

# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

## ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ

Очно-заочная

## ИНИЦИАТОР

Управляющая организация

## АДРЕС

Каширский проезд, д.25, корп.1

## КОНТАКТЫ

+7 (495) 212 10 60  
[uk.pioneer.ru](http://uk.pioneer.ru)





## УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

На Общее собрание собственников вынесены вопросы, важные для каждого. Решения по каждому из них отразятся на дальнейшей жизни комплекса и всех его жителей. Призываем вас принять активное участие и проголосовать по предложенной повестке.

Роман Коровин,  
территориальный директор LIFE-Варшавская.

# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Что это?

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ОСС) -

это единственный легитимный способ, который решает вопросы управления и содержания общего имущества в МКД. Собственникам жилых и нежилых помещений на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество многоквартирного дома.



Владение, распоряжение и пользование таким имуществом осуществляется путём принятия совместных решений на общем собрании.

п. 1 ст. 44 ЖК РФ



Решения, которые приняты на общем собрании собственников, обязательны для всех собственников помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от того, участвовали они в голосовании или нет.

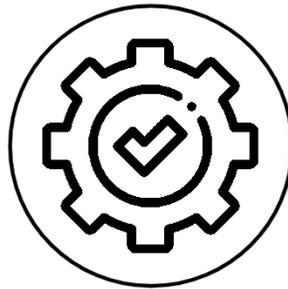
п. 1 ст. 45 ЖК РФ

# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

## Компетенции



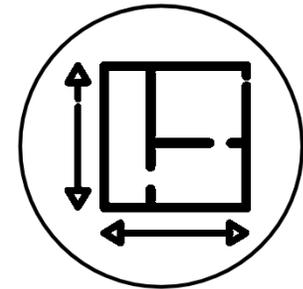
Выбор способа управления многоквартирным домом



Вопросы пользования общим имуществом собственников помещений



Принятие решений о пределах использования земельного участка



Вопросы реконструкции МКД

## ВОПРОС № 1

Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников и наделение их полномочиями по подсчету голосов

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ИЗБИРАЮТ ДЛЯ ТОГО,  
ЧТОБЫ ОН ВЕЛ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ.



Роман Коровин,  
территориальный директор

СЕКРЕТАРЯ ИЗБИРАЮТ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ  
И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА.



Маргарита Худякова,  
Ведущий юрист по  
проведению ОСС

## ВОПРОС № 2

### О выборе способа управления многоквартирным домом

Согласно статьи 161 ЖК РФ есть **три формы** управления многоквартирным домом:

- ✓ Непосредственное
- ✓ Управление многоквартирным домом ТСЖ или ЖСК
- ✓ Управляющей организацией.

**Основными целями управления многоквартирным домом являются:** обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.  
При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она **несет ответственность** перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

**Управление домом управляющей организацией обеспечивает** профессиональное управление общим имуществом, а именно:

- ✓ Квалифицированная оценка технического состояния дома;
- ✓ Заказ коммунальных ресурсов, контроль их качества и количества;
- ✓ Оперативное решение вопросов с застройщиком;
- ✓ Собственный расчетный центр;
- ✓ Помощь в организации и проведении общих собраний.

#### **Управляющая организация**

контролирует четкое планирование затрат и расходов на коммунальные услуги, а также обладает собственной финансовой базой, благодаря которой при возникновении задолженности по оплате услуг подрядчиков управляющий орган может их покрыть за свои средства, благодаря чему их предоставление не останавливается.

Знание норм, особенностей предоставляемых услуг ЖКХ позволяет УК выигрывать споры с поставщиками в случае их возникновения.

## ВОПРОС № 3

О выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом

ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» - управляющая организация, осуществляющая свою деятельность на территории всего Жилого квартала LIFE-Варшавская с момента введения его в эксплуатацию.

### Главные преимущества ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»

#### **Стратегическое партнерство с Застройщиком – ГК «Пионер»**

что обеспечивает эффективное управление и обслуживание построенных объектов. Компания имеет современную материально-техническую базу и располагает штатом квалифицированных специалистов. В сферу деятельности входит полный комплекс работ по обслуживанию внутренних инженерных систем зданий, благоустройству и содержанию общественных зон и прилегающей территории.

На текущий момент Управляющая организация обслуживает более 50 многоквартирных домов общей площадью более 1 млн кв. м.

#### **Шаговая доступность**

На территории ЖК работает круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, что гарантирует оперативное устранение **аварийных** ситуаций и контроль за инженерными системами ЖК. **Аварийно-диспетчерская служба** ежедневно мониторит работу инженерных систем дома и качество потребляемых жителями коммунальных ресурсов. Офис управляющей организации также находится на территории ЖК.

## ВОПРОС № 4

### Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом

В форме договора управления многоквартирным домом учтены все существенные условия:

- ✓ **состав** общего имущества многоквартирного дома, и его адрес.
- ✓ **перечень работ** и (или) услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, **порядок изменения** такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.
- ✓ **порядок определения цены** договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
- ✓ **порядок осуществления контроля** над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.
- ✓ **форма договора управления и ставка** представлены на сайте [uk.pioneer.ru](http://uk.pioneer.ru).

✓ Утвердить размер платы по содержанию жилого/нежилого помещения (указанных в Приложении № 2 договора управления) в размере **56 руб. 65 коп.** (пятьдесят шесть рублей шестьдесят пять копеек.) с 1 кв. м. с НДС общей площади помещения (жилого/нежилого).

✓ *Стоимость услуги СИР увеличивается на уровень инфляции с января каждого календарного года, начиная с 01.01.2024 г. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году.*

✓ *При этом увеличение стоимости услуги на уровень инфляции не требует проведения дополнительных собраний собственников.*

## ВОПРОС № 5

О заключении собственниками договоров на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, с ресурсоснабжающими организациями, а также на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором

- ✓ Прямой договор с РСО заключается с момента, **установленного в решении общего собрания собственников** помещений со всеми собственниками МКД **одновременно** (п.п. 1 п. 7 ст. 157.2 ЖК РФ).
- ✓ В соответствии с пунктом 6 ст. 157.2 ЖК РФ прямые договоры на коммунальные услуги между собственником помещения в многоквартирном доме и РСО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ.

## ВОПРОС № 6

Об утверждении порядка определения размера начислений за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества

**Коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества (КР на СОИ):**

В **состав** платы за содержание жилого помещения включают расходы на оплату:

- ✓ холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД;
- ✓ отведения сточных вод в целях содержания общего имущества.

Эти положения закреплены в пункте 2 части 1, пункте 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса. Для реализации нового порядка определения размера платы за содержание жилого помещения Правительство утвердило постановление от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

**Как рассчитать КР на СОИ :**

Из показаний общедомового счетчика вычитаются все показания квартирных приборов учета и сумма средних нормативов, выставляемых тем, у кого счетчиков нет. Полученная цифра расхода распределяется между всеми владельцами помещений в зависимости от размера принадлежащей им площади.

$V_d = V_{\text{водпу}} - V_{\text{потр}}$ ,

где:

*V<sub>водпу</sub>* — объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

*V<sub>потр</sub>* — объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг** [Правила 354].

## ВОПРОС № 7

О поручении ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу – «Безопасность», включающую круглосуточное патрулирование территории; круглосуточный визуальный контроль за соблюдением порядка через систему видеонаблюдения; пост обеспечения безопасности в лобби (14 часовой); группа быстрого реагирования\*

**Режим охраны:** Круглосуточное патрулирование территории и визуальный контроль по средствам видеонаблюдения, группа быстрого реагирования, 14-часовой пост консьержа в лобби первого этажа.

**Характеристики услуг:** обеспечение квалифицированной круглосуточной охраны объекта, безопасности собственников ЖК, охраны общего имущества, общественного порядка, соблюдение пожарной безопасности, антитеррористической защищенности объектов. Умение действовать при необходимости включения/отключения охранно-пожарной сигнализации в режиме чрезвычайной ситуации.

Утвердить ежемесячный размер платы в размере **24 руб. 10 коп. с 1 кв. м**

Обращаем ваше внимание, что решение по данному вопросу будет считаться принятым, если вопрос № 8 наберет меньшее количество голосов «за».

\*Подробнее о дополнительной услуге «Безопасность» вы можете прочитать, перейдя по QR-коду



QR-Код на презентацию  
«Безопасный дом»

## ВОПРОС № 8

О поручении ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу – «Безопасность», включающую круглосуточное патрулирование территории; круглосуточный визуальный контроль за соблюдением порядка через систему видеонаблюдения; группа быстрого реагирования\*

**Режим охраны:** Круглосуточное патрулирование территории и визуальный контроль по средствам видеонаблюдения, группа быстрого реагирования.

**Характеристики услуг:** обеспечение квалифицированной круглосуточной охраны объекта, безопасности собственников ЖК, охраны общего имущества, общественного порядка, соблюдение пожарной безопасности, антитеррористической защищенности объектов. Умение действовать при необходимости включения/отключения охранно-пожарной сигнализации в режиме чрезвычайной ситуации.

Утвердить ежемесячный размер платы в размере **19 руб. 61 коп. с 1 кв. м**

Обращаем ваше внимание, что решение по данному вопросу будет считаться принятым, если вопрос № 7 наберет меньшее количество голосов «за».

\*Подробнее о дополнительной услуге «Безопасность» вы можете прочитать, перейдя по QR-коду



QR-Код на презентацию  
«Безопасный дом»

## ВОПРОС № 9

Об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

✓ Предлагается разрешить использование части общего имущества собственников **на возмездной основе** заинтересованным лицам для размещения оборудования интернет-провайдеров, постаматов и т.д.\*

*\*при условии обеспечения законных прав и интересов собственников и содержании помещений в надлежащем состоянии, без нарушения архитектурно-градостроительного решения.*



## ВОПРОС № 10

Об определении лица, которое от имени собственников будет уполномочено заключать договоры на использование общего имущества

Определить таким лицом ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»

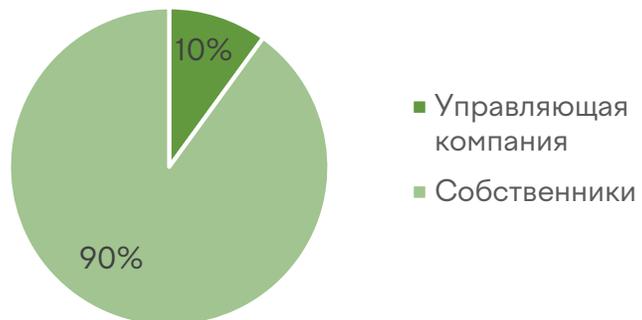
## ВОПРОС № 11

О порядке расходования денежных средств, полученных по заключенным договорам об использовании общего имущества собственников

Денежные средства за использование общего имущества собственников переводить на счет управляющей организации:

- ✓ 10% – вознаграждение УК
- ✓ 90% – доход собственников. Денежные средства могут быть израсходованы *только на основании отдельно принимаемых решений общих собраний собственников.*

Распределение доходов



## ВОПРОС № 12

Об определении существенных условий договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Определить следующие **существенные условия договоров** об использовании общего имущества:



срок договора:

- ✓ не менее 3-х месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации;



цена договора:

- ✓ 500 руб. ежемесячно за единицу оборудования провайдеров,
- ✓ 1000 руб. ежемесячно за 1 кв.м. фасада для размещения рекламы,
- ✓ 500 руб. за 1 кв.м. ежемесячно за аренду нежилых помещений, являющихся общим имуществом

## ВОПРОС № 13

О наделении управляющую организацию ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» полномочиями по взысканию в судебном порядке с пользователей общего имущества (провайдеров, операторов связи, владельцев рекламных конструкций и иных лиц) денежных средств за использование общего имущества



В том числе наделить ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»:

- ✓ правом подписания искового заявления,
- ✓ предъявление его в суд,
- ✓ предъявление встречного иска,
- ✓ полный или частичный отказ от исковых требований,
- ✓ уменьшение их размера,
- ✓ признание иска,
- ✓ изменение предмета или основания иска,
- ✓ заключение мирового соглашения,
- ✓ передачу полномочий другому лицу (передоверие),
- ✓ обжалование судебного постановления,
- ✓ предъявление исполнительного документа к взысканию,
- ✓ получение присужденного имущества или денег.

## ВОПРОС № 14

Об утверждении способа доведения до сведения собственников и иных лиц решений, принятых этим и последующими общими собраниями, итогов общих собраний.



Утвердить способ направления собственникам помещений многоквартирного дома сообщения (уведомления) о результатах общих собраний и итогах голосования путём размещения соответствующего объявления на информационных стендах на 1-ом этаже подъезда многоквартирного дома.

## ВОПРОС № 15

О выборе способа уведомления собственников и/или лиц, принявших помещения по передаточному акту или иному документу от Застройщика о проведении последующих общих собраний, инициированных управляющей организацией.



Выбрать способом уведомления собственников и/или лиц, принявших помещения по передаточному акту или иному документу в Доме о проведении последующих общих собраний, инициированных управляющей организацией, размещение информации на информационном стенде на 1-ом этаже подъезда многоквартирного дома.

## ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Об утверждении порядка определения размера начислений за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества



Голосование проводится путем внесения участником собрания знаков «+» или «V» или подпись в квадрат, относящийся к позиции, в пользу которой сделан выбор.

По каждому вопросу вносится только один знак.



**Голос может быть не учтен в следующих случаях:**

- ✓ проставление ответов ручкой с черными чернилами.
- ✓ проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;
- ✓ не проставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;
- ✓ не указания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);
- ✓ если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

**Место приема заполненных бланков решений:**

офис управляющей организации ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» по адресу:

г. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп.4, либо урны, размещённые в подъездах многоквартирного дома.

## ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в Управляющую компанию



Каширский проезд, дом 25, корпус 4



8 (495) 212-10-60



[uk.pioneer.ru](http://uk.pioneer.ru)



[infouk@pioneer.ru](mailto:infouk@pioneer.ru)



Мобильное приложение «Пионер-Сервис»



[ЖК LIFE Варшавская\\_official](https://t.me/life_varshavskaya_official)



[pioneer\\_service\\_company](https://vk.com/pioneer_service_company)



LIFE Варшавская

ВСЕГДА  
К ВАШИМ  
*услугам*