

**КОММЕНТАРИИ СОВЕТА ДОМА ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ,
ПРОВОДИМОГО В ЖК "ПОДСОЛНУХИ" В ПЕРИОД 12.08.2019 – 09.09.2019**

№	Вопрос	Комментарий совета дома
1.	Избрание председателя и секретаря общего собрания.	<p>Процедурный вопрос</p> <p>Председатель общего собрания принимает участие в очной части собрания, оглашает вопросы повестки, передает слово выступающим, организует обсуждение и обеспечивает порядок на общем собрании. При подведении итогов подписывает протокол общего собрания.</p> <p>Секретарь оформляет протокол общего собрания и подписывает его вместе с председателем при подведении итогов.</p>
2.	Избрание состава счетной комиссии общего собрания	<p>Процедурный вопрос</p> <p>Указанные лица по завершению собрания принимают в работу переданные бланки принятия решений (голосования) собственников и осуществляют подсчет. Результаты подсчета фиксируют в протоколе работы счетной комиссии и подписываются членами счетной комиссии и наблюдателями. Готовый протокол передают председателю и секретарю общего собрания.</p>
3.	Выбор способа управления многоквартирным домом	<p>Управление домом</p> <p>Для эффективного управления многоквартирным домом собственники должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом.</p> <p>По закону предусмотрены следующие варианты:</p> <p>1. Непосредственное управление (ст.164 ЖК РФ)</p> <p>Данный способ управления более приемлем для многоквартирного дома. Каждый собственник в таком доме самостоятельно, либо через уполномоченное лицо, заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией и все собственники сообща заключают договоры с организациями, предоставляющими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в доме.</p> <p>2. Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным кооперативом</p> <p>ТСЖ, ЖСК, ЖК являются юридическими лицами, имеют печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке. С собственниками квартир, не являющимися членами созданного в доме ТСЖ, ЖСК, ЖК, заключаются договоры на содержание и ремонт общего имущества дома. ТСЖ, ЖСК, ЖК могут как самостоятельно управлять многоквартирным домом и обслуживать его (при наличии квалифицированных работников), так и заключать договоры с управляющей и подрядной организациями.</p> <p>3. Управление управляющей организацией</p> <p>Это способ, при котором собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбирается управляющая организация, с которой заключается договор управления (на срок от 1 года и не более 5 лет).</p> <p>Так как первый вариант нам не подходит, а на второй нет добровольцев, то предлагается вариант управления управляющей организацией. Данный вопрос в 2014 году мы уже голосовали, когда выбирали управляющую компанию, сейчас подтверждаем (или нет) выбранный вариант.</p>

4.	Выбор управляющей организации многоквартирного дома	<p>Управление домом</p> <p><i>1. Почему предлагается смена управляющей компании (УК)?</i></p> <p>Смена УК связана с внутренней реорганизацией компании ООО "Техстрой", направленная на выделение обособленных подразделений управляющей компании, расположенных в Москве и Области, в отдельные УК.</p> <p><i>2. Кто такая ООО "УК ЖК Строгинский"?</i></p> <p>ООО "УК ЖК Строгинский" (прежнее наименование ООО "Техносервис") создана 25.02.2002 с целью оказания услуг по обслуживанию многоквартирных домов. Ранее являлась подрядной организацией ООО "Техстрой". Сегодня предлагается как самостоятельная лицензированная УК.</p> <p><i>3. Почему у ООО "УК ЖК Строгинский" нет сайта?</i></p> <p>В настоящий момент сайт УК находится в разработке. Ориентировочный срок начала его работы 01.09.19.</p> <p><i>4. Связана ли ООО "УК ЖК Строгинский" с АО "Сити-21 век"?</i></p> <p>Через градостроительную концепцию "Миниполис". АО "Сити 21 век" не исключает покупки доли компании ООО УК ЖК Строгинский.</p> <p><i>5. Зачем менять ООО "Техстрой" на ООО "УК ЖК Строгинский", если в новой УК будут работать те же сотрудники?</i></p> <p>ООО "Техстрой" в перспективе будет прекращать свою деятельность в Москве. В связи с чем, предложено собственникам выбрать ООО "УК ЖК Строгинский" в качестве УК, обслуживающей дома в Москве, с сохранением текущего персонала компании ООО "Техстрой", а также политики компании ООО "Техстрой", направленной на повышение качества обслуживания домов.</p> <p><i>6. Есть ли лицензия у ООО "УК ЖК Строгинский" на управление домами?</i></p> <p>ООО "УК ЖК Строгинский" выдана лицензия №077001780 от 22.04.2019</p> <p><i>7. Что будет, если не выбрать ООО "УК ЖК Строгинский"?</i></p> <p>Домам будет предложено провести общее собрание собственников и выбрать другую УК. В случае, если собственники не принимают решения, назначается конкурс и домам могут назначить УК.</p>
5.	Утверждение договора управления многоквартирным домом	<p>Управление домом</p> <p>Договор с ООО "УК ЖК Строгинский" полностью соответствует действующему договору с ООО "Техстрой". Добавлен только раздел, связанный с использованием приложения "Бурмистр.ру" – мобильная платформа для эффективного взаимодействия жителей и УК (электронная диспетчерская, передача показаний приборов учета, оплата коммунальных платежей и др.).</p>

6.	<p>Установление существенного условия договора управления: утверждение размера платы (стоимости услуг) за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Тариф на услуги УК</p> <p>Тариф УК не меняется (37,69 руб./м.кв.)</p>
7.	<p>Утверждение требований к услуге консьержа в доме, определение необходимого перечня, порядка оплаты и цены услуги консьержа</p>	<p>Качество проживания в ЖК</p> <p>Предыстория.</p> <p>В 2018 году по услуге консьержа в доме сложилась критическая ситуация. УК сменила персоналии консьержей, к которым жители давно привыкли и доверяли. За возврат консьержей было собрано более 100 подписей. Совету дома удалось договориться вернуть консьержей, но подрядная организация с которой работает УК, сократила им зарплату с 18 тыс. руб. до 15 тыс. руб. при неизменности платежа за услугу в квитанции – 315 руб. с квартиры. Подрядчик у УК отказывался работать на других условиях, а другой так и не нашелся. Чтобы наши консьержи не ушли равнодушные жители доплачивали им из своего кармана разницу между 15 и 18 тыс. руб.</p> <p>Немного расскажем, как организационно устроена услуга консьержей (причем подобная схема работы считается нормой для сферы ЖКХ).</p> <p>Консьержи числятся и получают зарплату в подрядной организации ООО "Рога и копыта", с которой с УК заключен договор на оказание услуги консьержей. Это сделано для того, чтобы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сократить количество консьержей на дом с 4 до 2, т.к. по трудовому законодательству они должны работать посменно и тогда их должно быть не 2, а 4 человека на дом, при этом они не должны ночевать в комнате консьержей. 2) уменьшить расходы жителей, т.к. 4 консьержа на дом стоят дороже, чем 2. 3) снять риски трудового законодательства с УК (вытекают из п.1 и 2), т.к. в случае выявления нарушения УК лишается лицензии. <p>Рост платежа с квартиры за услугу консьержа на 20% с 315 руб. до 380 руб. – это рост зарплаты консьержей с 15 до 18,6 тыс. руб. (на 24%).</p> <p>Если трудоустроить консьержей в УК и нанять по 4 штатные единицы на дом с зарплатой 18,6 тыс.руб., то платеж составит 589 руб. с квартиры (расчет прилагается).</p> <p>Утверждение собственниками требований к услуге консьержа позволит жителям и совету дома на основании решения собственников требовать от УК выполнения утвержденных требований, а также защитит от:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) найма на должность консьержа иностранных рабочих без опыта; 2) самовольной смены УК персоналий консьержей; 3) сокращения зарплаты консьержам. <p>Заключать договоры с подрядчиками на услугу консьержа УК сможет только в соответствии с утвержденными требованиями собственников к этой услуге. Сейчас такие требования не утверждены и поэтому УК при оказании услуги консьержа вправе поступать как ей вздумается.</p> <p>Предлагается поддержать решение, сформулированное и предложенное советом дома в бюллетене голосования.</p>

	<p>Утверждение требований к услуге охраны в доме, определение необходимого перечня, порядка оплаты и цены услуги охраны.</p>	<p>Обеспечение безопасности в ЖК</p> <p>Цена на услугу охраны остается без изменения (326 руб/квартиры).</p> <p>Аналогично услуге консьержа требования к услуге охраны не утверждены собственниками, поэтому требовать жителя и совету дома от УК нечего.</p> <p>Предлагается поддержать сформулированные и предложенные советом дома требования к услуге в бюллетене голосования.</p>
<p>9.</p>	<p>Переизбрание Совета многоквартирного дома в порядке ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ, на срок до переизбрания.</p>	<p>Управление домом</p> <p>Совет дома это те, кто многим известны в более привычных, но устаревших и не используемых в действующем законодательстве бытовых терминах «Старший по дому», «Старший по подъезду» и т.п. Согласно действующему законодательству, собственники обязаны (для способа управления домом – управляющей организацией) выбрать Совет дома. Если в течении года с момента выбора способа управления МКД, собственники не выбрали Совет дома, орган местного самоуправления (администрация города) обязан циклически инициировать общие собрания собственников с вопросом в повестке о выборе Совета дома, до тех пор, пока такой Совет не будет выбран.</p> <p>Исчерпывающая информация о том, что такое Совет дома, что он может и не может – Жилищный кодекс РФ ст. 161.1</p> <p>Самым коротким описание Совета дома будет: «Реализует решения общего собрания собственников и осуществляет контроль за деятельностью управляющей организации по управлению и эксплуатации МКД в рамках имеющегося договора.»</p> <p>На практике для большинства участников сферы ЖКХ смысл существования Советов домов – тайна покрытая мраком. Кто и зачем ввел в жилищное законодательство эту конструкцию –загадка. Совет дома не является юридическим лицом или общественной организацией, не подлежит регистрации в гос. органах, не принимает никаких самостоятельных решений, не несет никакой ответственности за свои действия или бездействие, не имеет никаких прав и обязанностей сверх прав и обязанностей собственников, являющихся его членами. В равной степени другие участники отношений по управлению МКД (УК, РСО, ГЖИ, ОМСУ) не имеют никаких дополнительных обязанностей и обязательств в отношении Советов домов.</p> <p>В качестве примера – Совет дома осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ управляющей организацией в том числе путем запроса и анализа информации, документов и отчетов. УК обязана такие данные предоставить в установленном законодательством объеме и сроки. Но абсолютное тоже самое имеет право сделать любой собственник и управляющая организация или РСО так же обязаны все это ему предоставить. Такие дела соседи...</p> <p>На практике бизнес не привык разбрасывать ресурсами и управляющей компании значительно проще взаимодействовать с несколькими членами совета или вообще только с председателем совета, чем с несколькими сотнями собственников.</p> <p>Совет дома для его членов — это общественная деятельность на энтузиазме и в интересах всех собственников. Так что очереди из желающих поучаствовать не наблюдается.</p> <p>Переизбрание членов совета дома связано с включением в его состав инициативных собственников, активно участвующих в жизни дома и исключением тех, кто не участвует.</p>

10.	Принятие решения об установке бетонных полусфер в придомовом проезде на стилобате	<p>Обеспечение безопасности в ЖК</p> <p>В жилом комплексе сложилась критическая ситуация с обеспечением проезда на придомовую территорию машин специальной техники. Ни пожарная, ни скорая медицинская помощь не могут пробраться через припаркованные в 2 ряда машины. Это ставит под угрозу жизнь и здоровье жителей жилого комплекса (ЖК).</p> <p>Придомовая территория ЖК располагается на крыше здания стилобата (ул. Твардовского, 2к4с1). Согласно проектной документации глубина насыпного грунта не превышает 40 сантиметров, а допустимое (безопасное) количество размещаемых автомобилей в парковочных карманах составляет 37 единиц. В результате превышения разрешенной нагрузки на крышу в здании стилобата имеют место протечки кровли. В зимние месяцы ситуация осложняется невозможностью механической очистки территории от снега, что дополнительно увеличивает нагрузку на крышу и усугубляет проблему протечек.</p> <p>Предпринятые меры, в том числе, установка знаков запрещения парковки и меры нерегулярного характера со стороны ГИБДД не изменили ситуацию, которая с каждым годом только ухудшается.</p> <p>Установки бетонных полусфер на придомовой территории исключит хаотичную парковку в 2 ряда и обеспечит проезд на придомовую территорию машин специальной техники.</p> <p>Опрос жителей, проведенный советом дома в ноябре 2018 года, показал, что 81% и 61% жителей корп.4 и корп.5 соответственно поддерживает решением данной проблемы путем установки бетонных полусфер на придомовой территории.</p> <p>Распоряжением Правительства Москвы от 3 декабря 2013 г. N 344-рп прилегающая к домам ЖК «Подсолнухи» территория передана на баланс ГКУ «Инженерная служба Строгино». Для установки бетонных полусфер балансодержатель требует решение общего собрания собственников.</p>
11.	Принятие решения о сокращении числа остановок лифта в паркинг с 27 до 26 с исключением остановки на первом этаже (стилобате)	<p>Качество проживания в ЖК</p> <p>Длительное ожидание лифта снижает качество проживания в жилом комплексе, особенно когда лифт останавливается вхолостую на этажах, так как вызвавшие его уже уехали на одном из других лифтов. Особенно это актуально для часов пик. Это происходит потому, что из 4-х лифтов в доме 3 лифта, имеют 25 остановок и ходят до 1-го этажа (стилобат), а 1 лифт, «паркинговый», имеет 27 остановок и ходит до -2 (паркинг), -1 (пандус) и 1 (стилобат) этажей. Пассажирская нагрузка в этом случае распределяется между лифтами неравномерно, что увеличивает износ «паркингового» лифта.</p> <p>Сокращение числа остановок «паркингового» лифта с 27 до 26 с исключением остановки на первом этаже (стилобате) позволит решить данную проблему.</p> <p>Опрос жителей, проведенный советом дома в ноябре 2018 года, показал, что 85% и 76% жителей корп.4 и корп.5 соответственно поддерживает такое решение.</p> <p>Так как лифтовое оборудование является общим имуществом, то для принятия решения требуется решение общего собрания собственников (2/3 голосов).</p>
12.	Принятие решения о передаче целевых денежных средств, собранных ООО "Техстрой" (ИНН: 7702561874, ОГРН: 1057746768969) для целей проведения капитального ремонта центрального теплового пункта и	<p>Передача собранных целевых денежных средств в новую УК</p> <p>До 2016 года тепловая энергия поставлялась в ЖК "Подсолнухи" с участием перепродавца ЗАО «СМК Термоформ», у которого в аренде был тепловой пункт, являющийся общим имуществом ЖК. Из-за этого тариф на тепловую энергию для жителей был дороже на ~500 руб/Гкал.</p> <p>По инициативе совета дома договор аренды управляющей компании с перепродавцом был расторгнут. При этом выяснилось, что за период 2014 –</p>

	<p>теплового ввода, ООО «УК ЖК Строгинский» (ИНН: 7734680602, ОГРН: 1127746404037)</p>	<p>2016 гг. перепродавец скопил на счете управляющей компании сумму в размере 951 262 рублей 02 коп. с целевым назначением для капитального ремонта теплового пункта.</p> <p>Тепловой пункт в новом доме еще долгое время не потребует капитального ремонта, и деньги на это мы параллельно ежемесячно платим в фонд капитального ремонта. То есть собранная перепродавцом на капитальный ремонт теплового пункта сумма задублирована с платежами в фонд капитального ремонта.</p> <p>Решениями общих собраний 14.12.2017 (Протоколы №П-ТВ/2-4/1 и №П-ТВ/2-4с1/1) и 02.04.2018 (Протокол №П-ТВ/2-5/1) данную сумму мы с вами распределили пропорционально объему потребленной тепловой энергии между объектами:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ул. Твардовского д. 2, корп. 4 – 365 441 рублей 55 коп. ▪ ул. Твардовского, д.2 корп.5 – 306 725 рублей 34 коп. ▪ ул. Твардовского д. 2, корп. 4, стр.1 (паркинг) – 279 095 рублей 13 коп. <p>Решением общего собрания собственников паркинга 14.12.2017 (Протокол №П-ТВ/2-4с1/1) мы изменили целевое назначение суммы, распределенной на паркинг, и потратили её на замену вышедших из строя ворот на въезде и выезде из паркинга на -2 уровне.</p> <p>Целевые суммы, распределенные между домами, находятся на счете ООО "Техстрой". Для того, чтобы при смене ООО "Техстрой" на ООО «УК ЖК Строгинский» данные деньги не потерялись и перешли на счет в новую управляющую компанию требуется принять решение об их передаче в ООО «УК ЖК Строгинский».</p>
13.	<p>Принятие решения об использовании целевых денежных средств, собранных для целей капитального ремонта центрального теплового пункта, на модернизацию лифтов многоквартирного дома.</p>	<p>Изменение целевого назначения собранных денежных средств</p> <p>Аналогично тому как было сделано в паркинге (см. выше) настоящим решением общего собрания собственников предлагается изменить целевое назначение собранных денежных средств и направить их на модернизацию лифтов в домах.</p>
14.	<p>Принятие решения о модернизации лифтов многоквартирного дома с целью сокращения времени ожидания лифтов и исключения холостых остановок.</p>	<p>Модернизация лифтов</p> <p>По результатам проведенного советом дома опроса жителей в ноябре 2018 года 90% участников не довольны работой лифтов в доме:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Длительный межэтажный разъезд между смежными этажами, доходящий до 71 секунды, что в 5 раз больше комфортных 14 секунд. 2. Некорректная логика работы лифтов, приводящая их к холостым остановкам на этажах. На каждом этаже расположены 2 кнопки вызова: одна вызывает 1 лифт, вторая вызывает 3 остальных лифта. Жители инстинктивно, чтобы повысить вероятность прибытия лифта, нажимают сразу на 2 кнопки. В результате уезжают на первом приехавшем лифте, а второй лифт осуществляет холостые остановки по этажам, собирая «мертвые души» тех, кто уехал на другом лифте. <p>С целью сокращения времени ожидания лифтов и исключения холостых остановок советом дома было разработано техническое задание на модернизацию лифтов, на которое от управляющей компании получено коммерческое предложение.</p> <p>Для модернизации лифтов нужно решение общего собрания собственников (2/3 голосов). Финансирование работ будет осуществляться большей частью из уже собранных средств (см. выше комментарии по вопросам 12,13) и путем сбора управляющей компанией с собственников разового целевого взноса (2/3 голосов).</p>

15.	<p>Принятие решения об установке системы видеонаблюдения в местах общего пользования многоквартирного дома.</p>	<p>Обеспечение безопасности и сохранности имущества в ЖК</p> <p>Установленное в наших домах за деньги застройщика видеонаблюдение не обеспечивает должную безопасность и сохранность имущества, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> – было установлено "для галочки" (с жителями не согласовывались ни места установки камер, ни устанавливаемое оборудование); – аналоговые камеры имеют низкое разрешение и не позволяют идентифицировать личность правонарушителя; – изображение части камер не сохраняется на носителе; – места установки камер не охватывают места совершаемых противоправных действий (лифты, выходы на крышу, входы с пожарной лестницы и т.д.); – процедура получения записей с камер сложна и порой непостижима; <p>В результате домах имеют место регулярные случаи вандальных действий, краж личного и порчи общего имущества (лифтов, запирающих устройств, дверей на крышу и т.д.).</p> <p>Всё это отягощается тем, что в наших домах 6 квартир из 10 на этаже являются однокомнатными и в большинстве случаев сдаются в наём, в том числе посуточно. Арендаторы, к сожалению, не всегда бережно относятся к общему имуществу дома.</p> <p>Для обеспечения безопасности жителей и сохранности личного и общего имущества советом дома было разработано техническое задание на создание системы видеонаблюдения, по которому все входы/выходы, в том числе на крышу и техническое подполье, холлы 1, -1 и -2, кабины лифтов, велопарковки будут оборудованы цифровыми камерами высокого разрешения и возможностью хранения записей в течение 20 дней. Каждый собственник сможет получить доступ к записям с камер видеонаблюдения посредством личного кабинета. На техническое задание по запросу совета дома получено коммерческое предложение от лидера в России по установке видеонаблюдения – АО "Домофон Сервис", которая имеет все необходимые допуски и разрешения для установки видеокамер в кабинках лифтов.</p> <p>Для установки системы видеонаблюдения решением общего собрания собственников требуется принять соответствующее решение с финансированием закупки оборудования и работ по установке путем сбора управляющей компанией с собственников квартир разового целевого взноса (2/3 голосов).</p>
16.	<p>Принятие решения об организации общей велопарковки на 0-м этаже многоквартирного дома, использовании общего имущества для целей организации велопарковки.</p>	<p>Качество проживания в ЖК</p> <p>Велопарковку жителям обещали организовать и оснастить еще в 2013 году, тогда было собрано более 100 подписей под обращением. На -1 этажах домов имеются ниши и помещение, которое не оборудовано, но уже стихийно используется в качестве стихийной велопарковки.</p> <p>Организация велопарковки также освободит подъездные холлы на этажах от хранящихся велосипедов и частично сбережет лифты и стены от повреждений при подъеме велосипедов на этажи.</p> <p>Для организации и оборудования велопарковки решением общего собрания собственников требуется принять соответствующее решение с финансированием закупки оборудования путем сбора управляющей компанией с собственников квартир разового целевого взноса (2/3 голосов).</p>
17.	<p>Принятие решения об установке в холле подъезда на первом этаже многоквартирного дома контейнера для сбора использованных батареек и об установке информационной доски на стене в холле подъезда, использовании общего</p>	<p>Качество проживания в ЖК</p> <p>Установка в подъезде специального контейнера для сбора батареек – это проявление заботы об экологии и воспитание культуры обращения с бытовыми отходами у подрастающего поколения, а установка информационной доски – это удобство информационного обмена для жителей. В корп.5 информационная доска уже установлена (решение нужно для ее легализации), а в корп.4 снята управляющей компанией по жалобе жителя в Жилинспекцию и хранится на складе. Контейнер для батареек нам бесплатно предоставит Сити-21 век.</p>

	имущества для описанных целей	Так как контейнер для батареек и информационная доска – это общее имущество, то для их законного размещения в доме требуется решение собственников (2/3 голосов).
18.	Принятие решения о введении запрета на выгул собак на территории жилого комплекса.	<p>Культура и чистота во дворе ЖК</p> <p>Во дворе жилого комплекса на стилобатной части участились случаи выгула собак. Двор загрязнён фекалиями. Много жалоб на это от жителей, особенно у кого есть маленькие дети.</p> <p>По результатам проведенного советом дома опроса жителей в ноябре 2018 года 91% и 87% в корп.4 и корп. 5 соответственно поддержали введение запрета на выгул собак на придомовой территории.</p> <p>Чтобы запрет не был фейком общему собранию предлагается также утвердить штраф 1000 руб. для владельцев, которые допустили загрязнение своей собакой территории двора. По заявлению собственников с подтверждением фото- видео фиксацией управляющая компания включит в коммунальную квитанцию сумму штрафа для оплаты.</p> <p>Если такой подход поддерживается, то решением собственников можем его утвердить.</p>
19.	Определение места хранения протокола и материалов общего собрания	<p>Процедурный вопрос</p> <p>Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в силу закона будут сданы в архив Жилинспекции – и это хорошо.</p>