

Разъяснения по вопросам, вынесенным на общее собрание собственников 04-24 февраля 2022 года

На общее собрание выносятся несколько вопросов, которые, вероятно, требуют некоторых пояснений:

9. Об утверждении тарифа на "Содержание и текущий ремонт общего имущества"

Комментарий:

В 2021 году мы оплачивали услуги УК «Жилищник Орехово-Борисово Южное» по тарифу 37.83 руб за метр площади. Этот тариф включал в себя обращение с твердыми бытовыми отходами и обслуживание и благоустройство придомовой территории. С 2022 года дом включили во все городские программы и теперь благоустройство территории субсидируется Правительством Москвы. Так же, с января 2022 года вывозом мусора занимается региональный оператор, а управляющая компания «Жилищник» больше эти услуги не оказывает, поэтому оплата за обращение с ТКО будет начисляться за рамками тарифа на «Содержание и ремонт общего имущества» - отдельной строкой в ЕПД. Как следствие, общий тариф на содержание и ремонт должен быть пересмотрен. «Жилищник» в новых условиях составил смету и предложил тариф 28.84 с квадратного метра, который и предлагается утвердить. Смета со слегка сокращенными расшифровками прилагается.

6. Об организации расчетов собственников за услуги отопления и подогрева воды (ГВС) с использованием Единого Платежного Документа

Комментарий:

После перехода на прямые договора с МОЭК мы столкнулись с необходимостью оплачивать по отдельной квитанции услуги по подогреву ГВС и отопления. В данный момент предварительно достигнута договоренность с МОЭК и МФЦ о переводе расчетов с биллинга МОЭК на биллинг МФЦ. Если примем это решение, то на одну квитанцию будет меньше — строчки по отоплению и подогреву воды для ГВС войдут в Единый платежный документ (ЕПД)

8. О передаче полномочий на принятие решений, касающихся использования общего имущества определенного подъезда, собственникам помещений в соответствующем подъезде. Определение кворума для принятия решения, обязательного для всех собственников помещений, расположенных в соответствующем подъезде Многоквартирного дома.

10. Об установке видеонаблюдения в лифтах и местах общего пользования

Комментарий:

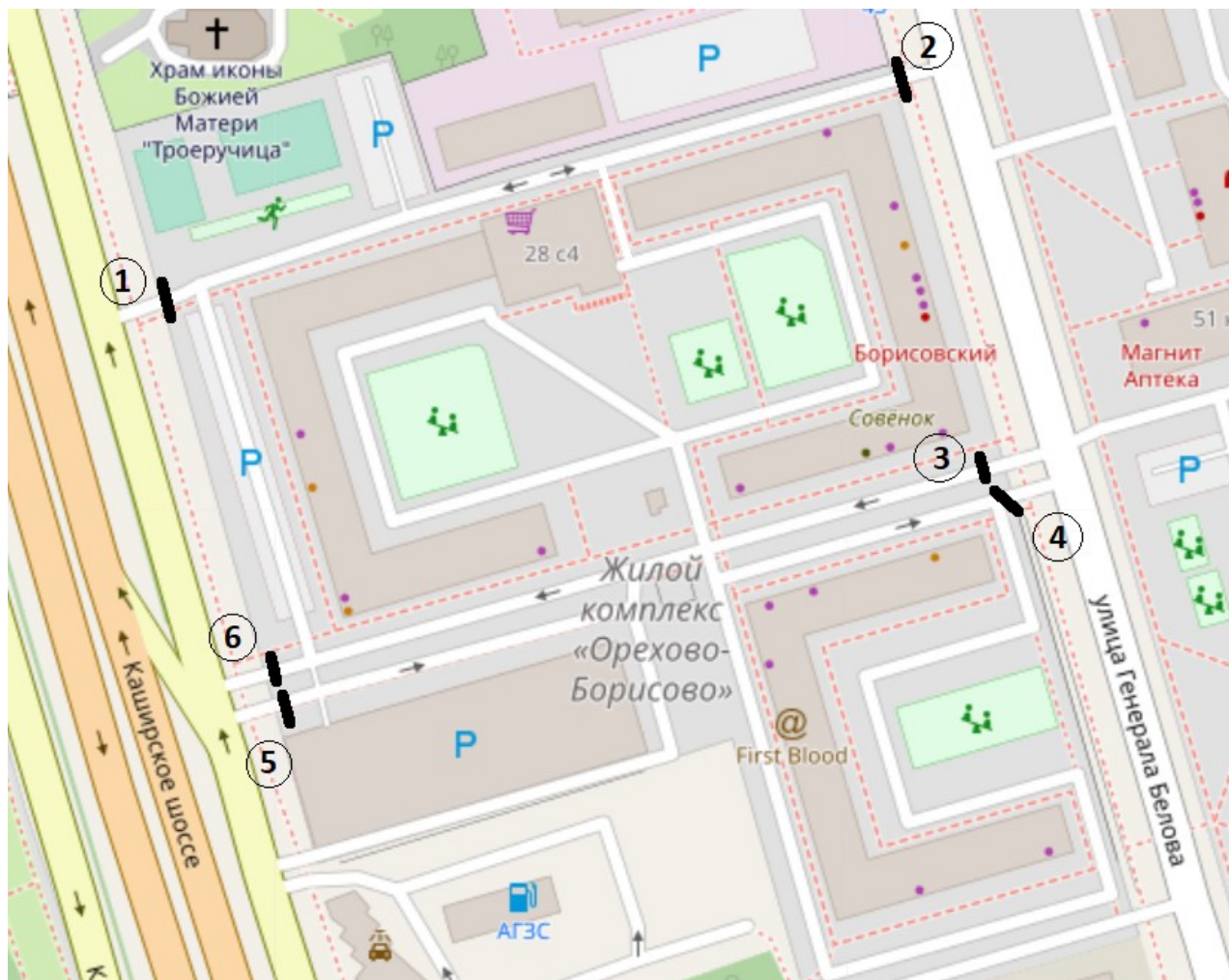
Два взаимосвязанных вопроса, касающихся общего имущества. 8 - более общий, приняв который, собственники подъездов смогут самостоятельно решить вопросы, например, связанные с использованием консьержных или колясочных, разместить банкомат или аппарат по продаже воды в подъезде или другое оборудование. Поскольку этот вопрос затрагивает интересы всех собственников, то для принятия требуется квалифицированное большинство, то есть, 2/3 голосов «за» от общего количества квадратных метров в доме. На случай, если это не пройдет, предусмотрен вопрос 10 — частный случай. Выражаем принципиальное согласие на установку в моп камер видеонаблюдения и другого оборудования для видеонаблюдения — рекордеров, хабов, роутеров. Конкретная реализация, выбор поставщиков решений, монтажных организаций и способов финансирования оставляем на усмотрение собственников подъезда. Единственное, чего бы нам хотелось — технического согласования с управляющей компанией. Иногда случается, что фантазия заносит очень

далеко, а реализация не всегда соответствует нормам. Не будем устраивать «шанхай» из нашего красивого дома.

7. Об установке шлагбаумов согласно предлагаемой схеме.

Комментарий:

Этот вопрос аналогичен предыдущему — в данный момент мы выражаем принципиальное согласие или несогласие на установку шлагбаумов согласно этой схеме:



Инициативная группа от трех корпусов выбрала один проект, который наиболее полно соответствует потребностям собственников нашего ЖК. Год назад уже были проведены предварительные оценки стоимости оборудования и ежемесячной платы, на декабрь 2020 г. это укладывалось в 1200 руб единовременно и 50 руб ежемесячно с квартиры, если делать полностью на собственные средства, не дожидаясь выделения субсидии от Правительства Москвы. Поскольку быстро решить вопрос не удалось, то теперь будем проводить последовательно несколько ОСС, решая каждый раз один небольшой вопрос.

Сейчас на повестке общего собрания принципиальное решение — ставим шлагбаумы или нет. Если нет, то дальше речи никакой нет, если да, то будем согласовывать проект в инстанциях и ставить на голосование вопросы, касающиеся финансирования и т. п.

Почему мы считаем, что это важно:

- шлагбаумы перекроют транзитный трафик с ул. Генерала Белова на дублер Каширского шоссе и обратно, следовательно, наши дети будут в большей безопасности.

- в ЖК перестанут парковаться чужие машины. Сейчас наши дворы используют в качестве перехватывающей парковки все, кому не лень — сотрудники института, продавцы автомобилей из АТЦ Москва, таксисты, жители области, которые едут на работу на метро, посетители храма и ресторана ИзиПаб и т. п. Зачем нам все эти машины в наших дворах?

Просим отнестись серьезно к этому вопросу, наши соседи из 28к1 уже давно приняли свое подобное решение и ждут теперь нашего решения. Их терпение безгранично, если мы не примем положительного решения, то, скорее всего, 28к1 будет ставить вопрос о межевании территории и будет отделяться собственными шлагбаумами. Во всяком случае, эта мысль давно витает в чатах 28к1.

3. Об использовании Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и системы «Электронный дом» правительства Москвы при проведении голосований в заочной форме в МКД в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ.

4. Об определении лиц, уполномоченных на использование систем ГИС ЖКХ и «Электронный дом» при проведении общих собраний собственников МКД в форме заочного голосования (администраторы общего собрания собственников).

5. О порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, вынесенным на голосование, о продолжительности срока голосования с использованием систем ГИС ЖКХ и «Электронный дом»

Комментарий:

Эти три вопроса связаны с организацией онлайн-голосований. Дело в том, что сейчас мы вручную вынуждены обрабатывать 100% бюллетеней. Это и расходы на бумагу и печать, время на распространение уведомлений и бюллетеней и сбор обратно подписанных документов. При этом, есть собственники, которые живут далеко и не могут подъехать в любое время, чтобы привезти бюллетень или забрать бланк. Им гораздо сложнее дойти до почты и отправить письмом бюллетень, особенно, уложившись при этом в сроки голосования. Для них голосование онлайн через систему - хороший выход. Есть и другая категория собственников — например, пожилые люди, не владеющие компьютером или не имеющие смартфона. Им, наоборот, важно, чтобы сохранилась возможность проголосовать на бумаге, без применения электронных средств.

Чем больше участников, тем больше шансов решить нужные вопросы. Ну и если хотя бы 15-20% перейдут на голосование в электронном виде, это существенно снизит нагрузку на Совет дома - как финансовую, так и трудозатраты.

При этом, для тех, кто не может (по разным причинам) голосовать в онлайн, ничего не изменится. Они, по-прежнему, смогут заполнить бумажный бюллетень и передать администратору через почтовый ящик совета дома. Администратор, в свою очередь, отсканирует бюллетень и загрузит его в систему «Электронного дома» или ГИС ЖКХ.

Почему две системы. Эти два программных продукта развиваются параллельно, разными темпами. То в одном появляются новые возможности, то в другом. Сейчас трудно понять, какой из них будет возможно использовать более удобно и эффективно через год или два. Поэтому выглядит разумным сразу принять решение об использовании обеих систем, а там будет видно. Пока попробуем «Электронный дом» просто потому, что в нем мы немного дальше продвинулись — наш дом полностью внесен в систему, подключиться к системе собственникам проще, если столкнемся с трудностями, то, возможно, перейдем на ГИС ЖКХ. Возможно, в случае, если резко снизятся трудозатраты по подключению собственников к ГИС ЖКХ, то мы всегда сможем переключиться на нее. И наоборот — будет проще в Электронном доме, значит, будем использовать его.

Главное понимать, что это ни к чему никого не обязывает, **возможность проведения общих собраний на бумаге никто не отнимает**. В данный момент мы просто определяем регламент голосования и работы администраторов и выбираем администраторов — лиц, которые смогут оцифровывать решения собственников, не имеющих возможности проголосовать электронно, и вносить их в систему для голосования, включая скан решения на бумаге.

Для информации:

**Смета затрат на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
в 2022 году
по адресу: Генерала Белова ул. д. 28**

		<u>3 корпус</u>	Стоимость на 1 кв.м общей площади
Общая площадь, кв.м, в том числе:		37 303,90	
Жилая площадь, кв.м		34 625,30	
Нежилая площадь, кв.м		2 678,60	
Наименование статей	Код строки	Итого за период (ГОД)	
РАСХОДЫ			
Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, руб., в том числе:	5	12 910 133,71	28,84
Работы по управлению МКД	5.1.	275 589,54	0,6
Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	5.2.	2 417 133,31	4,3
Работы по сбору, вывозу и утилизации ТБО	5.3.	0,00	0
Работы по сбору и вывозу КГМ	5.4.	0,00	0
Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	5.5 - 5.6	4 409 372,75	8,35
Содержание лифтового оборудования	5.7.	3 356 953,20	7,08
Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	5.7.1.	3 288 753,20	6,89
освидетельствование лифтов		64 000,00	0,18
Страхование лифтового оборудования	5.7.2.	4 200,00	0,01
Работы по содержанию и ППР систем противопожарной безопасности входящих в состав общего имущества МКД ДУ и ППА	5.8.	608 799,65	3,16
Работы по содержанию и ППР систем вентиляции, входящих в состав общего имущества МКД	5.9.	71 210,28	0,16
Внеплановые и аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД	5.11.	138 770,54	0,38
Расходы за электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов	5.12.	1 054 990,07	3,25
Расходы за воду, потребленную на общедомовые нужды	5.13.	275 923,00	0,6
Прочие работы по замерам сопротивления изоляции электросистем МКД	5.14.1.	182 043,05	0,52
Прочие работы по дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД (предварительное санитарно-эпидемиологическое обследование с целью определения наличия членистоногих, профилактическая обработка)	5.14.3.	39 236,74	0,14
Прочие работы	5.14.5.	80 111,58	0,30
ИТОГО:		<u>12 910 133,71</u>	28,84