования таких денежных средств.</p>	

Вопрос 15. Выбор надежного исполнителя по услугам консьержей.

15. Утверждение непосредственного исполнителя услуги «Дежурный по подъезду (консьерж)».

Текущая ситуация:

Предыдущее собрание собственников утвердило стоимость услуг-консьержей - 10,00 руб./м2 без учета балконов и лоджий.

Предлагается:

Утвердить непосредственного исполнителя услуг «Дежурный по подъезду (консьерж)». **Предприятие имеет в штате квалифицированных специалистов – граждан РФ, с опытом работы на объектах в г. Реутов, в том числе по адресу: Юбилейный пр-т 40.** Оплата остаётся 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 видео-наблюдения, пульт пожарной охраны и пр.). Также консьерж следит за чистотой первого этажа, осуществляет контроль уборки, полив растений и другие работы согласно должностной инструкции.

Вопросы 16-17. Переход на прямые договора с ресурсниками.

16. О заключении собственниками помещений МКД, действующих от своего имени, договоров по отоплению (теплоснабжению) и горячему водоснабжению с ресурсоснабжающей организацией ООО «Р-Сетевая компания» (ИНН 5012055109) с 01.02.2021 г.

Текущая ситуация:

Платежи в ресурсоснабжающие организации (за воду и отопление) осуществляет УК, путём сбора средств через единый платежный документ (квитанция).

Предлагается:

17. О заключении собственниками помещений МКД, действующих от своего имени, договоров по холодному водоснабжению и водоотведению с ресурсоснабжающей организацией ООО «Реутовский водоканал» (ИНН 5012055050) с 01.02.2021 г.

Перейти на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями (PCO). Платежи от жителей пойдут напрямую, без всяких задержек, минуя так называемый «буфер» в виде управляющих организаций. В случае возникновения задолженности перед PCO за коммунальные услуги УК не будет компенсировать ее деньгами, собранными на содержание и текущий ремонт жилого дома. Появляется и возможность перерасчета за низкое качество услуг. Минимизируются риски отключения горячего водоснабжения жителям дома из-за задолженности УК перед PCO.