

Пояснительная записка к общему собранию собственников пр-т Авиаторов Балтики дом 13

Вопрос № 1. Утверждение текста договора управления многоквартирным домом

В данном вопросе мы предлагаем собственникам новый договор управления МКД.

Чем отличается новый договор от действующего? И для чего нужно его менять? Зачастую почти все документы написаны на непонятном юридическом языке. Порой приходится перечитывать абзац несколько раз, чтобы уловить главный смысл. В новом договоре мы попытались исключить данное неудобство и составили его максимально доступным простым языком. Обновление договора так же необходимо и по причине того, что законодательство постоянно меняется. По содержанию договор управления остается прежним.

Тариф на содержание. Предлагаем повысить «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг» (Приложение № 1 к Договору управления) всего на 1,97руб/кв.м. (это, примерно, на 50-128 руб. с квартиры).

Например, Скв.= 29 кв.м. x 1,97 руб. = 57,13 руб. Выходит, что тариф на содержание квартиры 29 кв.м. изменится на 57 руб. 13 копеек.

Не секрет, что в последнее время повышаются цены на продукцию. Многие товары ухудшили свое качество, чтобы оставить прежнюю цену, при этом цены у альтернативных компаний на качественную продукцию стали выше, уменьшилось количество поставщиков. Со временем дом требует большего внимания, чтобы оставаться в надлежащем состоянии, а многие детали и устройства – замену. Подрядные организации, без которых, к сожалению, нельзя обойтись, так же подняли свою цену. Стоимость содержания общего имущества зависит и от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Поднятие тарифа - это вынужденная мера, чтобы привести в соответствие с текущими затратами.

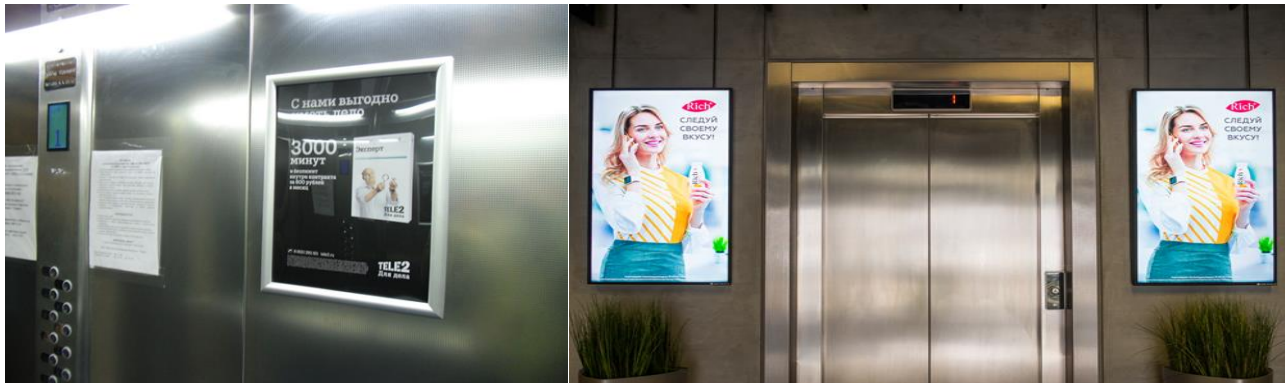
Цель повышения – привести стоимость в соответствие с текущими затратами и продолжать оказывать услуги качественно.

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Вопрос № 2. Принятие решения о заключении договора с рекламным агентством.

Вопрос № 3. Принятие решения о передаче части общедомового имущества во временное возмездное пользование оператору сотовой связи

Возможностей превратить общедомовое имущество в регулярный пассивный доход множество. Один из возможных вариантов - размещение рекламы в помещениях МОП и лифтовых кабинах.



Размещение информационно - рекламных стендов в помещениях МОП и лифтовых кабинах может стать отличным источником дохода для дома, как и от уже имеющимся дополнительным заработком от передачи части общедомового имущества во временное возмездное пользование оператору сотовой связи, размещение которого, дает возможность собственникам самостоятельно выбрать оператора, наиболее полно отвечающего их потребностям и запросам. Полученные средства от аренды могут быть потрачены на благоустройство земельного участка. Например, посадить деревья, кусты, установить дополнительные лавочки и многое другое.

В вопросе о размещении информационно-рекламных стендов предлагается арендная плата размером 450 руб. за 1 единицу (один рекламный стенд).

Например, если реклама будет установлена в каждом лифте: 5-ть парадных = 10 лифтов, умножаем на 450 рублей, то получаем 4500 рублей в месяц, это 54000 рублей в год.

Нам важно, чтобы реклама в МОП не портила интерьер, была аккуратной, поэтому мы гарантируем, что компания, выбранная для рекламы, будет подобрана основательно.

Вопрос № 4. Определение порядка расходования денежных средств, полученных по заключенным договорам об использовании общего имущества собственников помещения в МКД.

В данном вопросе идет речь о том, на что пойдут денежные средства, полученные от сдачи в аренду части общего имущества собственников Вашего дома, если вопросы повестки данного собрания № 3 и №4 будут приняты или будет принят один из данных вопросов. Мы предлагаем полученную сумму потратить на улучшение благоустройства земельного участка или на текущий ремонт. Например, заменить деревянные двери в тамбурах на первом этаже или посадить дополнительные деревья/кусты на земельном участке.

Управляющая компания или собственники будут заранее выносить предложения по затрате денежных средств на встрече с собственниками. Нам важно услышать Ваше мнение. По завершению, мы так же будем оповещать собственников о проделанной работе.

Вопрос № 5. Утверждение дополнительной услуги к Договору управления

На земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:611 расположено 4-ре многоквартирных дома (дома на пр-те Авиаторов Балтики 13, 15, 17, 19). Это большая территория с множеством зеленых насаждений, детских площадок, спортивного инвентаря, зеленых зон и дворовых проезжих частей. Всем нам хочется, чтобы выйдя с парадной нас встречал ухоженный и красивый двор. Не секрет, что бремя содержания земельного участка возле многоквартирного дома ложится на плечи собственников. Поскольку данный участок не разделен между четырьмя домами, то данное бремя ложится на все дома. УК посчитала, сколько же денежных средств необходимо на содержание территории с кадастровым номером 47:07:0722001:611 и разделила на все жилые и нежилые помещения. Получается, что за содержание земельного участка, в который входят дворовые проезжие части, детские площадки, зеленая зона выходит 1,74 руб. с 1 кв.м. Если взять дом пр-т Авиаторов Балтики 13, то оплата с квартиры выходит от 45 до 120 руб.

Например, Скв.= 29 кв.м. x 1,74 руб. = 50,46 руб. Выходит, что тариф на статью «Содержание придомовой территории» в квартире 29 кв.м. изменится на 50 руб. 46 копеек.

№	Летний период	Периодичность
1	Подметание дворовой территории (тротуаров, дорожек)	ежедневно
2	Полив насаждений (при температуре выше 30 °С)	по мере необходимости
3	Сбор различного мусора (пакетов, бутылок, окурков и пр.) с детских/спортивных и других площадок	ежедневно
4	Подстригание газона	3-5 раз в сезон
5	Завоз песка на игровые площадки для детей (песочницы)	2-3 раза в сезон
6	Покраска ограждающих конструкций, лавочек, качелей, турников и других сооружений	1 раз в сезон
7	Чистка мусоросборников от отходов, а также подметание площадок под ними	ежедневно
8	Прополка и уход за зелеными насаждениями	2 раза в сезон
9	Промывка урн	1-2 раза в сезон
10	Сгон талых вод к колодцам/люкам	по мере необходимости
11	Общая очистка придомовой площади от грязи, мусора, оставшегося снега	по мере необходимости
12	Уборка опавшей листвы	2 раза в сезон
	Зимний период	
1	Очищение придомовой территории от снега с помощью инвентаря или спецтехники в зависимости от количества осадков тротуары и проезжие части	при сильных осадках, уборка снега спецтехникой 1 раз в неделю
2	Посыпание тротуарных/пешеходных дорожек, входных объектов (площадок возле подъездов, включая лестницы) песком или солью	по мере необходимости
3	Посыпание проездов, дорожек на детской площадке	при сильной гололедице, но не чаще 1 раза в две недели
4	Сбивание наледи с канализационных люков	по мере необходимости
5	Очистка урн/мусоросборников	ежедневно
6	Очищение входа в подвальное помещение от снега	по мере необходимости

Таблица: Периодичность основных работ по уборке придомовой территории (детские площадки, зеленая зона, дворовые проезды, тротуар) при принятии собственниками вопроса о дополнительной услуге «Содержание земельного участка»

Для более подробного ознакомления по вопросу о земельном участке, Вы можете просмотреть презентацию, перейдя по ссылке https://vk.com/ukmurino?z=video-196931652_456239077%2Fd0c307e2288ebbf98e%2Fpl_wall_-196931652

Следует отметить, что в квитанции есть строка «Содержание придомовой территории», в которую, согласно Договора управления, входит только содержание придомовой территории по первый бордюрный камень.

При положительно принятом решении по данному вопросу, строка в квитанции и в договоре управления (Приложение №1) «Содержание придомовой территории» будет изменена на «Содержание земельного участка» с общим тарифом 4,53руб/кв.м. (имеющийся тариф 2,79руб/кв.м + сумма за обслуживание земельного участка 1,74 руб/кв.м)

Вопросы 6, 7. В данных вопросах мы предлагаем улучшить качество воды за счет модернизации системы холодного водоснабжения.

В данных вопросах, мы предлагаем установить автоматизированную систему ХВС в Вашем доме, так как: наш город продолжает строиться, а значит, что при подключении новых домов, плановых ремонтных работ или при авариях, возможно попадание песка или других частиц в сети водопровода ресурсоснабжающей организации. В результате мы сталкиваемся с данной проблемой на внутридомовых сетях водоснабжения. Мы предлагаем выбрать одну из систем очистки, которая будет установлена внутри дома на подающем трубопроводе водоснабжения. Система не предусмотрена проектом дома, но будет включена в состав общего имущества.

Вопрос № 6. Принятие решения об автоматизированной установке для тонкой механической очистки воды стоимостью 1 180 000 руб. (Приложение №2)

Автоматизированная установка для тонкой механической очистки воды - это универсальный инструмент для глубокой очистки воды от механических примесей с автоматической промывкой фильтрующих элементов. Она предназначена для эффективной очистки воды от взвешенных веществ и нерастворимых примесей. При механической очистке вода, проходя через многоуровневую систему фильтрации, очищается от песка и других частиц. Производитель заявляет не менее 95% эффективности (степень очистки) частиц крупнее 5мкм.

При выборе данного вопроса, оплата составит 44,87 руб/кв.м.

Например: Скв.=29 кв.м. x 44,87руб. получаем, что единовременная выплата с квартиры площадью 29 кв.м. составит 1 301,23 руб.

Вопрос № 7. Принятие решения о модернизации системы холодного водоснабжения.

Принятие решения о модернизации системы холодного водоснабжения, а именно, установить магнитный шламоотводитель ФШМ за счет статьи «Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций». Магнитный шламоотводитель ФШМ является фильтром и представляет собой сосуд в форме цилиндра. Поступающая вода попадает на рассекатель и меняет направление движения. Постепенно замедляясь, поток несколько раз

разворачивается и проходит через решетки. Далее, вода проходит через магнитные стержни. На них собираются все частицы, которые подвержены воздействию магнитного поля (ферромагнетики). Затем поток выходит в пространство перед сеткой, где продолжают оседать самые мелкие частицы. На самой мелкоячеистой сетке отсеиваются наиболее легкие частицы органического и неорганического происхождения.

За установку системы очистки ФШМ единовременный взнос отсутствует.

Вопрос № 8. Принятие решения о заключении прямого договора с ресурсоснабжающей организацией.

Собственники многоквартирного дома по решению общего собрания собственников могут перейти на прямые договора с ресурсоснабжающей компанией по электроснабжению. На таблице ниже показано схематично, как происходит оплата сейчас и как будет происходить, если собственники проголосуют «за».

Сейчас



Предложено



Сам договор по типовой форме, утвержденной Правительством РФ будет заключаться автоматически, без необходимости подписывать какие-либо документы, а «единым окном» по всем вопросам потребителя остается УК.

Переход на прямые договора собственников жилья с ресурсоснабжающей организацией означает, что собственники квартир напрямую платят поставщикам коммунальных услуг. Разница между двумя вариантами лишь в том (если не учитывать тариф), что жильцам будет приходиться не одна квитанция, а две. Управляющая компания так же продолжит обслуживать ГРЩ (ГРЩ-это распределительный щит, через который осуществляется приём и распределение электроэнергии по зданию или какой-то его части) и все наружные и внутренние (до квартир) электрические сети.

Вопрос № 9. Принятие решения об исключении услуги «Паспортно-регистрационное обслуживание»

На очных встречах с собственниками Вашего дома, был поднят вопрос об исключении услуги «Паспортно-регистрационного обслуживания» и о включении данного вопроса в голосование. Многие собственники просто не понимают, зачем им нужен паспортный стол. Мы Вас услышали и включили данный вопрос. А теперь давайте попробуем разобраться, что это за услуга.

Паспортно-регистрационный стол – это отдельное подразделение, в задачи которого входит регистрация и учёт граждан по месту жительства, снятие с учёта, первичное оформление документов, удостоверяющих личность.

Паспортист в управляющей организации отвечает за:

- проверку документов, которые сдают жильцы;
- учёт граждан согласно законодательству РФ;
- ведение паспортного учёта;
- выдачу справок установленной формы;
- ведение картотеки, как в бумажном, так и в электронном виде;
- составление отчётности.

При положительно принятом решении по данному вопросу, в квитанции и в Перечне работ в Договоре управления будет убрана статья «Паспортно-регистрационное обслуживание», которая составляет 1,15 руб/кв.м.