

Пояснения к повестке общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 40 по ул. Советская в г. Екатеринбурге.

Информируем Вас о том, что перед началом проведения собрания повестка согласована с Советом дома, практически по всем вопросам голосования предложено утвердить источник финансирования Работ за счет денежных средств:

- полученных по договорам от предоставления в возмездное пользование третьим лицам (аренда общего имущества в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за счет денежных средств, полученных на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 15.12.2020 и Постановления Семнадцатого апелляционного суда от 12.04.2021 по делу № А60-27030/2019;
- денежные средства фонда капитального ремонта.

Вынесенные на голосование вопросы - это предложения жильцов дома.

п. 3 и 4 повестки собрания предлагается утвердить новую форму и условия договора управления между собственниками и управляющей организацией ООО «УЖК «Территория» и наделить полномочиями Председателя Совета дома на заключение договора управления - *новая редакция необходима в связи с изменениями действующего законодательства РФ (Приведение в соответствие с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных», ст.162 п.10 ЖК РФ, Письмо Минстроя России от 15.06.2016 N 18560-ОД/04 «О перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения») и актуализацией формы договора управления.*

п. 5. повестки собрания о проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования в доме:

Перечень: Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации (*согласно среднего срока службы и фактического износа основного лифтового оборудования ГОСТ Р 55964-2022 и рекомендаций заводов-изготовителей*), включая осуществление услуг строительного контроля;

Срок выполнения: не позднее 31.12.2025 г.;

Стоимость: не более 1 225 680,00 руб., в том числе: ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации не более 1 200 000,00 руб. и осуществление услуг строительного контроля не более 25 680,00 рублей;

Источник финансирования: использовать денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете многоквартирного дома в АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»;

п. 6. повестки собрания о проведении выборочного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения в доме:

Перечень: Ремонт или замена внутридомовых инженерных систем водоснабжения, разработка проектной документации, осуществление услуг строительного контроля;

Срок выполнения: не позднее 31.12.2024 г.;

Стоимость: не более 5 649 000,00 рублей, в том числе ремонт: ремонт или замена внутридомовых инженерных систем водоснабжения в доме не более 5 240 000,00 рублей (Капитальный ремонт системы холодного водоснабжения: *выполнить замену трубопроводов из стальных оцинкованных ВГП и ХПВХ труб, на полипропиленовые, соединительную и запорную арматуру, а именно: 5 ТЦ-23-С40-ТЗ - вводной узел холодного водоснабжения; - трубопроводы обвязки насосных станций; - вводные трубопроводы нежилых помещений.* Капитальный ремонт системы горячего водоснабжения: *выполнить замену трубопроводов из стальных оцинкованных ВГП и ХПВХ труб, на трубы из нержавеющей стали, соединительную и запорную арматуру, а именно: - трубопроводы обвязки насосных станций; - магистральные трубопроводы; - выполнить замену контроллера управления ИТП; - произвести замену уплотнений теплообменников из резины EPDM*

с увеличением мощности существующих теплообменников); разработка проектной документации не более 303 000,00 рублей; осуществление услуг строительного контроля не более 106 000,00 рублей;

Источник финансирования: использовать денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете многоквартирного дома в АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»;

Примечание: по состоянию на 01.10.2023 г. фонд капитального ремонта многоквартирного дома № 40 по ул. Советская в г. Екатеринбурге на специальном счете № 40705810673120000023 в Свердловском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» составляет 4 524 526,15 руб.

Вопросы 5 и 6 принимается квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов всех собственников (не менее двух третей от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме).

п. 7. повестки собрания предлагается поменять покрытие на детской площадке около дома на синтетическое для спортивных площадок (Спортивное покрытие Rezi Classic), поскольку детская площадка общая у многоквартирных домов Советская 40 и Уральская 75, вопрос по выполнению Работ выносится на голосование общего собрания собственников для всех вышеуказанных многоквартирных домов (*голосование по данному вопросу на МКД Уральская 75 прошло положительно*). Стоимость Работ: не более 100 000,00 рублей с многоквартирного дома. Источник финансирования Работ: за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40.

п. 8. повестки собрания предложение предусматривает установку электрических приводов распашных ворот, установку блоков автоматики, фотоэлементов для обеспечения безопасности проезда, прокладку кабельных линий. Открывание ворот будет осуществляться с помощью радио брелока – пульта управления, расположенного в помещениях первых этажей (консьержные/охраны) 1 и 4 подъездов Уральская 75 и 1 подъезд Советская 40 Проведение работ по доставке, сварке, монтажу системы автоматизации ворот. Стоимость Работ: не более 150 000,00 рублей с многоквартирного дома; Источник финансирования Работ: за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40.

Поскольку придомовая территория многоквартирных домов № 40 по ул. Советская и № 75 по ул. Уральская в г. Екатеринбурге общая, то вопрос по выполнению Работ выносится на голосование общего собрания собственников для всех вышеуказанных многоквартирных домов Решение по данному вопросу будет реализовано при условии принятия положительного решения общего собрания собственников вышеуказанных многоквартирных домов по вопросу о выполнении Работ.

п. 9. повестки собрания предлагается выполнить работы по подготовке и асфальтированию основания площадки, установке ограждения (аналогичного существующему) для контейнеров контейнерной площадки - Стоимость Работ: не более 150 000,00 рублей с многоквартирного дома за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40. Поскольку контейнерная площадка общая у многоквартирных домов № 40 по ул. Советская, № 44 по ул. Советская, № 46 по ул. Советская, № 77 и № 75 по ул. Уральская в г. Екатеринбурге, вопрос по выполнению Работ выносится на голосование общего собрания собственников для всех вышеуказанных многоквартирных домов. Решение по данному вопросу будет реализовано при условии принятия положительного решения общего собрания собственников вышеуказанных многоквартирных домов по вопросу о выполнении Работ (*голосование по данному вопросу на МКД Уральская 75 прошло положительно*).

Стоимость Работ распределена между собственниками помещений многоквартирных домов № 40 по ул. Советская, № 44 по ул. Советская, № 46 по ул. Советская, № 77 и № 75 по ул. Уральская в г. Екатеринбурге пропорционально общей площади расположенных в них помещений.

п. 10. повестки собрания предлагается установить вазоны-цветники на асфальте дворовой территории при входе в дом - в местах, где нет зеленых насаждений, аналогичные установленным вазонам около 4-го подъезда дома Уральская 75. Стоимость Работ: не более 65 000,00 рублей с многоквартирного дома за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40.

п. 11. повестки собрания предлагается ежегодное проведение работ по благоустройству (приобретение и высадка в весенне-летний период однолетних и многолетних растений и цветов в вазоны) придомовой территории дома. Стоимость Работ: не более 30 000,00 рублей с многоквартирного дома за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40.

п. 12. повестки собрания предлагается приобретение новогодних украшений и искусственной ёлки для установки в зимний период в холле на первом этаже в подъезде дома. Стоимость Работ: не более 65 000,00 рублей за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме № 40.

п. 13. повестки собрания решение об оказании услуг службы контроля (мониторинга) ранее было принято собственниками помещений и отражено в п.13. Протокола № 1/2021 от 20.02.2021 г. Данный вопрос внесен в повестку собрания в связи с увеличением стоимости услуг службы контроля (мониторинга).

Стоимость Услуг: не более 86 000 рублей в месяц с многоквартирного дома (103 057,12 руб. с НДС), кроме того, на общую стоимость начисляется НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на дату соответствующего начисления;

Источник финансирования Услуг: ежемесячный сбор в размере не более 13,82 рублей/кв.м помещения собственника, с 01.12.2023 г. на срок 12 месяцев, с автоматической пролонгацией

п. 14. повестки собрания решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений ранее было принято собственниками помещений и отражено в п.7.1. Протокола № 1/2019 от 10.04.2019 г. Данный вопрос внесен в повестку собрания в связи с увеличением стоимости вознаграждения ООО «УЖК «Территория» за выполнение услуг: по заключению договоров об использовании общего имущества от имени собственников, подписание актов, выставление счетов на оплату, ведение претензионной работы, осуществление контроля за использованием общего имущества и др.

п. 15. повестки собрания о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме физическим и юридическим лицам. Стоимость предоставления в пользование общего имущества - не менее 600 руб./ кв.м. в месяц с площади предоставляемого общего имущества собственников помещений. В пользование предоставляются: технические помещения, чердаки, подвалы, крыша, фасад, холлы подъездов многоквартирного дома, кабины лифтов многоквартирного дома, иное общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

Размер платы, а также предоставляемое общее имущество по каждому договору подлежит согласованию с Советом дома.

п. с 16 по 20 повестки собрания Жилищное законодательство предусматривает возможность проведения заочной части голосования общего собрания собственников с использованием систем ГИС ЖКХ, «ДомОнлайн», либо иной системы (ст. 47.1 ЖК РФ), в случае, если такое решение будет принято на общем собрании. Для проведения собрания с помощью системы необходимо принять на ОСС следующие решения: об использовании системы для заочного голосования (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); об определении администратора ОСС (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК

РФ); о порядке приёма администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников помещений (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); о продолжительности голосования (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

В случае принятия собственниками положительного решения по данному вопросу, действующее жилищное законодательство РФ не устанавливает запрет на использование собственниками очно-заочной формы голосования (на бумажных носителях) при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

п. 21. повестки собрания предлагается выбрать Штиппель Павла Абрамовича лицом, уполномоченным на подачу в соответствующие уполномоченные органы заявления о формировании земельного участка (проведение межевания и кадастровых работ), расположенного в квартале ул. Советская - пер. Парковый - ул. Блюхера - ул. Уральская в г. Екатеринбурге, в общедолевою собственность собственников, а также на совершение иных действий, связанных с оформлением указанного земельного участка в общедолевою собственность собственников помещений многоквартирного дома № 40 по ул. Советская г. Екатеринбурга.

п. 22. повестки собрания предлагается провести модернизации системы видеонаблюдения (демонтаж вышедших из строя видеокамер, установка, настройка и приобретение новых видеокамер в количестве до 24 штук, устанавливаемых в подъезде, в лифте и на придомовой территории в соответствии с план-схемой расположения видеокамер) в многоквартирном доме. Стоимость Работ: не более 140 000,00 рублей за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам (в т.ч. операторам связи) общего имущества собственников в доме.

п. 23. повестки собрания Данный вопрос внесен в повестку этого собрания в связи с внесением п.3.6. в ч.2 ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации и необходимостью завершения процесса по реализации решения собственников помещений (п.18. Протокола № 1/2021 от 20.02.2021г.), решение о выборе Козубенко Юрия Вячеславовича лицом, уполномоченным от имени собственников помещений ранее было принято собственниками помещений и отражено в п.18. Протокола № 1/2021 от 20.02.2021 г.

С уважением инициаторы общего собрания.