

*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](mailto: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](mailto: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.