Пояснительная записка

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная дом 19 корп.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вопрос на собрание | Вариант решения | Разъяснение по вопросу |
|  | Избрание председателя общего собрания. | Избрать председателем собрания Машека Романа Андреевича - Генеральный директор ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» | Инициатор проведения собрания – ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» (на основании ч.7 ст.45 Жилищного Кодекса РФ). |
|  | Избрание секретаря общего собрания. | Избрать секретарём собрания Ломовицкую Оксану Владимировну | Ломовицкая Оксана Владимировна - Управляющий ЖК «ПАРКОЛА» |
|  | Избрание счетной комиссии (счетовода) общего собрания. | Избрать состав счетной комиссии:   1. Ершов Андрей Юрьевич 2. Кожокарь Виктор Васильевич 3. Маслова Нина Николаевна | 1. Ершов Андрей Юрьевич – собственник помещения 2. Кожокарь Виктор Васильевич – представитель нежилых помещений 3. Маслова Нина Николаевна - Главный бухгалтер ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» |
|  | Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый владелец/собственник помещения (лицо, владеющее помещением на законном основании и которому принадлежит или будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме). | Определить порядок подсчёта голосов, которыми обладает каждый собственник помещения на общем собрании: 1 голос = 1кв.м. общей площади помещения | В соответствии с п.3 ст.48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. |
|  | Утверждение перечня услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (тарифов). | Утвердить указанный ниже перечень услуг и работ, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги (тарифы). | См.Приложение №1 |
|  | Утверждение порядка расчёта за услугу «Вывоз твердых коммунальных отходов» исходя из фактических объемов, предоставленной услуги пропорционально общей площади помещения. | Утвердить порядок расчёта за услугу «Вывоз твердых коммунальных отходов» исходя из фактических объемов, предоставленной услуги пропорционально общей площади помещения. | В соответствии с ПП РФ от 12.11.2016 №1156 "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. №641" порядок расчёта за услугу установлен по количеству прописанных(фактически проживающих). Установление фактически проживающих крайне затруднено. Бремя платежей будет распределяться на документально зарегистрированных граждан(данные Отдела регистрации) если это решение не будет принято. |
|  | Утверждение услуги и размера платы по помывке фасадного остекления. | Включить в перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, услугу «Помывка фасадного остекления» с периодичностью оказания 1 раз в год (в теплый период года) и стоимостью – 1,20 руб./м² в месяц. | Один раз в год в летний период УО будет заключать договор с организацией на помывку фасадного остекления промышленными альпинистами. |
|  | Утверждение услуги и размера платы за техническое обслуживание системы видеонаблюдения. | Включить в перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, услугу «То видеонаблюдения». Стоимость услуги установить из расчёта 150руб./одна камера в месяц на дом. | Техническое обслуживание системы видеонаблюдения включает в себя ежемесячный профилактический осмотр, чистку, перезагрузку, проверку работоспособности(запись, воспроизведение, состояние жестких дисков, сохранение резервных копий базы данных), регулировку параметров изображения, проверка прочности крепления. По запросу собственников бесплатное, неограниченное количество раз предоставление базы данных. Стоимость услуги установить из расчёта 150руб./одна камера в месяц на дом, т.е. стоимость ТО одной камеры собственнику будет стоить 0,006руб с кв.м. |
|  | Утверждение услуги и размера платы за замену ковров. | Включить в перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, услугу «Замена ковров» в период с 01 октября по 30 апреля и стоимостью – 0,43руб./м² в месяц. | В период с 01 октября по 30 апреля, в период повышенных осадков для обеспечения чистоты входных зон подрядная организация будет производить замену ковров. При этом ежедневная влажная уборка первых этажей будет производится. |
|  | Утверждение услуги и размера платы за тревожную кнопку. | Включить в перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего порядка на территории общего имущества в многоквартирном доме, услугу «Тревожная кнопка» стоимостью – 0,08 руб./м² в месяц. | УО заключён договор с охранной организацией на предоставление услуг по физическому предотвращению противоправных действий в МОП. |
|  | Принятие решения о заключении собственниками помещений прямых договоров на предоставление коммунальных услуг | Заключить собственникам помещений прямые договора на предоставление коммунальных услуг. | В соответствии с п.4.4. ст.44 ЖК РФ собственники помещений могут принять решение о заключении в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами |
|  | Изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку тарифов «Содержание общего имущества в МКД», «Текущий ремонт», «Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии», «Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС», «Обслуживание ПЗУ», «Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций», «ТО и ремонт лифтов», «ТО АППЗ» с учётом новых цен. | Утвердить, что изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку тарифов «Содержание общего имущества в МКД», «Текущий ремонт», «Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии», «Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС», «Обслуживание ПЗУ», «Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций», «ТО и ремонт лифтов», «ТО АППЗ» с учётом новых цен. | Тариф на «Содержание общего имущества в МКД», «Текущий ремонт», «Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии», «Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС», «Обслуживание ПЗУ», «Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций», «ТО и ремонт лифтов», «ТО АППЗ» установлен в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 №200-р "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга". При выходе нового Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга тарифы будут корректироваться с учётом новых цен в большую или меньшую сторону. |
|  | Принятие решения по вопросу передачи в пользование, на возмездной основе, общего имущества дома. Назначение уполномоченного лица(агента) для заключения договоров на пользование общим имуществом дома. Утверждение порядка установления размера оплаты за пользование общим имуществом дома для пользователей по договорам. | Принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «МКД») по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная дом 19 корп.1 иными лицами, на основании возмездных договоров об использовании общего имущества, определенного ст. 36 ЖК РФ (в том числе - договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, указателей, меню, информационных досок, информационных стендов, если для их установки и эксплуатации предполагается использование общего имущества собственников помещений в МКД) в порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 ГК РФ и уполномочить управляющую организацию ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» от имени собственников помещений в МКД заключать возмездные договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД и определять условия указанных выше договоров, а также - поручить ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» расходовать денежные средства, полученные по указанным выше договорам, на цели содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД по согласованию с Советом МКД. | В соответствии со ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД. Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в МКД. По решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. В соответствии со ст.44 ЖК РФ собственники могут принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях. |
|  | Утверждение Положения об аренде общедомового имущества собственников многоквартирного дома. | Утвердить Положение о передаче в пользование, на возмездной основе, ОДИ дома, назначении уполномоченного лица для заключения договоров на пользование общим имуществом дома, утверждении порядка установления размера оплаты за пользование общим имуществом дома для пользователей по договорам | См. Приложение №2 |
|  | Определение места хранения протоколов общего собрания собственников/владельцев помещений многоквартирного дома. | Определить местом хранения протоколов собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников место нахождения управляющей организации – ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» | В соответствии с п.4 ст.46 ЖК РФ копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. |