

ОСС – общее собрание собственников – единственный законный орган управления, который решает вопросы управления и содержания общего имущества в МКД.

Собственники жилых и нежилых помещений в доме одновременно являются собственниками общего имущества. Владение, распоряжение и пользование таким имуществом осуществляется путём принятия совместных решений на общем собрании (п. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Решения, которые приняты на общем собрании собственников, обязательны для всех собственников помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от того, участвовали они в голосовании или нет (п. 1 ст. 45 ЖК РФ) – именно поэтому так важно принимать участие в ОСС.

Вопрос 1. Утверждение порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме путем направления инициатором общего собрания собственников не менее чем за 14 дней до даты начала проведения общего собрания собственников администратору общего собрания сообщения о проведении общего собрания собственников не электронную почту oss@prim32.ru.

КОММЕНТАРИЙ

Этот вопрос является одним из четырех обязательных вопросов для первого электронного голосования согласно законодательству.

Для создания голосования в системе и внесения решений собственников, переданных в бумажном виде, требуется иметь статус Администратора системы. Любой собственник или Управляющая организация может инициировать ОСС. Нужно направить Администратору сообщение о проведении собрания со списком вопросов для размещения в системе за 14 дней до планируемого начала голосования.

Вопрос 2. Утверждение порядка приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование путем направления скана и/или фото заполненного решения на электронную почту oss@prim32.ru.

КОММЕНТАРИЙ

Второй обязательный вопрос. Данная электронная почта создана членами инициативной группы для возможности участия собственников в голосовании в любое удобное время и вне зависимости от места нахождения собственников.

Вопрос 3. Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администраторов общего собрания собственников):

- Шубина Яна Витольдовна (собственник кв. 558)
- Беседина Анна Васильевна (собственник кв. 553)
- Наумкина Алина Александровна (собственник кв. 709)

КОММЕНТАРИЙ

Третий обязательный вопрос. Для проведения первого электронного голосования любой собственник может подать заявку на присвоение ему функции Администратора. В дальнейшем эта функция может быть присвоена только решением ОСС. Здесь мы предлагаем выбрать трёх собственников, чтобы распределить нагрузку. Все трое собственников являются членами инициативной группы нашего дома.

Вопрос 4. Определение продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ.

КОММЕНТАРИЙ

Последний обязательный вопрос. Продолжительность голосования согласно ЖК РФ может быть от 5 до 60 дней. Инициатор каждого ОСС может выбрать ту, которую он считает нужным. Для текущего голосования был выбран самый длинный срок – 60 дней.

Вопрос 5. Выборы Совета многоквартирного дома - выбрать в качестве членов Совета многоквартирного дома:

– Шубина Дмитрия Сергеевича (собственник кв. 558)

– Беседину Анну Васильевну собственник кв. 553)

– Самсонову Полину Владимировну (собственник кв. 225 на основании ст.256 ГК РФ)

– Цынгаева Сергея Юрьевича (собственник кв. 607), представитель Цынгаева Юлия Сергеевна (основание – доверенность 27АА 2029553 от 24.12.2022 г.)

– Магута Лилию Витальевну (собственник кв. 509)

КОММЕНТАРИЙ

Совет МКД – это группа равнодушных собственников, которая представляет, защищает и отстаивает интересы всех собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей организацией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления. Полномочия совета МКД регулируются ст.161.1 ЖК РФ.

Совет дома не занимается управлением (эта функция остается полностью у управляющей организацией, Совет дома только контролирует работу управляющей организации и консолидирует предложения собственников).

Совету не передаются полномочия общего собрания принимать решения по управлению многоквартирным домом.

Роль Совета МКД состоит в том, чтобы до общего собрания готовить предложения по вопросам, которые будут рассматриваться на общем собрании, а затем обеспечивать и контролировать выполнение решений, принятых общим собранием.

Предлагается избрать в Совет МКД членов инициативной группы, которые уже активно занимаются защитой прав собственников.

Никнеймы собственников в группе Telegram:

Шубин Дмитрий - @DimPK32

Беседина Анна– @АmmaHamster

Самсонова Полина – Полина Самсонова

Цынгаева Юлия– @jullst

Магута Лилия - @Liliya_Maguta

Вопрос 6. Выборы Председателя Совета многоквартирного дома:
выбрать в качестве Председателя Совета многоквартирного дома - Беседину Анну Васильевну (собственник кв. 553)

КОММЕНТАРИЙ

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель Совета МКД – это административная функция, не должность с заработной платой.

Предлагается избрать члена инициативной группы Беседину Анну - Никнейм в группе Telegram @АmmaHamster.

Вопрос 7. О наделении Совета дома полномочиями - наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с п.5.7. ст.161.1. ЖК РФ).

КОММЕНТАРИЙ

Данный пункт наделяет Совет МКД правом контролировать управляющую организацию в части распоряжения фондом текущего ремонта, в том числе требовать согласования стоимости выполняемых работ, направлять средства на вывоз снега, улучшения и т.п (в случае согласования данных решений на ОСС).

Вопрос 8. О наделении председателя Совета дома полномочиями - наделить Председателя Совета Дома полномочиями на подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписание актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также направление в органы местного самоуправления обращений о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (в соответствии с п.8.4. ст.161.1. ЖК РФ).

В отсутствие председателя Совета дома принятие работ и услуг осуществляет выбранный Советом дома представитель из членов Совета дома.

КОММЕНТАРИЙ

В случае наделения Председателя такими полномочиями, Председатель, выступая от лица собственников, подписывает акты оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту дома. Или отказывается от подписи, если работы фактически не выполнялись.

Этот пункт позволяет укрепить позицию Председателя Совета при общении с управляющей организацией.

Вопрос 9. Принятие решения об отказе от услуг «Консьержи» с отменой тарифа «Консьержи» с 1 сентября 2023 г.

КОММЕНТАРИЙ

Согласно протокола первого ОСС от 17 октября 2022 г. услуга «Консьержи» оказывается в отношении общего имущества многоквартирного дома и включает в себя:

- дежурство консьержа в каждом подъезде дома с 9:00 час. до 21:00 час;
- ежедневный обход подъезда дома на предмет проверки состояния, наличия и целостности общего имущества дома с фиксацией обнаруженных неисправностей в журнале и своевременного информирования об этом Единую диспетчерскую службу управляющей организации;
- осуществление доступа в подъезд посторонних лиц с помощью домофонной связи;
- поддержание чистоты в вестибюле и лифтовых холлах;
- информирование Единой диспетчерской службы о сбоях в работе лифтового и прочего оборудования;
- хранение и выдача сотрудникам управляющей организации ключей от технических помещений.

Вопрос 10. Принять решение об отказе от услуг «Служба регистрационного учета (паспортист)» с отменой тарифа «Служба регистрационного учета (паспортист)» с 1 сентября 2023 г.

КОММЕНТАРИЙ

Режим работы паспортистики в ЖК «Приморский Квартал»: среда с 16:00 по 19:00.

Вопрос 11. Принятие решения об отказе от услуг «Дополнительная уборка в летний период (апрель - октябрь)» с отменой тарифа «Дополнительная уборка в летний период (апрель - октябрь)» с 1 сентября 2023 г.

Вопрос 12. Принятие решения об отказе от услуг «Дополнительная уборка в зимний период (ноябрь - март)» с отменой тарифа «Дополнительная уборка в зимний период (ноябрь - март)» с 1 сентября 2023 г.

КОММЕНТАРИЙ

В договор управления нашим домом входит «Санитарное содержание придомовой территории», это уборка в летний и зимний периоды (обязательный тариф, от которого нельзя отказаться). Также есть тарифы на дополнительные уборки придомовой территории, перечень работ по которым не расписан.

Согласно пояснениям управляющей организации **вывоз снега не входит ни в один из этих тарифов.**

Была запрошена калькуляция тарифов на дополнительную уборку в летний и зимний период – ответ не был получен.

В Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" приводится перечень работ по содержанию территории в зимний и летний период, в котором не указан способ уборки (ручной/механизированный). Это означает, что управляющая организация вправе самостоятельно определить наиболее действенный и выгодный способ.

Вопрос 13. Принятие решения об отказе с 1 сентября 2023г. от тарифа «Аварийно-диспетчерская служба» с сохранением аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома за счет статьи «Управление многоквартирным домом, в том числе административно-хозяйственные расходы» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

КОММЕНТАРИЙ

Согласно пункту 9 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, изложенным в указанном Постановлении Правительства (далее – Правила): **Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - аварийно-диспетчерская служба).**

Согласно пункту 10 Правил: Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Согласно пункту 12 Правил: **Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.** Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.

Вопрос 14. Принятие решения об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, санитарное содержание придомовой территории, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обслуживание автоматического переговорно-замочного устройства, обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты, эксплуатацию приборов учета тепловой энергии, холодной воды, электрической энергии, содержание и текущий ремонт лифтового оборудования, управление многоквартирным домом с 1 сентября 2023 г. в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р. В дальнейшем размер платы по вышеперечисленным статьям устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

КОММЕНТАРИЙ

Тарифы, утверждаемые Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, рассчитаны из перечня работ и услуг в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Обращаем Ваше внимание, что все корпуса ЖК «Приморский Квартал» содержатся по городским тарифам, и качество оказания услуг по отзывам собственников других корпусов не отличается от нашего.

Для сравнения можно зайти в 38 корпус (Ипподромный пер., д.1, к2) – дом содержится по городским тарифам. Консьержи отсутствуют.

Как разъяснено в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10, **все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре** в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Вопрос 15. Определение порядка оплаты услуг по вывозу снега в зимний период по заявке Совета Дома исходя из фактического объема вывоза снега ежемесячно, на основании счетов и актов выполненных работ подрядной организации, с оплатой стоимости за счет статей «содержание общего имущества многоквартирного дома» и «текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

КОММЕНТАРИЙ

Согласно пояснениям управляющей организации **вывоз снега не входит ни в один из действующих тарифов** по обслуживанию дома (см.пояснения по вопросам 11-12).

Предлагается управляющей организации нанимать субподрядную организацию для вывоза снега по заявкам Совета дома. Подрядная организация по вывозу снега – по выбору управляющей организации (у нашей УК есть подобный положительный опыт по другим корпусам).

Оплата услуг по вывозу снега из текущих ежемесячных платежей по содержанию и текущему ремонту дома, без дополнительной оплаты со стороны собственников.

Вопрос 16. Определение формы предоставления Управляющей организацией отчета о выполнении Договора. Изложить пункт 3.1.11 договора № ПК-1/09/22-32 управления МКД в следующей редакции: «Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем его размещения в государственной информационной системе с обязательным указанием следующей информации:...

КОММЕНТАРИЙ

Определение формы отчета с указанием постатейных начислений и фактических затрат позволят сделать более прозрачной работу управляющей организации и повысят контроль за расходованием денежных средств собственников.