

Пояснения к вопросам повестки ОСС

Вопросы № 1 и 2 – обязательные организационные вопросы

Вопрос № 3 - ресурс «Дом Онлайн» - система контроля и управления МКД для собственников жилья и предприятий ЖКХ. В ней сотрудники УК ведут проведение ОСС – вносятся вопросы, ведут занесение голосов, есть возможность автоматического подсчета результатов в текущем режиме. По окончании ОСС, производится выгрузка с результатами по каждому ЛГ. Выгрузка проверяется вручную юристами, сравнивая с оригиналами листов голосований.

Вопросы № 4 и 5 – утверждение отчетов финансово хозяйственной деятельности УК в отношении МКД Вайнера, 6б за прошедшие периоды 2021 и 2022гг. Доходы (то, что начислено) и расходы (предъявленное поставщиками), результаты (+/-).

Вопрос № 6 - Продление срока действия ранее утвержденного фин.плана до 31.10.2023. с тарифом 28,31р/кв.м. На предыдущем ОСС срок продления утвержден до 31.03.2023.

Вопрос № 7 - утверждение нового фин.плана с тарифом 46,93р./кв.м. с 01.11.2023 по 31.10.2024. Стоимость тарифа обусловлена подорожанием услуг, затрат, индексацией МРОТ, подорожанием стоимости материалов и пр., инфляция цен, обесценивание рубля, рост доллара (влияет на стоимость материалов). Предыдущий ФП не менялся с 2019г.

Вопрос № 8 – благоустройство, а именно спиливание, кронирование, санитарная обрезка деревьев на придомовой территории. По данному вопросу необходимо решение собственников, в противном случае, все действия (спиливание, кронирование, санитарная обрезка деревьев) не могут осуществляться и подлежат административному штрафу. Стоимость 1,60/кв. м начисляется дополнительно к тарифу, как услуга комфортности. Т.е. 46,93р/кв.м. + 1,60р./квм.=48,53р./кв.м.

Вопрос № 9 – благоустройство и озеленение, а именно покраска, обслуживание элементов благоустройство, обустройство газонов и клумб, приобретение в весенне-летний период (земли), песка, рассады и пр. Источник финансирования – денежные средства от сдачи в аренду общего имущества. Собственникам дополнительных начислений нет.

Вопрос № 10 – вопрос включен в повестку ОСС по обращению собственников об ограждении дворовой территории в границах ЗУ (**установка забора/ограждения**). СД предложено данные работы профинансировать за

счет средств перечисленных по мировому соглашению от АО «УК «Стандарт» в 2016г.

Ст. 166 ЖК РФ предусмотрен закрытый перечень работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Однако, денежные средства, о которых идет речь, были сформированы иным образом (взносы в размере, установленном решением собрания собственников, или **в размере установленном, постановлением администрации города**, в случае отсутствия решения собственников). **Следовательно, перечень из ст. 166 ЖК РФ не применяется.**

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте, содержится в приложении №8 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 ("Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"). Так в п. 3 этого приложения среди прочих работ указано следующее: "...благоустройство дворовых территорий (замоещение, асфальтирование, озеленение, **устройство ограждений**, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) ..."

Вопрос № 11 – наделить полномочиями председателя СД принимать работы по ограждению, подписывать акт выполненных работ.

Вопрос № 12 – необходимо утверждение новой редакции договора управления в связи с внесением изменений в ЖК РФ , а именно согласно пункту 5 части 3 статьи 162 ЖК РФ в ДУ должны быть внесены изменения, т.е. на ОСС должен быть вынесен вопрос о заключении УК договора со **спец.организацией на ТО и ремонт внутриквартирного газового оборудования.**

Согласно пункту 5 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае предоставления в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет управляющая организация коммунальной услуги газоснабжения в договор управления многоквартирным домом должна быть включена обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

Согласно части 5 статьи 3 Федерального закона от 18 марта 2023 года № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, в которых установлено газовое оборудование, обязаны привести договоры управления многоквартирными домами в соответствие с требованиями пункта 5 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение девяноста дней со дня вступления в силу указанного Федерального закона (01.09.2023), то есть к 30.11.2023

В соответствии с требованиями законодательства, в новой форме ДУ внесен п.3.1.5 - Заключить со специализированной организацией, наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).