



Общее собрание собственников

Адрес: 1-й Котляковский пер., д. 2А, корп. 2

Дата: 07 июня 2021 г.

Форма проведения: очно-заочная

Инициатор: Управляющая организация

LIFE-Варшавская

**ВСЕГДА
К ВАШИМ**
услугам

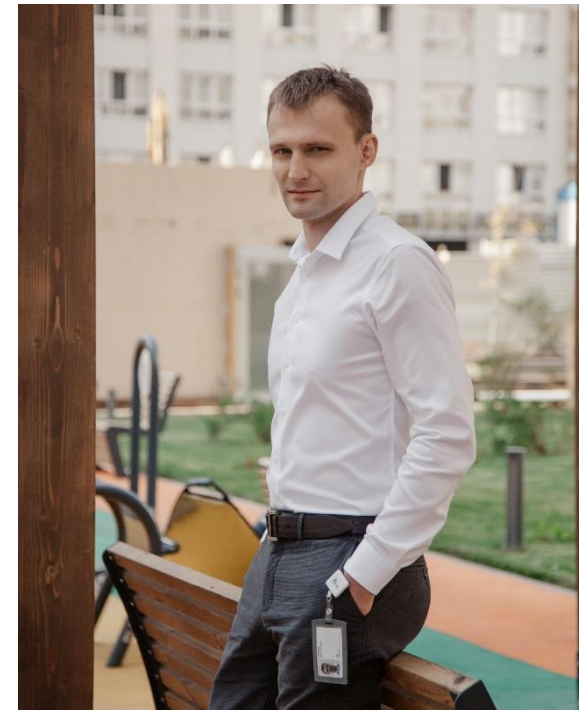
УК «Пионер-Сервис»

Уважаемый собственник!

Управляющая компания «Пионер-Сервис» более 10 лет эксплуатирует объекты недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге, обслуживая более 50 многоквартирных домов.

Команда наших квалифицированных специалистов обслуживает многоквартирные дома ЖК LIFE, обеспечивая безопасность собственников.

Наша компания заботится о доме, чтобы вы могли позаботиться о себе.



Иван Бербнев
Директор объекта
LIFE-Варшавская

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 Береснев
Директор
объекта



Вероника Тарасова
Менеджер по работе с
клиентами

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 «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 № 5

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 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.



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 **55 руб. 56 коп.** (пятьдесят пять рублей пятьдесят шесть 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 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 № 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):

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, выставяемых 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_{водпу} — 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 № 9

О поручении ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу – «Охрана», включающую: пост охраны во входной группе и патрулирование придомовой территории, видеоконтроль.

Режим охраны: Круглосуточный пост в подъезде, патрулирование территории, визуальный контроль по средствам видеонаблюдения.

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.

Стационарный **круглосуточный** пост охраны комплектуется согласно **графику дежурства**, разработанного Охранной организацией совместно с УО.

На территории присутствует:

1. Пост на входной группе, круглосуточно контролируемый сотрудником охраны;
2. Внешнее патрулирование территории сотрудниками охраны;
3. Контроль посредством видеонаблюдения.



Вопрос № 10 О поручении ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» оказывать дополнительную услугу «Вывоз строительного мусора». Об утверждении ежемесячного платежа за данную услугу на период действия ее оказания
Порядок расчёта.

Услуга предоставляется в течение **8 месяцев** - с 01 октября 2021г. по 31 мая 2022г.

Цена услуги отражает фактические затраты УК и рассчитана исходя из среднемесячной стоимости вывоза контейнера по мере заполнения.

Стоимость услуги составляет:

- ✓ Для помещений без отделки - 39,19 (тридцать девять рублей девятнадцать копеек) руб. с 1 кв.м в месяц;
- ✓ Для помещений с отделкой - 13,06 (тринадцать рублей шесть копеек) руб. с 1 кв.м. в месяц.

В стоимость входит:

- ✓ Размещение мусорных бункеров
- ✓ вывоз мусорных бункеров
- ✓ уборка мусора в местах расположения бункеров, утрामбовка при необходимости
- ✓ поддержание надлежащего санитарного состояния на территории мусорных площадок



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, инициированных управляющей компанией, производится путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования – на **информационных стендах**, расположенных на первых этажах дома.



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
