



# Общее собрание собственников

Адрес: ул. Гжатская 5к8

Дата: 04 мая 2021 г.

Форма проведения: очно-заочная

Инициатор: Управляющая организация

---

LIFE-Кутузовский

**ВСЕГДА  
К ВАШИМ**  
*услугам*

# УК «Пионер-Сервис»

---

## Уважаемый собственник!

Управляющая организация «Пионер-Сервис» - создана для обслуживания жилых комплексов, построенных Группой компаний «Пионер». Компания более 10 лет осуществляет эксплуатацию объектов недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге, обслуживая более 50 многоквартирных домов.

Свою задачу мы видим в том, чтобы создать комфортное и безопасное проживание в нашем с вами Жилом квартале.



Иван Сидоров  
Управляющий  
LIFE-Кутузовский

# Общее собрание собственников

---



**Общее собрание собственников** помещений в многоквартирном доме (ОСС) – это единственный легитимный орган управления, 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).



## Компетенции ОСС

1

Вопросы пользования общим имуществом собственников помещений

2

Выбор способа управления многоквартирным домом

3

Принятие решений о пределах использования земельного участка

4

Вопросы реконструкции МКД





## ВОПРОС № 1

Об избрании Председателя и Секретаря общего собрания собственников

**Председателя** избирают для того, чтобы он вел собрание собственников, а **Секретаря** — для ведения и оформления протокола.



**Иван Сидоров**  
Управляющий  
объекта



**Валерия Кокарева**  
Заместитель  
управляющего по  
клиентскому сервису

## ВОПРОС № 2

Об избрании счетной комиссии общего собрания собственников

**Членов счетной комиссии** на общем собрании избирают для того, чтобы они подсчитали голоса участников и подвели итоги голосования по каждому вопросу повестки дня. Члены **Счетной комиссии** выявляют недействительные бланки решений и проверяют полномочия представителей собственников.

По итогам собрания председатель, секретарь и члены Счетной комиссии, проводившие подсчет голосов, подписывают протокол собрания собственников.



## ВОПРОС № 3

### 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 № 4

О выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом

ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ» - управляющая организация, осуществляющая свою деятельность на территории всего Жилого квартала LIFE-Кутузовский с момента введения его в эксплуатацию.

## Главные преимущества ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ»

**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 № 5

### Об утверждении договора управления многоквартирным домом и об утверждении размера платы за содержание и ремонт

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





## ВОПРОС № 6

### Об утверждении размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме

Утвердить размер платы по содержанию жилого/нежилого помещения (указанных в Приложении № 2 договора управления) в размере **71 руб. 50 коп.** (семьдесят один рубль пятьдесят копеек.) с 1 кв. м. с НДС общей площади помещения (жилого/нежилого).

*Стоимость услуги СИР увеличивается на уровень инфляции с января каждого календарного года. 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 № 7

О заключении собственниками и/или лицами, принявшими помещения по передаточному акту или иному документу прямых договоров на коммунальную услугу «Энергоснабжение» с АО «Мосэнергосбыт»

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. Заключение договора в письменной форме не требуется.

После исключения УО из схемы предоставления и оплаты коммунальной услуги она получает возможность перераспределить трудозатраты, сосредоточить внимание на основных направлениях деятельности – на жилищных услугах, содержании и ремонте общего имущества. УО по-прежнему отвечает за качество предоставления коммунальных услуг в пределах границ балансовой принадлежности МКД.



## ВОПРОС № 8

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

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

Освещение, в местах общего пользования; вода, отбираемая в местах общего пользования, а также возможные технологические потери, которые возникают при транспортировке от ввода в дом до квартиры и неучтенные ресурсы.

### 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<sub>одпу</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 № 9

Об утверждении дополнительной услуги - «Охрана», включающей следующие виды услуг: консьерж-сервис, визуальный контроль за соблюдением порядка по средствам систем видеонаблюдения, патрулирование придомовой территории, ежемесячного размера платы за неё, объема и периодичности оказываемых услуг и иных существенных условий.

**Режим охраны:** Круглосуточный консьерж в подъезде

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

Количество сотрудников для охраны объекта: 15 человек.

Стационарный **круглосуточный** пост охраны должен комплектоваться согласно **графику дежурства**, разработанного Охранной организацией совместно с УК.

1-й пост - Патрулирование придомовой территории по внешнему периметру жилого комплекса

2-й пост - Видеонаблюдение в диспетчерском пункте, находящемся на территории жилого комплекса

3-й пост - Контрольно-пропускной пункт на придомовую территорию жилого комплекса

4-й пост - Патрулирование придомовой территории внутреннему периметру двора.

5-й пост - Въезд на территорию паркинга, с расположением непосредственно на паркинге;

6-й пост - Патрулирование паркинга;

7-й пост - Пост во входной группе подъезда, круглосуточно 24/7.



## ВОПРОС № 10

Об утверждении дополнительной услуги - «Охрана», включающей в себя следующие виды услуг: пост охраны во входной группе (подъезде МКД) и патрулирование придомовой территории, визуальный контроль за соблюдением порядка по средствам систем видеонаблюдения, ежемесячного размера платы за неё, объема и периодичности оказываемых услуг и иных существенных условий.

**Режим охраны:** Круглосуточный пост охраны в подъезде

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

Количество сотрудников для охраны объекта: 15 человек.

Стационарный **круглосуточный** пост охраны должен комплектоваться согласно **графику дежурства**, разработанного Охранной организацией совместно с УК.

1-й пост - Патрулирование придомовой территории по внешнему периметру жилого комплекса

2-й пост - Видеонаблюдение в диспетчерском пункте, находящемся на территории жилого комплекса

3-й пост - Контрольно-пропускной пункт на придомовую территорию жилого комплекса

4-й пост - Патрулирование придомовой территории внутреннему периметру двора.

5-й пост - Въезд на территорию паркинга, с расположением непосредственно на паркинге;

6-й пост - Патрулирование паркинга;

7-й пост - Пост во входной группе подъезда, круглосуточно 24/7.



## ВОПРОС №11 и №12

Об утверждении способа доведения до сведения собственников решений, принятых этим и последующими общими собраниями, итогов общих собраний и способе уведомления собственников о проведении последующих общих собраний, инициированных управляющей организацией.

Уведомление собственников об итогах ОСС и последующих собраниях производится путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования – на **информационных стендах**, расположенных на первых этажах многоквартирных домов



## ВОПРОС №13

Определение места для хранения информации и (или) материалов, связанных с проведением и итогами общих собраний собственников

Определить местом хранения информации и материалов, связанных с проведением и итогами общих собраний собственников помещений Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

ВСЕГДА  
К ВАШИМ  
*услугам*

---