

Разъяснения к вопросам повестки ОСС
Академика Павлова, д.40

Дата проведения: **26 марта 2022** года, **предварительно в 11:00.**

Вопросы, выносимые на повестку дня:

Группа формальных вопросов ОСС	
<p>1. О выборе председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и счетной комиссии для подсчета голосов и подведения итогов общего собрания.</p>	<p>Эти должности выбираются при каждом ОСС, распространяют свое действие только в рамках ОСС и действуют только в период проведения ОСС.</p> <p>Председатель осуществляет контроль за формированием бланков ОСС, соблюдением повестки, подсчетом голосов и формированием протокола ОСС. Он должен передать протокол в МЖИ и УК.</p> <p>Секретарь осуществляет формирование бланков ОСС, формирует итоговый протокол ОСС и контролирует подсчет голосов.</p> <p>Предлагаемые кандидатуры</p> <p>Председатель ОСС – Гугунский Денис Андреевич (кв. 137)</p> <p>Секретарь ОСС – Алексеев Андрей Освальдович (кв.136)</p> <p>Счетная комиссия:</p> <p>Макеев Евгений Дмитриевич, (кв. 122) Шиц Роман Фёдорович (кв.7), Симончик Дмитрий Валерьевич (кв.82), Мальцева Анна Погосовна (кв.135), Тихонов Сергей Сергеевич (кв.199),</p>
Группа вопросов о выборе Совета дома	
<p>2. О выборах состава Совета многоквартирного дома.</p> <p>3. О выборах председателя Совета многоквартирного дома.</p> <p>4. О наделении члена Совета многоквартирного дома полномочиями Председателя совета МКД на период (ы) его временного отсутствия.</p> <p>5. Об утверждении положения о Совете многоквартирного дома.</p> <p>6. О наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.</p>	<p>Совет дома – это орган управления МКД, который состоит из собственников помещений и представляет, защищает и отстаивает интересы собственников при взаимодействии с Управляющей организацией, обеспечивает контроль выполнения обязательств по договору управления.</p> <p>Председатель СД – публичное лицо совета дома и его координатор</p> <p>Кандидатуры выбирались из представителей ИГ и соседей, кто изъявил желание участвовать в совете дома, путем опроса в нашем чате.</p> <p>Если у вас пожелания по составу или вы хотите войти в Совет дома – сообщите нам.</p> <p>Текущие кандидатуры в совет дома:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Макеев Евгений Дмитриевич, кв. 122, • Шиц Роман Фёдорович, кв. 7, • Симончик Дмитрий Валерьевич, кв. 82, • Мальцева Анна Погосовна, кв. 135, • Алексеев Андрей Освальдович, кв. 136, • Гугунский Денис Андреевич, кв. 137, • Тихонов Сергей Сергеевич, кв. 199, <p>В положение О совете дома включены следующие условия</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Совет дома выбирается на 1 год, вместо двух, чтобы по итогам первого года иметь возможность скорректировать состав 2. В совете дома решения принимаются большинством голосов и ни у кого нет права решающего голоса или приоритета, даже у Председателя 3. Решения считаются принятыми, если есть более 50% от кворума. <p>Председатель: Макеев Евгений Дмитриевич (кв.122)</p> <p>Замещающий, на время отсутствия Председателя: Гугунский Денис Андреевич (кв.137)</p>
<p>О выборе способа управления, выборе УК, тарифе, порядке оплаты.</p>	
<p>7. Принятие решения о расторжении договора управления многоквартирным домом № 40 по ул. Академика Павлова г. Москва, заключенного с ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОМФОРТ" (Далее ООО "ПИК-КОМФОРТ", ОГРН 1027700082266 / ИНН 7701208190).</p> <p>8. О выборе (сохранении) способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.</p>	<p>Способ управления – УК. Альтернативные способы – ТСЖ, но пока мы не готовы к такой форме управления домом</p>
<p>9. О выборе в качестве управляющей организации ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 / ИНН 7727457868), утверждении условий договора управления, и заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 /ИНН 7727457868).</p> <p>10. О наделении Председателя и Совета многоквартирного дома полномочиями по подписанию договора управления с управляющей организацией ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 /ИНН 7727457868) от имени стороны - «собственники», в редакции, утвержденной общим собранием собственников, большинством членов Совета дома.</p>	<p>Ранее уже писали о процессе выбора УК https://t.me/c/1172910498/33728 и на данный момент предложение Розенталь Групп по совокупности критериев, включая тариф, условия и предоставляемые сервисы, наиболее выгодное.</p>

<p>11. Об утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 46,90 рублей с одного квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику в многоквартирном доме, в месяц.</p> <p>12. О включении систем контроля доступа (в том числе блоки питания, коммутаторы, панели вызова, кнопки выхода, электромагнитные замки, кабельные линии, переговорные устройств, камеры видеонаблюдения, серверы/регистраторы, датчики движения), установленного в многоквартирном доме в состав общего имущества дома. Расходы по обслуживанию систем контроля доступа включить в состав расходов, предусмотренных сметой на содержание и ремонт общего имущества.</p> <p>13. Об утверждении сметы доходов и расходов и перечня работ и услуг по содержанию и ремонт общего имущества многоквартирного дома 28 по ул. Академика Павлова г. Москва.</p>	<p>В тариф входит: текущий ремонт, вывоз ТБО, механизированная уборка и благоустройство территории, обслуживание домофонов, лифтов, системы пожаротушения, приборов учета и т.д. Подробнее можете почитать в файле «Смета»</p> <p>В тариф НЕ входит охрана, поскольку это отдельная услуга и ее стоимость будет определена совместно с нами после уточнения требований</p>
<p>14. Об установлении в соответствии с ч.1. ст.155 ЖК РФ срока внесения платы за помещения и коммунальные услуги до 25 числа месяца, следующего за расчетным.</p> <p>15. Принятие решения о порядке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с привлечением платежного агента, действующего на основании Федерального закона от 3 июня 2009 г. №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».</p>	<p>Базовая дата оплаты квитанции – 10 число каждого месяца.</p> <p>Для удобства взаиморасчетов предлагается сдвинуть крайний срок расчетов на 25е число каждого месяца.</p> <p>Использование платежного агента в схеме оплаты обеспечивает прямые платежи в адрес получателей (ресурсоснабжающих организаций), минуя счет Управляющей компании, что защищает собственников от возможного недобросовестного использования собираемых денежных средств</p>
Группа хозяйственных вопросов	
<p>16. Принятие решений о возмездном использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров на использование конструктивных элементов дома для размещения рекламных/информационных конструкций, оборудования, сетей и наделении Совета многоквартирного дома правом от имени собственников многоквартирного дома согласовывать возможность, условия возмездного пользования и договоров на использование.</p> <p>17. Принятие решения об определении ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 / ИНН 7727457868) как лица, уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе в форме письменного согласия) на условиях, определенных Советом многоквартирного дома, действующего по поручению собственников. Средства, полученные за использование</p>	<p>В данных пунктах мы обеспечиваем контролируемое собственниками (обязательное согласование с Советом дома) использование мест общего пользования и создание дополнительного дохода для нашего дома.</p> <p>Например</p> <ul style="list-style-type: none"> - доступ провайдеров, согласованных с собственниками - дополнительный доход от размещения рекламных вывесок на фасадах или вендинговых автоматов в местах общего пользования, который будет учитываться в смете будущих периодов и влиять на снижение тарифа в очередном году или использован в благоустройстве/ремонте здания. <p>Поскольку «Совет дома» не юридическое лицо, то он не может сам заключать договора/принимать платежи, поэтому в п.17 мы определяем УК для выполнения данных действий.</p>

<p>конструктивных элементов, учитывать в доходной части сметы очередного года и расходовать их на содержание и ремонт общего имущества.</p>	
<p>Группа Юридических вопросов для обеспечения переходного периода и передачи полномочий новой УК – обязанность ПИК-Комфорт передать дом новой УК и наделение полномочиями УК Розенталь отстаивать права собственников в суде.</p>	
<p>18. О возложении на ООО "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266 / ИНН 7701208190) обязанности передать выбранной собственниками управляющей организации документы, необходимые для управления многоквартирным домом и отчеты о поступлении средств за содержание и текущий ремонт общего имущества и средств за использование конструктивных элементов дома за период управления и о расходовании этих средств за период управления.</p> <p>19. О возложении на ООО "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266 / ИНН 7701208190) обязанность передать остаток средств, поступивших на содержание и текущий ремонт общего имущества и средств, поступивших за использование конструктивных элементов дома в распоряжение собственников дома путем перечисления на счет управляющей организации ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 / ИНН 7727457868), избранной общим собранием собственников.</p> <p>20. О наделении ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 /ИНН 7727457868) полномочиями по защите интересов собственников за период управления ООО "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266 / ИНН 7701208190), в том числе полномочиями по истребованию у ООО "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266 / ИНН 7701208190) отчетов о поступлении и расходовании средств собственников на управление, содержание, текущий ремонт, документов, подтверждающих отчеты и истребования остатка денежных средств, поступивших на содержание и ремонт общего имущества и за использование конструктивных элементов дома за период до окончания срока действия договора управления.</p> <p>21. О предоставлении ООО «РОЗЕНТАЛЬ ГРУПП «АЛИОТ» (ОГРН 1217700000540 /ИНН 7727457868) для реализации решения ОСС по вопросу указанному в п. 20 следующие полномочия: предъявлять и поддерживать в интересах собственников многоквартирного дома исковые требования, в т.ч.: подписывать иски; совершать, представляя интересы собственников многоквартирного дома, все предусмотренные законом действия при досудебном и судебном урегулировании споров, в том числе заключать мировые соглашения; совершать, действуя в интересах собственников многоквартирного дома, все процессуальные действия на этапах подготовки к судебному</p>	<p>Данные пункты формулируют полномочия УК Розенталь и обязательства УК ПИК-Комфорт о передаче документации на наш дом, отчётности, остатков собранных платежей на момент смены УК.</p> <p>Также в данных пунктах мы наделяем УК Розенталь полномочиями от нашего имени судиться с ПИК</p>

<p>разбирательству и в судебных заседаниях судов всех инстанций; от своего имени, действуя в интересах собственников многоквартирного дома, изменять предмет или основания иска, полностью или частично отказываться от исковых требований; обжаловать решения суда, подписывать заявления о пересмотре вступивших в законную силу судебных решений; требовать принудительного исполнения судебных актов, получать и предъявлять исполнительные листы к взысканию; обращаться от имени собственников многоквартирного дома в органы государственной власти, органы местного самоуправления, учреждения, организации и к гражданам для получения информации, необходимой для реализации вышеуказанных полномочий; передоверять полностью или частично полномочия, установленные настоящим пунктом иным лицам.</p>	
Группа вопросов о порядке проведения ОСС в будущем	
<p>22. О выборе способа уведомления о последующих собраниях - путем размещения письменных сообщений на первом этаже каждого подъезда дома и в почтовые ящики собственников, о результатах последующих собраний - путем размещения сообщений на первом этаже каждого подъезда дома.</p> <p>23. Вопросы, необходимые для принятия решений об использовании информационной системы «Розенталь Групп» (мобильного приложения и личного кабинета сайта) при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме:</p> <p>23.1. Принять решение об использовании информационной системы «Розенталь Групп» (далее Информационная система), включающей в себя приложение для мобильных устройств «Розенталь Групп» и раздел личного кабинета сайта «Розенталь Групп» при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, за исключением вопросов, связанных со сменой управляющей компании.</p> <p>23.2. Определить администратором общего собрания (лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на использование Информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования) – юриста управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.</p> <p>23.3. Наделить Совет МКД полномочиями требовать у администратора протоколы собраний, бланки и другую документацию, относящуюся к ОСС как в электронном, так и печатном виде.</p>	<p>Общее собрание собственников – это форма управления домом, оно обязательно проходит на ежегодной основе, но могут быть и внеочередные ОСС по необходимости оперативного решения вопроса.</p> <p>ОСС – это не просто собрание, но и определенная процедура со своим обязательным порядком и шагами, зафиксированным в законодательстве. Несоблюдение порядка проведения ОСС может привести к аннулированию результатов и пустой трате времени.</p> <p>Чтобы упростить для нас эту процедуру, предлагается</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. определить способ уведомления о предстоящих ОСС – путем размещения письменных уведомлений на инфостендах в каждом подъезде 2. разрешить использовать специальную функцию мобильного приложения Розенталь для проведения наших ОСС (без такого разрешения это будет просто опрос общественного мнения без статуса ОСС) <p>При этом мы исключаем возможность проведения ОСС о выборе УК через приложения Розенталь, поскольку приложение предоставлено Управляющей компаний и возможен конфликт интересов. Мы хотели бы сохранить независимость и право выбирать - с какой управляющей организацией работать.</p>

23.4. Определить порядок приема администратором общего собрания сообщений об общих собраниях – путем принятия от инициаторов в письменной форме сообщения о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и его размещения в электронном виде в Информационной системе.

23.5. Определить порядок направления администратором сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с использованием Информационной системы и уведомлений о результатах таких собраний – уведомление зарегистрированного в личном кабинете Информационной системы собственника посредством размещения сообщения о собрании в Информационной системе с обязательным направлением такому собственнику СМС сообщения и PUSH уведомления на сотовый телефон. Для собственников, не зарегистрированных в Информационной системе, сохранить ранее установленный решением общего собрания порядок уведомлений.

23.6. Определить порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование:

1) прием решений в электронной форме посредством:

а) заполнения собственником, зарегистрированным в Информационной системе и имеющим простую электронную подпись для работы в ней, листа голосования по вопросам повестки дня в электронном виде;

б) удостоверения собственником достоверности волеизъявления и правильности заполнения электронного листа голосования простой электронной подписью.

2) прием администратором общего собрания решений (листов голосований собственников) в письменной форме с занесением сведений о результатах голосования в Информационную систему;

23.7. Определить продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием Информационных системы – в течение максимального срока, установленного законодательством (на момент проведения настоящего собрания - шестьдесят дней с момента начала общего собрания) и предоставить право инициатору общего собрания принимать решение о меньшем сроке проведения общего собрания.

Инициаторы собрания:

Алексеев Андрей Освальдович (собственник кв. 136), тел. 8-916-112-26-49
Гугунский Денис Андреевич (собственник кв. 137), тел. 8-910-477-64-19
Макеев Евгений Дмитриевич (собственник кв. 122), тел. 8-916-602-45-04
Мальцева Анна Погосовна (собственник кв. 135), тел. 8-916-838-46-81
Симончик Дмитрий Валерьевич (собственник кв. 82), тел. 8-925-710-31-77,
Тихонов Сергей Сергеевич (собственник кв. 199), тел. 8-916-249-83-72
Шиц Роман Фёдорович (собственник кв. 7), тел. 8-915-398-53-62.

Просмотреть онлайн трансляцию очной части голосования, а также ознакомиться с материалами общего собрания Вы можете на нашем сайте <https://ak-pavlova.ru/>