

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЧНОЙ ЧАСТИ

31 мая 2023 г.

ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ

Очно-заочная

ИНИЦИАТОР

Управляющая организация

АДРЕС

Каширский проезд, д.25, корп.1

КОНТАКТЫ

+7 (495) 212 10 60

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.

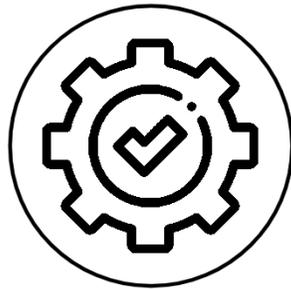
п. 1 ст. 45 ЖК РФ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Компетенции



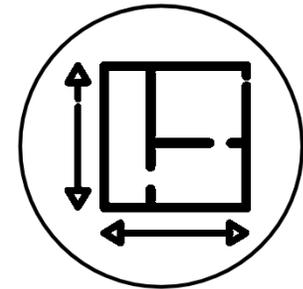
Выбор способа управления
многоквартирным домом



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, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ИЗБИРАЮТ ДЛЯ ТОГО,
ЧТОБЫ ОН ВЕЛ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ



Роман Владимирович Коровин,
территориальный директор

СЕКРЕТАРЯ ИЗБИРАЮТ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ
И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА



Алексей Сергеевич Иванов,
руководитель направления
контрольно-надзорных мероприятий

ВОПРОС № 2

О выборе способа управления многоквартирным домом

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.

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

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

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
- ✓ 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, размера платы за содержание помещения в доме и порядка его изменения

- ✓ Утвердить условия договора управления, согласно представленной на настоящем собрании форме, перечень работ и услуг по договору управления, и заключить договор управления с ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» сроком на три года с пролонгацией.
 - ✓ Утвердить плату за перечень работ и услуг по содержанию жилого/нежилого помещения:
 - Минимальная уборка: **в размере 51 руб. 67 коп. с 1 кв. м.** общей площади помещения (жилого/нежилого).
 - Повышенная уборка: **в размере 57 руб. 85 коп. с 1 кв. м.** общей площади помещения (жилого/нежилого).
- *С периодичностью можно ознакомиться в ДУ.

ВАЖНО!

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 многоквартирным домом, услуг и работ по 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

По предложению Управляющей организации размер платы может быть изменен, но не чаще чем один раз в год. Вопрос об изменении размера платы выносится на общее собрание собственников, с предоставлением обоснования размера платы.

В случае отсутствия кворума на таком собрании размер платы увеличивается на уровень инфляции, начиная с января следующего календарного года без принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году.

ВОПРОС № 5

О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, договоров электроснабжения с АО «Мосэнергосбыт»

- ✓ Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, договора электроснабжения с АО «Мосэнергосбыт» с «01» октября 2023 г.
- ✓ 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

✓ Утвердить порядок определения объема коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета за вычетом индивидуальных приборов учета.

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 $V_{одпу}$ – $V_{потр}$,

где:

$V_{одпу}$ — объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

$V_{потр}$ — 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: пост обеспечения безопасности в лобби (24 часовой); группу быстрого реагирования, утверждении ежемесячного размера платы за нее, объема и периодичности оказываемых услуг и иных существенных условий

Утвердить ежемесячный размер платы в размере **22 руб. 70 коп.** с 1 кв. м. жилого/нежилого помещения, с включением дополнительной услуги в единый платежный документ с даты начала ее оказания.



График работы поста – круглосуточный.

ВОПРОС № 8

Об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

- ✓ **Разрешить использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на возмездной основе заинтересованным лицам для размещения**, в частности, оборудования интернет-провайдеров, постаматов, при условии обеспечения законных прав и интересов собственников помещений, содержании такого имущества в надлежащем состоянии, без нарушения архитектурно - градостроительного решения.

ВОПРОС № 9

Об определении лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

- ✓ **Определить лицо**, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ».

ВОПРОС № 10

О порядке расходования денежных средств, полученных по заключенным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Денежные средства за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании заключенных договоров переводить на счет управляющей организации :

- ✓ **10** – вознаграждение УК за работу с пользователями общего имущества.
- ✓ **90** – доход собственников. Денежные средства могут быть израсходованы *только на основании отдельно принимаемых решений общих собраний собственников.*

Распределение доходов



ВОПРОС № 11

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

Объект использования – крыша, фасад, нежилые помещения, являющиеся общим имуществом.

ВОПРОС № 12

О наделении управляющей организации 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 собственников помещений в многоквартирном доме



Включая наделение ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» правом на:

- ✓ подписание 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 № 13

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 № 14

О выборе способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний, инициированных управляющей организацией



Выбрать **способом уведомления собственников** о проведении последующих общих собраний, инициированных управляющей организацией, размещение информации на
✓ информационном стенде на **1-ом этаже подъезда** многоквартирного дома.

ВОПРОС № 15

Об избрании в Совет многоквартирного дома

Избрать в Совет многоквартирного дома:



Газиева Тимура Шавкатовича, квартира № 93



Уралову Марию Евгеньевну, квартира № 86



Семашко Павла Павловича, квартира № 166



Самонова Алексея Викторовича, квартира № 97



Сальникову Марину Сергеевну, квартира № 24



Бахмудову Зарему Халимбековну, квартира № 137



Телеганова Николая Алексеевича, кв. № 148



Колпакова Алексея Сергеевича, кв. № 104

ВОПРОС № 16

Об утверждении Положения о Совете многоквартирного дома

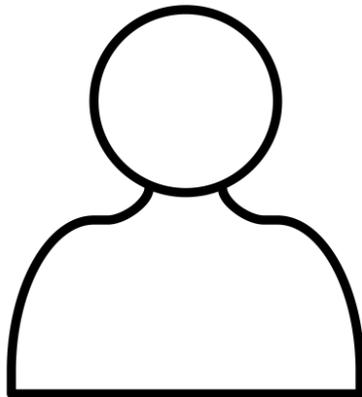
✓ Утвердить Положение о Совете многоквартирного дома.

*Положение размещено на сайте uk.pioneer.ru.

ВОПРОС № 17

Об избрании Председателя Совета дома

Избрать председателем совета дома **Семашко Павла Павловича**, квартира № 166.



ВОПРОС № 18

Поручение ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу по содержанию прилегающей к дому территории, малых архитектурных форм и элементов благоустройства, включение услуги в единый платежный документ

Поручить ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу по содержанию:

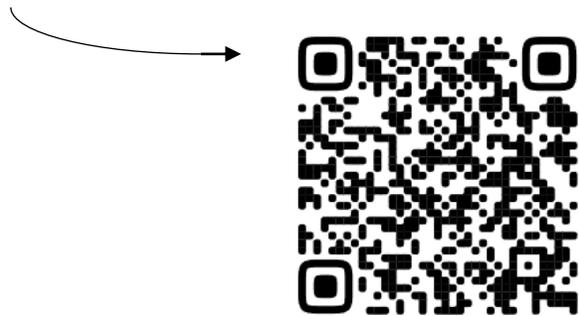
- ✓ Прилегающей к дому территории,
- ✓ Малых архитектурных форм и элементов благоустройства,
- ✓ Включение услуги в единый платежный документ отдельной строкой. Стоимость услуги определить равной 9,86 руб. кв.м. с помещения собственника в месяц.



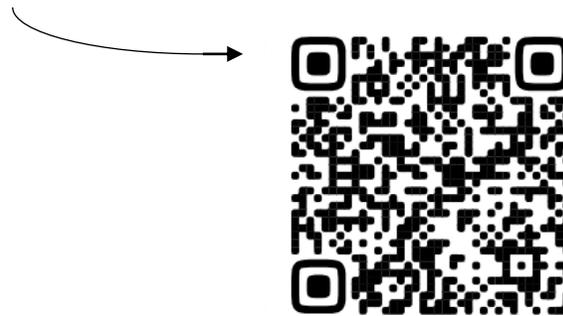
ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Ознакомьтесь с документами и получить бланк для голосования вы можете:

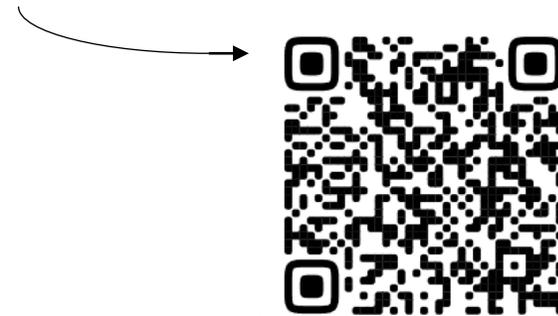
- ✓ в офисе Управляющей компании по адресу Каширский проезд, дом 25, корпус 4
- ✓ на сайте uk.pioneer.ru
- ✓ в личном кабинете в разделе «События» – «Новости»
- ✓ отсканировав QR-коды ниже



QR-Код на
«Положение по организации услуги
Безопасность»



QR-Код на
«Бланк решения»



QR-Код на
«Положение о совете
многоквартирного дома»

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Ознакомиться с документами и получить бланк для голосования вы можете:

- ✓ в офисе Управляющей компании по адресу Каширский проезд, дом 25, корпус 4
- ✓ на сайте uk.pioneer.ru
- ✓ в личном кабинете в разделе «События» – «Новости»
- ✓ отсканировав QR-коды ниже



QR-Код на
«Сообщение о проведении
внеочередного общего собрания
собственников помещений
многоквартирного дома»



QR-Код на
«Расчет услуги Безопасность»

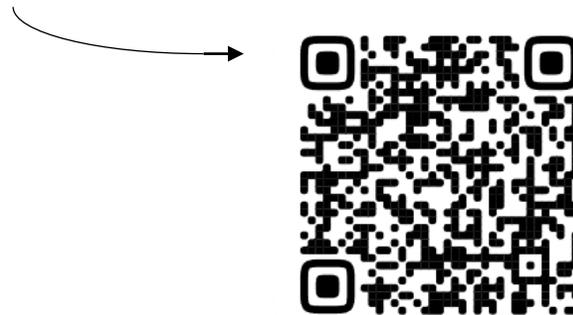


QR-Код на
«ДУ 25 к1»

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Ознакомиться с документами и получить бланк для голосования вы можете:

- ✓ в офисе Управляющей компании по адресу Каширский проезд, дом 25, корпус 4
- ✓ на сайте uk.pioneer.ru
- ✓ в личном кабинете в разделе «События» – «Новости»
- ✓ отсканировав QR-коды ниже



QR-Код на
«ПРАВИЛА пользования и содержания прилегающей территории
многоквартирных домов ЖК «Life Варшавская»
по адресам: Каширский проезд, д. 25, корп. 1, 2, 3, 4»

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



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, корпус 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



infouk@pioneer.ru



Мобильное приложение «Пионер-Сервис»



[ЖК LIFE Варшавская_official](https://www.t.me/life_varshavskaya_official)



[pioneer_service_company](https://vk.com/pioneer_service_company)



LIFE Варшавская

ВСЕГДА
К ВАШИМ
услугам