

Ответы на популярные вопросы по повестке собрания

1. Вопрос повестки №3 «Выбор Совета дома и утверждение кандидатов»

Почему именно эти люди внесены в бюллетень?

Данные собственники откликнулись на объявления, развешенные в парадных с 25.08 по 01.09 и заполнили анкеты.

Фото объявления:



2. Вопросы повестки №6 и 7 «...установка кондиционеров»

Почему сделано разделение на бытовые и полупромышленные кондиционеры?

Полупромышленный кондиционер более шумный, в связи с чем может потребоваться дополнительная звукоизоляция

Почему кондиционеры вынесены в отдельный пункт, хотя это «аренда общего имущества дома»?

Так как бытовые кондиционеры установлены на доме в большом количестве, а место на техническом этаже позволяет их установку,

данный пункт был вынесен отдельно из 36 статьи ЖК РФ (п. №10 бюллетени), чтобы в случае спорной ситуации по аренде общедомового имущества у собственников уже установленных кондиционеров осталось право их использовать в том виде, в котором они есть сейчас.

3. Вопрос повестки №8 «о велопарковках»

[Зачем нужны дополнительные велопарковки если уже есть консьержные комнаты?](#)

В доме не все помещения консьержных имеют большие размеры, в которых могут комфортно разместиться велосипеды, в связи с чем было предложено установить на минус первом этаже (в холле перед входом в паркинг) стойку под велосипеды. Данные стойки не будут установлены в каждую парадную, жители одной парадной сами решают нужна ли эта дополнительная стойка им или нет.

4. Вопрос повестки №10 «о сдаче в аренду общего имущества МКД»

[Почему не написать конкретно, что будет входить в сдачу?](#)

В связи с тем, что на доме есть не оформленное согласием собственников (протоколом общего собрания) использование общего имущества, как со стороны коммерческих помещений (фасадные вывески, видеокамеры и др. оборудование), так и со стороны жилых помещений (вентиляционные отверстия в фасаде) необходимо принимать вопрос аренды комплексно.

[Не будет ли со стороны управляющей компании превышений ее полномочий при составлении договоров на пользование общим имуществом МКД?](#)

Нет, все договора по общедомовому имуществу будут составляться по утвержденным тарифам и при согласовании их с Советом дома.

5. Вопрос повестки №11 «о формировании Резервного фонда»

[Зачем он нужен и куда пойдут эти деньги?](#)

Резервный фонд формируется из средств от использования общего имущества МКД и может быть затрачен только на улучшение дома. Резервный фонд – это тот же целевой взнос, но собираемый не со всех собственников. Работы по улучшению дома (их виды) прописаны в регламенте. По завершению каждого этапа работ и затрачиванию средств из фонда управляющая компания отчитывается перед Советом дома

6. Вопрос повестки №12 «о плане текущего ремонта»

[Почему именно эти виды работ включены в план?](#)

План текущего ремонта формируется из нужд дома, так раздел два плана «ремонт общедомовых приборов» — это то, без чего дом не сможет нормально функционировать из-за неисправного оборудования. Так же как в плане в обязательном порядке прописывается «аварийные работы». Раздел «общестроительные работы» — это косметические ремонты внутри дома, к сожалению, в доме намного больше разрушенных отштукатуренных стен в парадных и в рамках бюджета мы не можем произвести работы сразу везде, но поэтапно все парадные будут приведены в должное состояние.

7. Вопрос №13 «о тарифах»

Почему тарифы опять вырастут?

Затраты на обслуживание слаботочных систем и их изменения увеличились.

Самой затратной статьёй на зимний период стало «содержание придомовой территории», но это позволит нам обеспечить качественную уборку от снега и наледи.

Тарифы, относящиеся к управлению и содержанию — остались на прежнем уровне.

Так же нами был проведен анализ и выявлена несправедливость:

Собственники в чьих квартирах были установлены обычные трубки домофона и видео трубки платили по одному тарифу, Хотя это разное оборудование и требует разных трудозатрат на обслуживание.

Поэтому в тарифной сетке появилась новая строка — «обслуживание систем видеодомофонии».

8. Вопросы №15 и 16 «о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями»

Зачем это надо?

В-первую очередь, это нужно для прозрачности начисления коммунальных ресурсов. Так как управляющая компания является транзитером денежных средств собственников, мы предлагаем Вам напрямую оплачивать услуги поставщикам.

В случае принятия решения по данным вопросам, Вам будет направляться отдельные квитанции на электричество и тепло.

Переход на прямые договора не составит Вам дополнительных хлопот, так как мы по-прежнему будем собирать и централизованно направлять данные Ваших счетчиков воды и счетчиков дома в ресурсоснабжающую организацию (ТГК). При этом расчет ОДН будет производиться в рамках договора сотрудниками ресурсоснабжающей организации (ТГК) и выставляться счет для оплаты на управляющую компанию.

Обращаем Ваше внимание, что поверочный период счетчиков воды, установленных застройщиком, заканчивается в 2022 году — при этом Вам необходимо будет произвести либо их замену, либо пройти поверку прибора учета. Данная услуга платная — не зависимо от перехода на прямые договора. Вы сможете заказать эту услугу у нас или пригласить любого другого подрядчика.

При переходе на прямой договор с электроснабжающей организацией, Вам необходимо будет подавать данные к ним, например, открыв личный кабинет и загружать данные через интернет.

9. Вопрос №17 « о схеме движения»

Так как данный вопрос вызвал диссонанс, информацию по нему мы подготовили отдельным файлом с подробными ответами. Отдельно хотим отметить, что наша схема движения предусматривает согласование с городскими инстанциями.

10. Вопрос №18 «об устройстве отсечных дверей с электромагнитными замками в квартирных холлах».

[Зачем это согласовывать, если этой площадкой должны пользоваться только находящиеся на ней квартиры?](#)

В данном случае, поэтажные квартирные холл относятся к общедомовому имуществу, а значит без собрания собственников жители этажа не имеют законного права ограничивать других собственников в доступе на этаж. В настоящее время такие поэтажные «отсечки» уже установлены собственниками, и мы настоятельно рекомендуем принять положительное решение по данному пункту бюллетени, так как если пункт не наберет нужного кол-ва голосов, собственники, установившие электромагнитные замки на поэтажных дверях будут обязаны их демонтировать.

11. Вопрос №20 «об устройстве СКУД в арке 8-9 дома»

[Для чего ее закрывать? Почему не закрывается арка 5-6?](#)

Закрытие данной арке, в совокупности с утверждением схемы движения, позволит нам избежать въезда во внутренний двор автомобилей, не относящихся к нашему дому, тем самым мы разгружаем внутреннее пространство двора.

Закрытие арки 5-6, при принятии схемы движения не целесообразно, так как эта арка предусматривает только выезд с внутренней территории, с внешней границы планируется установка «кирпича». Так же в рамках бюджета мы не можем произвести монтаж оборудования сразу в двух арках, но в случае необходимости мы включим данные работы в план текущего ремонта на будущий год.

[Как соседи из 139 дома смогут попадать на свой паркинг?](#)

Внешний периметр нашего дома остается свободен, они смогут проехать по кругу и въехать к себе.

Так же остается доступ к дороге вдоль забора «Окейя»

12. Вопрос №21 «об освобождении собственников 1 этажа от оплаты содержания лифтов»

[В связи с выявленными разногласиями в законодательстве по данному вопросу, мы хотим прозрачности в данном вопросе.](#)

Лифтовое оборудование относится к содержанию общего имущества дома и подлежит оплате всеми собственниками помещений соразмерно своих площадям. Однако по собранию собственников можно освободить часть собственников (1 этаж, коммерция) от уплаты данных расходов, но при этом надо понимать, что сумма затрат в данном случае будет распределяться на остальных собственников МКД