Управление и эксплуатация недвижимости
ЭТАЛОН
ГРУППА КОМПАНИЙ ЭТАЛОН
общество с ограниченной ответственностью
143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр. 2 ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

Комментарии и пояснения по вопросам повестки дня общего собрания собственников (к бюллетеню для голосования)

по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 4.

Основной и главной целью проведения общего собрания является: (1) выбор способа управления Вашим домом – управляющей компанией и (2) выбор управляющей компании ООО «Управление и эксплуатация недвижимости Эталон», выбор совета дома и председателя совета дома.

В повестку собрания также включены вопросы, которые позволят принять решение о включении в квитанции дополнительных услуг охраны с расширенным перечнем обязанностей, консьержей, ТО СКУД и видеонаблюдения.

В том случае, если до конца подведения итогов голосования, собственниками помещений в доме не будут приняты решения по (1) и (2), выбор управляющей компании будет осуществлено <u>посредством проведения открытого конкурса.</u>

Открытый конкурс будет проведён по минимальному перечню работ и услуг, без учета технических особенностей и инженерного оборудования дома и без включения услуг консьержей, охраны/смотрителей паркинга, ТО СКУД и видеонаблюдения. Это означает, что оказываемые услуги не будут оказываться, начисления по ним производиться не будут.

По всем вопросам собственники принимают решения самостоятельно, проголосовав «ЗА», «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». Решения будут приниматься простым большинством голосов (50% +1), (кроме вопроса № 4 (бюллетень 2)) и на основе принятых Вами решений управляющая компания будет организовывать работу по содержанию и обслуживанию Вашего дома, оказание тех или иных дополнительных услуг, определять постоянное количество обслуживающего персонала, проведение мероприятий с жителями и т.п.

Далее, для Вашего удобства, нумерация вопросов повестки дня, по которым даются пояснения соответствует нумерации вопросов, указанных в Бюллетене для голосования:

Бюллетень 1.

1.Об избрании председателя и секретаря общего собрания;
2.Об избрании счетной комиссии общего собрания и наделению полномочиями по подписанию итогового протокола;

<u>Пояснение:</u>

Процессуальные обязательные вопросы по собранию.

Общее собрание собственников ведет председатель. Протокол общего собрания ведется секретарем собрания. Счётная комиссия осуществляет подсчёт голосов по итогам проведения общего собрания.

Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания, секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии.

Кандидатуры для счётной комиссии, председателя и секретаря собрания, как правило, определяются инициатором собрания заранее в ходе подготовки к общему собранию собственников.

Требования к кандидатурам председателя общего собрания, секретаря общего собрания, членов счетной комиссии и к порядку их избрания жилищным законодательством не установлены.

3.Об избрании совета дома;
4.Об избрании председателя совета дома;

Пояснение:

Совет многоквартирного дома призван обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома возглавляет председатель. Председатель совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию.

Обязанность избрания регулируется нормой - ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, в силу которой на собственников многоквартирного дома возлагается обязанность по избранию на своем общем собрании обязаны совета дома. В состав могут быть избраны только собственники помещений в доме.

5.О выборе способа управления многоквартирным домом;
6.О выборе управляющей организации многоквартирного дома;

Пояснение (5):

Обязанность по выбору способа управления лежит на собственниках помещений в многоквартирном доме, которые должны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Предлагается выбрать способ управления – управляющей организацией, и - ООО «Управление и эксплуатация недвижимости Эталон» в качестве управляющей организации.
Лицензия №077 000748, выдана 9 сентября 2015 г. Государственной жилищной инспекцией города Москвы, со сроком действия: бессрочная, действует на территории города Москвы

---

7. Об утверждении договора управления многоквартирным домом и заключение его с управляющей организацией;

Пояснение:

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме (ст. 162 ЖК РФ).

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

С проектом договора управления можно ознакомиться, скачав его на официальном сайте компании.

8.О назначении ответственного лица за хранение второго экземпляра договора управления многоквартирным домом, составленного для собственников помещений

Пояснение:

Предлагается назначить председателя совета дома ответственным лицом за хранение второго экземпляра договора управления многоквартирным домом, составленного для собственника помещений.

9.Об определении места хранения копий протокола общего собрания, решений собственников и иных материалов проведенного общего собрания;

Пояснение:

Местом хранения копий протокола собрания, решений собственников и иных материалов проведенного общего собрания помещение предлагается установить ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» (ОГРН 1115024007009), МО, г. Красногорск, б-р Космонавтов, д. 8.

Подлинники решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах подлежат передаче в соответствии с ч.1.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в Государственную жилищную инспекцию Московской области.

10.Об определении способа доведения итогов голосования до сведения собственников многоквартирного дома;

Пояснение:

В связи с чем, предлагается определить способ доведения итогов голосования до сведения собственников многоквартирного дома путем размещения сообщения на информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте управляющей организации в разделе объявлений многоквартирного дома (http://etalonuk.ru/my-house/moscow/etalonsad/dmitrovskoe-shosse-107-4/).

11.Об утверждении способа уведомления собственников о проведении общих собраний собственников многоквартирного дома;

Пояснение:

Предлагается утвердить следующий способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания путем комиссионной (с участием одного представителя управляющей компаний и двух собственников многоквартирного дома) раскладки сообщений (уведомлений) о проведении собрания в почтовые ящики каждого собственника.

Управление и эксплуатация недвижимости
ЭТАЛОН
ГРУППА КОМПАНИЙ ЭТАЛОН
общество с ограниченной ответственностью
143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр. 2 ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

Бюллетень 2.

1.Об избрании председателя и секретаря общего собрания;
2.Об избрании счетной комиссии общего собрания и наделению полномочиями по подписанию итогового протокола;

Пояснение:

Процессуальные обязательные вопросы по собранию.

Общее собрание собственников ведет председатель. Протокол общего собрания ведется секретарем собрания. Счётная комиссия осуществляет подсчёт голосов по итогам проведения общего собрания.

Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания, секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии.

Кандидатуры для счётной комиссии, председателя и секретаря собрания, как правило, определяются инициатором собрания заранее в ходе подготовки к общему собранию собственников.

---

3. О пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
4.О закрытии придомовой территории многоквартирного дома, установке ограждающих конструкций;

Пояснение:

В рамках указанных вопросов предполагается определить назначение придомовой территории. В нашем понимании придомовая территория является местом для комфортного времяпрепровождения жителей дома и не предназначена для парковки транспортных средств.

В целях реализации данной концепции предлагается закрыть придомовую территорию многоквартирного дома путем установки системы контроля доступа (забор, и калитки с электромагнитным замком для организации входа/выхода граждан, автоматические ворота).

5.О наделении полномочиями ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» представлять интересы собственников многоквартирного дома в совете депутатов муниципального округа Дмитровский в городе Москве по установке ограждающих конструкций;

Пояснение:

Указанный вопрос включен в повестку дня в соответствии с Порядком установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве (утв. Постановлением Правительства города Москвы № 428 ПП от 02.07.2013 г.). Основная цель – согласование в Администрации схемы размещения на придомовой территории ограждающих устройств и их узаканивания.

6.Об утверждении дополнительной услуги «Техническое обслуживание ограждающих конструкций» и определении стоимости услуги;

Пояснение:

В состав услуги входит техническое обслуживание забора, ворот и входных калиток, а также места пожарного проезда.

7.Об утверждении тарифа услуги «Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома»;

Пояснение:

Муниципальный тариф на содержание общего имущества жилого дома с лифтом и без мусоропровода в размере **26.80 руб/м2** предусматривает минимальную периодичность уборки и зону уборки МОП (см. сравнение ниже), паркинга и дворовой территории, не учитывает в полной

мере **технических особенностей и инженерного оборудования дома,** особенности дворовой территории (детские игровые площадки и т.п.), постоянное наличие персонала объекте (бухгалтера по расчетам, управляющего, инженера объекта) и др.

В целях повышения качества проживания, а также с учетом **технических особенностей и инженерного оборудования дома,** Управляющая компания предлагает утвердить услугу «Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома» для жилых, нежилых помещений и машино-мест включающие в себя дополнительные услуги по следующим тарифам:

Услуга	**Тариф, руб./м2**
Минимальный перечень услуг в рамках муниципального тарифа "Содержание и ремонт"	26.80
Обслуживание системы СКД	1.31
Обслуживание системы видеонаблюдения	1.13
Благоустройство и озеленение	2.59
Дополнительная уборка мест общего пользования	5.21
Замена ковриков	0.83
Управление МКД	4.88
Вывоз снега	0.55
ИТОГО	**43.30**

Сравнение периодичности оказания услуг санитарного содержания МОП и дворовой территории

Вид услуг	Минимальная периодичность **26.80** руб/м2	Повышенная периодичность **43.30**руб/м2
Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже вторых этажей	ежедневно	
Мытье лестничных площадок (лифтовых и приквартирных холлов) и маршей ниже вторых этажей		Ежедневно (поддержание в течение дня)
Влажное подметание лестничных площадок и маршей второго и выше второго этажа, подметание пожарных лестниц	1 раз в неделю	
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
Мытье лестничных площадок и маршей (лифтовых и приквартирных холлов) второго и выше второго этажа, подметание пожарных лестниц		1 раз в неделю
Мытье пожарных лестниц		2 раза в месяц
Мытье пола кабины лифта	ежедневно	Ежедневно (поддержание в течение дня)
Влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта, почтовых ящиков	2 раза в месяц	2 раза в неделю

Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	По мере необходимости
Влажная протирка плафонов на лестничных клетках (с внешней стороны)	1 раз в год	2 раза в год
Влажная протирка подоконников на лестничных клетках	2 раза в год	2 раза в месяц
Влажная протирка отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год	1 раз в месяц
Влажная протирка дверных полотен на лестничных клетках	1 раз в год	1 раз в месяц
Мытье окон с внутренней стороны в легкодоступных местах	1 раз в год	2 раза в год
Мытье остекления входных групп	1 раз в год	1 раз в месяц
Уборка чердачного и подвального помещения		1 раза в год
Влажная протирка стен	1 раз в год	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	По мере необходимости
Дератизация чердаков и подвалов	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция подвалов	1 раз в месяц	1 раз в месяц

Уборка придомовой территории в холодный период с 1 ноября по 31 марта

Вид услуг	Минимальная периодичность **26.80** руб/м2	Повышенная периодичность **43.30**руб/м2
подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	Не предусмотрено	По необходимости
подметание территории в дни без снегопада	Не предусмотрено	По необходимости
очистка территории от наледи и льда	Не предусмотрено	По необходимости
очистка урн от мусора	Не предусмотрено	2 раза в сутки
промывка урн	Не предусмотрено	1 раз в неделю
посыпка территории ПГМ	Не предусмотрено	По необходимости
перекидывание снега и скола	Не предусмотрено	по необходимости
уборка контейнерных площадок	Не предусмотрено	1 раз в сутки
уборка снега, мусора лестниц при входе в подвалы, ИТП, скамеек, детских и спортивных площадок	Не предусмотрено	по необходимости

Управление и эксплуатация недвижимости
ЭТАЛОН
общество с ограниченной ответственностью
143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр. 2 ИНН 5024123201, КПП 502401001, ОГРН 1115024007009

Механизированная уборка		
обработка территорий противогололедными материалами	Не предусмотрено	по необходимости
механизированное подметание и сгребание снега	Не предусмотрено	по необходимости
ручная доочистка территорий после механизированного подметания	Не предусмотрено	по необходимости

Уборка придомовой и прилегающей территории в теплый период с 01 апреля по 31 октября

Вид услуг	Минимальная периодичность **26.80** руб/м2	Повышенная периодичность **43.30**руб/м2
подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	Не предусмотрено	Ежедневно (поддержание в течение дня)
очистка урн от мусора	Не предусмотрено	2 раза в месяц
промывка урн	Не предусмотрено	2 раза в месяц
протирка указателей	Не предусмотрено	3 раза в летний период
уборка контейнерных площадок	Не предусмотрено	1 раз в сутки
межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью	Не предусмотрено	1 раз в квартал
уборка газонов	Не предусмотрено	1 раз в сутки
поливка газонов, зеленных насаждений	Не предусмотрено	По необходимости
выкашивание газонов/подсев газонов и подсыпка газонов землей	Не предусмотрено	1 раза в месяц/по мере необходимости

Дополнительно

Вид услуг	Минимальная периодичность **26.80** руб/м2	Повышенная перио **43.30**руб/м
Замена ковриков	Не предусмотрено	По графику
Круглосуточный Call Центр с двумя телефонами с ПО, позволяющим обеспечивать контроль выполнения заявок жителями	Не предусмотрено	Предусмотрено
Вывоз снега	Не предусмотрено	Предусмотрено

8. Об утверждении дополнительной услуги «Охрана» и определении стоимости услуги;

Пояснение:

Предлагается утвердить дополнительные услуги «Охрана» и Охрана-консьерж».

Услуга *«Охрана-консьерж»* направлена на создание в многоквартирном доме более безопасных и комфортных условий проживания.

Продолжительность рабочей смены консьержа составляет 24 часа. Время на ночной отдых устанавливается с 0 часов до 6 часов утра. Во время ночного отдыха консьержа жильцы дома должны самостоятельно встречать своих гостей. Пересмена производится с 8 час.45 мин. до 9 час. 15мин. в порядке, установленном п. 10 должностных обязанностей инструкции «Диспетчера-консьержа». Обед на рабочем месте с возможностью дневной прогулки в течение 1 (одного) часа в период с 13.00 ч. до 15.00 ч.

Основными задачами консьержей являются:

- пресечение попыток проникновения в многоквартирный дом посторонних лиц, распространителей рекламы, посетителей без согласия на то жильцов;
- Организация гостевого доступа посетителей комплекса, сервисных служб
- Реагирование в пределах своей компетенции на сообщения жильцов, сбор заявок и заявлений, передача их в УК.

Услуга *«Охрана»* является важным дополнением услуге *«Охрана-консьерж»*, но может работать и самостоятельно. Охранные услуги позволят значительно повысить уровень безопасности как на придомовой территории, так и в местах общего пользования многоквартирного дома.

Нанимаемая в рамках данной услуги частная охранная организация обладает всеми необходимыми знаниями, навыками и опытом по обеспечению правопорядка и сохранности общего имущества, а также необходимой лицензией.

Основными задачами охраны являются:

- Обеспечение общественного порядка в многоквартирном доме и на прилегающей территории, выявление, предупреждение и пресечение противоправных действий в отношении жителей и общедолевого имущества;
- Пресечение попыток несанкционированного проникновения в многоквартирный дом посторонних лиц;
- Пресечение правонарушений на придомовой территории;
- Реагирование на обращения жителей в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, вызов экстренных служб.

Жители дома могут отказаться от какой-либо из услуг «Охрана»/«охрана-консьерж», проголосовав «ПРОТИВ», либо выбрать две услуги одновременно, проголосовав за обе услуги.

Данные услуги будут включены в квитанции, только в случае положительного решения.

9.Об утверждении целевого сбора (единовременного платежа) на модернизацию системы видеонаблюдения

Пояснение:

В соответствии с проектом дома размещены уличные камеры контроля дверей входных групп (12 шт.), внутренние камеры на рампе паркинга (въезд/выезд) (2 шт.) и внутренние камеры лифтовых холлов (6 шт.). Предлагается установить дополнительные уличные видеокамеры (10 шт), внутренние камеры на внутренних пешеходных выходах из паркинга (8шт) и организация помещения для расположения дополнительного регистратора записей.

10.Об использовании информационной системы проекта «Активный гражданин» для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

11.Об определении Департамента информационных технологий города Москвы лицом, уполномоченным от имени собственников помещений в многоквартирном доме на использование информационной системы проекта «Активный гражданин» при проведении общего собрания в форме заочного голосования;

12.Об определении порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с использованием информационной системы проекта «Активный гражданин», а также порядка приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на таком общем собрании;

13.Об определении продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы проекта «Активный гражданин»;

14.О согласии представления администратором общего собрания протокола общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы проекта «Активный гражданин» инициатору такого общего собрания без приложения реестра собственников помещений в многоквартирном доме в целях защиты их персональных данных;

Пояснение:

Для более эффективной организации общих собраний собственников предлагается утвердить систему «Активный гражданин. Это уникальный проект, который дает возможность организовать и провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома online. Тем самым больше не нужно будет подстраивать свой график под очные собрания собственников. Чтобы поучаствовать в жизни собственного дома, достаточно проголосовать через систему «Активный гражданин» - для этого нужны только компьютер или смартфон.

15.О наделении ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» полномочиями заключать договоры на использование общего имущества для размещения рекламных конструкций и телекоммуникационного оборудования;
16.Об утверждении лица полномочного заключать договоры на использование общего имущества;
17.Об утверждении порядка по определению стоимости арендной платы за использование общего имущества многоквартирного дома;
18.Об определении целей расходования средств, поступивших по договорам от третьих лиц в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в многоквартирном доме;

Пояснение:

Для более рационального использования общего имущества предлагается размещение на нем за плату различного рода рекламных конструкций (на стенах, балконных плитах и т.д.), оборудования операторов связи и интернет-провайдеров (на крышах и других помещениях).

В качестве лица полномочного заключать договоры на использование общего имущества предлагается избрать генерального директора ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон».

Стоимость арендной платы будет устанавливаться советом дома (в случае его избрания), либо управляющей организацией в том случае, если решение об избрании совета дома будет по каким-либо причинам не принято.

Цели расходования денежных средств полученных от использования общего имущества будут определяться также советом дома (при его избрании). В случае если решение об избрании совета дома не будет принято, то денежные средства от использования общего имущества будут направляться на дополнительное благоустройство многоквартирного дома и придомовой территории.