

Уважаемые собственники!

Настоящим письмом мы более подробно разъясняем суть некоторых вопросов, рассматриваемых на первом собрании собственников многоквартирных домов по адресу: г.Владивосток, ул. 2-я Линейная, д. 19 Д, корпуса 1-2-3.

(Оформляем протоколы собрания) Вопрос 1 – Утвердить кандидатуры Председателя и секретаря собрания. Определить порядок подсчета голосов – 1 кв. м. общей площади помещения равен 1 голосу

Выбираем председателя собрания и секретаря собрания – это люди, которым Вы поручаете правильно посчитать голоса, оформить протокол собрания и прочие необходимые документы. Их выбирают на каждом собрании.

Определяем как будем считать голоса: большинство вопросов правильно и законно решать голосованием площадей, то есть если у собственника 50 кв. м. квартиры, то ставя галочку он голосует как 50 голосов

Часть 3 статьи 48 ЖК РФ устанавливает, что количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. При этом, в соответствии с частью 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

(О платежах за свет, воду и мусор) Вопрос 2 – Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом, договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с п.4.4. ч.2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Согласно закону можно платить за свет и воду двумя способами:

1. Через посредника, например УК или ТСЖ и, как любой посредник, УК или ТСЖ будет вынуждена повысить тариф в квитанциях по коммунальным платежам, поскольку добавятся обязательства как финансового, так и технического характера. К тому же задолженность неплательщиков будет распределяться на ответственных жителей, хоть и в небольшом размере, но тем не менее.

2. Актуальный и работающий вариант, за который и предлагается проголосовать – платить напрямую поставщикам ресурсов и только по своим счетчикам:

- ✓ воды (КГУП Приморский Водоканал),
- ✓ электричества (ПАО ДЭК),
- ✓ вывозу мусора (КГУП ПЭО).

(Выбрать УК Садовый квартал) Вопросы 3,4 – Выбрать способ управления домом № 19Д, корпуса 1-2-3 по ул. 2-я Линейная в г.Владивостоке – управление управляющей организацией. Избрать в качестве управляющей организации домом 19Д, корпуса 1-2-3, по ул.2-я

Линейная в г.Владивостоке ООО УК «Садовый квартал» (ИНН 2543157103)

Для новых небольших многоквартирных домов доверить обслуживание дома управляющей компании является оптимальным, ведь управлять самостоятельно, организовать ТСЖ, закупить технику, нанять персонал не представляется возможным по причине ограниченности бюджета собираемых с дома денежных средств.

Почему именно Управляющая компания Садовый квартал?

- При обслуживании дома важно территориально находиться в непосредственной близости с обслуживаемым домом – наша УК находится в самом Садовом квартале.
- УК Садовый квартал образована при непосредственной инициативе застройщика ООО СЗ Тим-групп, что помогает знать технические нюансы устройства дома, есть оперативная обратная связь с застройщиком по решению вопросов гарантийного характера.

(Про договор с УК) Вопрос 5 – Утвердить Договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Садовый квартал» (ИНН 2543157103) и заключение указанного Договора управления сроком на 2 года. Определить датой вступления данного Договора в действие – 01.01.2023 г.

Для предварительного ознакомления договор управления представлен на сайте <https://s-kvartal.ru> в разделе «Документы – Новая очередь. Дома №№ 5,6,7».

(Про тариф и охрану) Вопрос 6 – Утвердить тариф на содержание и текущий ремонт дома 19Д корпуса 1-2-3 по ул. 2-я Линейная и дополнительную услугу Служба внутреннего контроля.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, из которого складывается тариф представлен в Приложении 5 к Договору управления (представлен на сайте <https://s-kvartal.ru>).

Дополнительная услуга «Служба внутреннего контроля» (СВК) заключается в круглосуточном нахождении на территории специалиста, отвечающего за:

- контроль доступа на территорию жилого комплекса посторонних лиц и автотранспорта,
- сохранностью общедомового имущества в т.ч. путем регулярных обходов,
- соблюдения на территории чистоты и порядка,
- соблюдение требований противопожарной безопасности.

Сумма оплаты по данной услуге зависит от количества выполняемых функций, которые, как и сама подрядная организация, будут согласованы с Советами домов. Указанный базовый перечень услуг, оценивается в 180-200 тысяч рублей в месяц, что составляет 9,65 -10,72 рублей/кв.м. соответственно.

(Про интернет) Вопрос 7 – Определить порядок пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома для целей размещения телекоммуникационного оборудования (телевидение, интернет) – Разрешить размещение телекоммуникационного оборудования в подъездах и общем коридоре подвала многоквартирного дома 19Д, корпуса 1-2-3 по ул. 2-я Линейная

операторам связи для предоставления телекоммуникационных услуг связи.

На момент ввода дома в эксплуатацию он подключен к провайдеру ООО «Компания «Подряд». Для последующего захода в дом коммуникаций других провайдеров требуется разрешение общего собрания собственников. Места размещения оборудования будут в обязательном порядке согласовываться с Управляющей компанией и Советом дома (при его наличии). Наша УК заботится о соответствии технических решений стилю домов и квартала в целом.

(Про устройство придомовой территории) Вопрос 8 – Разрешить третьим лицам за их счет выполнить работы по благоустройству придомовой территории многоквартирного дома № 19Д, корпуса 1-2-3 по ул. 2-я Линейная в г. Владивостоке расположенном на земельном участке с кадастровым номером № 25:28:050025:3460 и оснащением этой территории дополнительными элементами благоустройства, а также малыми архитектурными формами, в интересах Собственников помещений, с обязательным согласованием ООО УК «Садовый квартал» и с Советом дома (при его наличии). Принять установленные малые архитектурные формы и элементы благоустройства в состав общедомового имущества.

В качестве примера: на территории домов 19, 19а, 19б, 19в были установлены лавочки, теннисный стол, собственники за это не платили, но оформить согласие на установку от собственников необходимо.

Новый план придомовой территории вашего дома предполагает устройство дополнительных парковочных мест, систему видеонаблюдения, а также перенос площадок для сбора мусора на более удобные места. Работы будут выполнены за счёт третьих лиц, а жильцы впоследствии смогут пользоваться своей улучшенной придомовой территорией.

(Про паспортный стол) Вопросы 9-12 – Назначить ООО УК «Садовый квартал» лицом, ответственным за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и учет зарегистрированных лиц.

Поручить ООО УК «Садовый квартал» заключить договор с МКУ «УРЦ» на оказание услуги по осуществлению приема от собственников жилых помещений документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов и учета зарегистрированных лиц.

Поручить МКУ «УРЦ» хранение учетно-паспортной документации (поквартирных карточек и карточек учета граждан)

Предоставить согласие на обработку персональных данных собственников помещений в многоквартирном доме с целью организации регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

Пункты необходимые для заключения договора с Учётно-регистрационным центром для предоставления последними услуг паспортного стола (постоянная и

временная регистрация граждан, выдача справок (Форма-10 и т.д.) Если жителю понадобится «прописаться» самому, «прописать/выписать» кого-либо по своей квартире, получить справку по форме-10, то он сможет обратиться в МФЦ либо непосредственно в паспортный отдел №30 на Кутузова, д. 3А и получить услугу напрямую, без посредников.

(Не выходя из дома голосовать) Вопрос 13 – Принять решение в соответствии с п.3.2. ч.3. ст.44 и ст.47.1. ЖК РФ об использовании мобильных приложений «Doma» («ДОМА») и «Домилэнд» в качестве систем для осуществления голосования при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, инициатором которого будет выступать ООО УК «Садовый квартал»

Проведение общих собраний собственников с помощью мобильного приложения упростит процесс голосования, сделает его быстрым и удобным (возможность голосовать из любой точки мира), что позволит оперативно принимать важные для жизни дома решения с учётом интересов всех Собственников.

(Совместно управлять общим имуществом, например установить зарядку для электромобилей) Вопрос 14 – Наделить ООО УК «Садовый квартал» (ИНН 2543157103) правом от имени Собственников помещений в МКД и в их интересах заключать договоры об использовании общего имущества МКД.

Условия договоров об использовании общего имущества МКД определяются ООО УК «Садовый квартал» и согласовываются с Советом дома (при его наличии) с использованием следующего требования к ставке арендной платы:

Арендная плата за 1 кв.м. земельного участка, на котором расположен МКД, составляет не менее 300 рублей в месяц, без учета оплаты коммунальных платежей.

Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают на расчетный счет ООО УК «Садовый квартал» и распределяются следующим образом:

- 90% являются средствами собственников помещений МКД и направляются на формирование фонда текущего ремонта общего имущества МКД и подлежат отдельному учету доходов, полученных в рамках целевого финансирования;
- 10% поступают в собственность ООО УК «Садовый квартал» в качестве вознаграждения за услуги по эффективному и рациональному использованию общего имущества МКД.

Наделение управляющей компании правами сдачи в аренду части придомовой территории позволит выполнить сразу несколько задач:

- появится возможность поставить на придомовой территории зарядку для электромобилей. Предварительные договоренности с ПАО «РусГидро» на установку достигнуты, остается проголосовать собственникам.
- жители, при желании, могут арендовать личное парковочное место, а дом получить дополнительное финансирование.

(Про размещение вывесок, например магазина, салона красоты) Вопрос 15 – Ограничить размещение рекламных и информационных вывесок

коммерческих помещений их границами внешних стен. Наделение ООО УК «Садовый квартал» полномочиями согласовывать вывески с учетом технических условий и стилистической концепции Садового квартала.

Определение места размещения вывесок, их размера, соответствия стилю, условия монтажа/демонтажа, подключения электропитания целесообразно поручить УК, которая обслуживает этот дом и максимально заботится о сохранении эстетического облика дома и пополнении бюджета дома для его качественного обслуживания. Мнение Советов домов о вывесках будет обязательно учтено.

(Место хранения протоколов голосования) Вопрос 16 – Определить местом хранения протоколов общих собраний собственников – офис ООО УК «Садовый Квартал», расположенный по адресу: г.Владивосток, ул. 2-я Линейная, д.19, помещение 4-9.

Определение места хранения протокола собрания после его завершения – необходимый пункт голосования согласно закону. Оригиналы документов сдаются Председателем собрания в Государственную жилищную инспекцию Приморского края.