

## Сообщение

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1.

### Комментарии Совета Дома

**Обращаем Ваше внимание, что все комментарии выражают мнение Совета Дома и на истину в последней инстанции не претендуют**

Сообщаем, что по инициативе общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академия», будет проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1, - в форме очно-заочного голосования.

Очное собрание в форме совместного присутствия состоится **05 апреля 2019 года в 19:00.**

Место проведения собрания: **г. Санкт-Петербург, Варшавская ул., дом 6, корпус 2, строение 1, помещение подземной автостоянки на спуске с 15 парадной.**

В случае отсутствия необходимого числа голосов для принятия решений по вопросам, включенным в повестку дня, собственники (правообладатели) могут предоставить бюллетени для голосования в помещение Управляющей компании или в диспетчерскую службу дома, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1, помещение диспетчерской (заочное голосование) в период **с 05 апреля по 10 мая 2019 г.**

### **Повестка дня собрания:**

1. Избрать председателем и лицом ответственным за подсчет голосов собрания управляющего домом **Попову Марину Сергеевну**, являющуюся представителем ООО «Управляющая компания «Академия».

**Т.к. собрание проводит УК, за подсчет голосов тоже отвечает УК, т.е. ее сотрудник.**

**Возражений нет.**

2. Избрать счетную комиссию для подсчета голосов собственников в количестве 4х человек в составе:

Бескровная Дина Лазаревна (кв. 498)

Горбачук Андрей Валерьевич (кв. 604);

Гринько Аркадий Викторович (кв. 587);

Попова Марина Сергеевна (представителя ООО «Управляющая Компания «Академия»).

**УК выделила нам только 3 места в счетной комиссии, вписали тех, кто готов участвовать в подсчете и кто будет в городе в это время.**

**Возражений нет.**

3. Включить в состав Совета многоквартирного дома собственников помещений в многоквартирном доме 6 корп. 2 строение 1 по ул. Варшавской в г. Санкт-Петербурге собственника нежилого помещения № 62-Н Архипова Александра Сергеевича.

**Г-н Архипов никакого участия в работе Совета Дома не принимал, более того, он в числе других владельцев коммерческих помещений, подал иск в суд на УК с требованием признать незаконным решение прошлого собрания о закрытии территории.**

**Мы против включения в состав Совета г-на Архипова.**

4. Исключить из состава Совета многоквартирного дома собственников помещений в многоквартирном доме 6 корп. 2 строение 1 по ул. Варшавской в г. Санкт-Петербурге следующих собственников:

Трегубову Татьяну Витальевну (кв. 355) на основании Заявления о выходе из состава Совета дома и прекращении полномочий члена Совета № б/н от 30.11.2018 года;

Бурунова Эмиля Валерьевича на основании Заявления о выходе из состава Совета дома и прекращении полномочий члена Совета № б/н от 12.12.2018 года;

Соколова Андрея Викторовича на основании Заявления о выходе из состава Совета дома и прекращении полномочий члена Совета № б/н от 25.01.2019 года;

Вертинского Алексея Александровича (кв. 270) на основании Заявления о выходе из состава Совета дома и прекращении полномочий члена Совета № б/н от 21.03.2019 года;

Тимофеева Дмитрия Николаевича (кв.497) на основании Заявления о выходе из состава Совета дома и прекращении полномочий члена Совета № 6/н от 27.01.2019 года.

Некоторые соседи, вошедшие в Совет Дома поняли, что совмещать работу в Совете с основной работой не получается, поэтому они написали заявления о выходе.

Возражений нет.

5. Утвердить форму договора управления между собственниками (правообладателями) и управляющей организацией. Форма договора доступна для ознакомления на сайте <http://cosmoservice.spb.ru/index.php?id=104>.

Данный договор УК обязана заключить с каждым собственником. В новую редакцию договора мы пытались включить условия, защищающие наши права – права собственников.

К сожалению, УК отказалась идти нам на встречу по принципиальным вопросам. Нарушая закон и предписание ГЖИ, она включила в договор условие об увеличении цены своих услуг в одностороннем порядке. УК не хочет контроля со стороны Совета дома и поэтому отказывается включать в договор условие о признании услуг оказанными только после подписания актов Советом дома. УК снизила в договоре качество ряда услуг, отказываясь выполнить требования, установленные законом. Поэтому редакция договора не полностью отвечает законодательству и не защищает наши интересы.

Пожалуйста, проголосуйте ПРОТИВ по пунктам 5 и 6 – против договора и его заключения. Это даст УК понять, что мы готовы отстаивать свои интересы и не намерены позволять УК совершать действия, противоречащие законодательству. Это также не позволит УК повышать стоимость услуг без согласия собрания.

6. Заключить договор управления по утвержденной форме с обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академия» (ОГРН 1089848003343), со всеми собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома, на условиях, утвержденных настоящим собранием, между собственниками (правообладателями) помещений дома и избранной управляющей организацией ООО «Управляющая Компания «Академия».

См. комментарии в п.5.

7. Утвердить замену подрядной организации для выполнения работ в доме 6, корпус 2, строение 1 по Варшавской ул. в г. Санкт-Петербурге:

- по установке ограждения на прилегающей территории дома;
- по оборудованию системой видеонаблюдения (в части невыполненных ООО «Инфо Тек-Сервис» работ по переносу смонтированных камер видеонаблюдения на столбы ограждения) прилегающей территории дома;
- по оборудованию системой контроля и управления доступом прилегающей территории дома, -

согласно схеме, утвержденной решением Общего собрания собственников (Протокол № 2 от 26.11.2018 года), с ранее утвержденной ООО «ИнфоТек-Сервис» на ООО «Проектно-Строительное Бюро «АСД» без установки дополнительных целевых сборов в связи с нарушением ООО «ИнфоТек-Сервис» сроков исполнения работ.

На прошлом собрании большинство жителей проголосовало за закрытие территории. УК и НАВЯЗАННЫЙ нам ЕЕ подрядчик Инфотек НИ ШАГУ НИ СДЕЛАЛИ для разработки, согласования и РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА -ПОЭТОМУ ВСЯ РАБОТА по согласованию проекта закрытия в официальных инстанциях ПРОВОДИТСЯ председателем совета нашего дома Викторией Филатовой.

Скоро должна быть начата РЕАЛИЗАЦИЯ проекта – и очень важно, чтобы ОСУЩЕСТВЛЯЛА его компания, которая ИЗНАЧАЛЬНО готовила проект - ООО «Проектно-Строительное Бюро «АСД»

8. Установить тарифы и цены на услуги по содержанию общего имущества и управлению в отношении многоквартирного дома 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге **согласно Приложению №1 к материалам собрания\***

\*

По закону УК не имеет права повышать тарифы без согласия собрания. Она сделала это 1 ноября 2018 года и за это получила от ГЖИ предписание с требованием вернуть нам излишне уплаченное. Для того, чтобы не возвращать нам деньги, УК пытается утвердить на собрании повышение тарифов задним числом, с 1 ноября 2018 года. По этому пункту необходимо проголосовать ПРОТИВ, для того чтобы заставить УК выполнить предписание ГЖИ, не поощрять беззаконие УК и вернуть наши деньги.

9. Отказаться от услуги службы регистрационного учета помещений, оказываемой собственникам помещений дома 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге, утвердить исключение услуги «служба регистрационного учета» из Прейскуранта тарифов и цен на услуги и работы с 01 июня 2019г.

10. Заменить услугу «Мытье балконного остекления с внешней стороны здания» на услугу «мытьё фасадного остекления витражей, лоджий, окон и французских балконов, в т. ч. металлических и пластиковых элементов рам», в числе оказываемых в многоквартирном доме 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге, утвердив стоимость услуги согласно **Приложению № 2 к материалам собрания\*** с 1 квадратного метра площади остекления окна/балкона/лоджии в месяц и периодичностью оказываемых услуг 1 раз в год, с 01 июня 2019 года. Выбрать компанию, оказывающую услуги по мытью фасадного остекления витражей, лоджий, окон и французских балконов – ООО «SOL».

В случае ненадлежащего оказания услуги по мытью фасадного остекления витражей, лоджий, окон и французских балконов выбранная организация, выполняющая данные услуги, может быть заменена, и договор с ней расторгнут, после согласования с Советом многоквартирного дома.

Новый пункт в квитанции не появится, он заменит прежний. И будет мытье не только лоджий и балконов, как ранее, а и окон и рам. То есть объём оказываемой услуги увеличился. Также у каждой квартиры свой размер платежа, в зависимости от площади остекления, что более справедливо, чем от метража квартиры. Сумму за одно мытье в год разделили на 12 мес (как и ранее), для более равномерного распределения расходов.

В связи с тем, что тариф не меняется, а общая сумма запланированного мытья всего остекления больше в два раза, поэтому мы сможем помыть окна только один раз.

Для справки: в 2018году мытьё балконного остекления составило 1 200 000Р; планируемое мытьё всего остекления и постстроительное мытье составит 1 180 000Р

Постстроительное мытьё нужно будет сделать один раз.

В 2020 году можно будет вернуться к оказанию услуги дважды в год - если большинство собственников одобрят данную услугу в таком виде и данный метод расчета оплаты (с квадратного метра остекления).

11. Установить и подтвердить с 01 июня 2019 года услугу санитарного содержания придомовой территории с 01 июня 2019 года в числе оказываемых в многоквартирном доме 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге, утвердив стоимость оказываемой услуги в размере **4 рублей 59 копеек** с 1 квадратного метра площади помещения, находящегося в собственности, в месяц. Расчет стоимости услуги, а также коммерческое предложение, использованное для расчета стоимости услуги, указан в Приложении №3 к материалам собрания\*.

Выбрать компанию, оказывающую услуги по санитарному содержанию придомовой территории – ООО «SOL».

В случае ненадлежащего оказания услуги по санитарному содержанию придомовой территории, выбранная организация, выполняющая данные услуги, может быть заменена, и договор с ней расторгнут, после согласования с Советом многоквартирного дома.

В прошлые годы пользуясь нашей пассивностью УК без согласования с жильцами выбрала компанию «Проклининг» для оказания услуг по уборке и заключила с ней договор, по которому

невозможно было получить качественный сервис. Кроме этого, организация уборки территории, которую должна обеспечивать УК практически отсутствовала – все мы столкнулись с этим этой зимой.

Совет дома провел работу по поиску и анализу подрядчиков – в результате была выбрана компания «SOL». Подробности о том, почему эта компания лучше – читайте на нашем сайте: [http://www.mk62.ru/?page\\_id=198](http://www.mk62.ru/?page_id=198)

**12.** Установить и подтвердить услугу уборки лестничных клеток, парадных и других помещений общедомового назначения в числе оказываемых в многоквартирном доме 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге, утвердив стоимость оказываемой услуги **в размере 7 рублей 36 копейки** с 1 квадратного метра площади жилых помещений, находящихся в собственности, **с 01 июня 2019 года**. Расчет стоимости услуги, а также коммерческое предложение, использованное для расчета стоимости услуги, указан в Приложении №3 к материалам собрания\*.

Выбрать компанию, оказывающую услуги по уборке лестничных клеток, парадных и других помещений общедомового назначения – ООО «SOL».

В случае ненадлежащего оказания услуги по уборке лестничных клеток, парадных и других помещений общедомового назначения, выбранная организация, выполняющая данные услуги, может быть заменена, и договор с ней расторгнут, после согласования с Советом многоквартирного дома.

**См. комментарии в п.11.**

**13.** Изменить и утвердить **с 01 июня 2019 года** стоимость и выбрать компанию, оказывающую услуги охраны/администрирования территории:

а) услугу охраны территории – профессиональное охранное предприятие ООО «Карелия» – **стоимость 6 рублей 62 копейки;**

б) услугу администрирования территории – ООО «Управляющая Компания «Академия» - **стоимость 4 рубля 41 копейки, -**

**с квадратного метра жилых и нежилых встроенных помещений, находящихся в собственности, в месяц.**

Расчет стоимости услуги, а также коммерческое предложение, использованное для расчета стоимости услуги, указан в Приложении №4 к материалам собрания\*.

В случае ненадлежащего оказания услуги по охране/администрированию территории, выбранная организация, выполняющая данные услуги, может быть заменена, и договор с ней расторгнут, после согласования с Советом многоквартирного дома.

Решение по данному вопросу будет считаться реализованным при условии принятия аналогичного решения собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 139, корпус 2, литера А.

**Услуга администраторов, за которую мы платим 4,41 руб/кв.метр, показала себя абсолютно бесполезной. Поэтому мы предлагаем организовать на территории круглосуточную посменную Охрану с патрулированием. Это необходимо для постоянного контроля сейчас открытой территории, а затем пропускного режима. Функционал охраны будет полностью расписан в договоре и за этим мы обязательно проследим.**

**Так же просим обратить внимание на расширение функций у СМд в возможности избавляться от компаний, некачественно отказывающих нам услуги.**

**14.** Для принятия решения собственниками парковочных мест:

изменить и утвердить **с 01 июня 2019 года** стоимость и выбрать компанию, оказывающую услуги охраны/администрирования паркинга:

а) услугу охраны паркинга - профессиональное охранное предприятие ООО «Карелия» – **стоимость 77 рублей 46 копейки;**

б) услугу администрирования территории – ООО «Управляющая Компания «Академия» - **стоимость 76 рубля 04 копейки**

с квадратного метра машиноместа в паркинге, находящегося в собственности, в месяц.

Расчет стоимости услуги, а также коммерческое предложение, использованное для расчета стоимости услуги, указан в Приложении №4 к материалам собрания.

В случае ненадлежащего оказания услуги по охране/администрированию территории, выбранная организация,

выполняющая данные услуги, может быть заменена, и договор с ней расторгнут, после согласования с Советом многоквартирного дома.

**См. комментарии в п.13.**

15. Дать принципиальное согласие на проведение работ по модернизации (благоустройству) детской площадки после разработки и согласования проекта работ с государственными органами и Советом многоквартирного дома в отношении детской площадки у многоквартирного дома 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавской в г. Санкт - Петербурге.

**В нашем городе много очень интересных и продуманных площадок для детей разных возрастов. К сожалению, наш застройщик, видимо, решил, что у нас или нет детей, или они не гуляют, уж очень куца площадка получилась. На сегодняшний день в совете дома идёт работа по разработке вариантов модернизации детской площадки, поиску подрядчиков, а также способов финансирования такой модернизации. Указанный пункт в голосовании необходим для реализации проекта закрытия территории, чтобы была возможность заменить ограждение детской площадки на другое. Данный пункт не подразумевает дальнейшего сбора целевого взноса. Текущее ограждение не соответствует требованиям законодательства для детских площадок по высоте и наличию пиков. Кроме того, проектом полного закрытия территории предусмотрен перенос ограждения детской площадки на другие участки с целью экономии средств.**

16. Утвердить перечень услуг и работ по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавская в Санкт-Петербурге на 2019 год согласно Приложению №5 к материалам собрания. \*

**В соответствии с Жилищным Кодексом, план расходования средств «на текущий ремонт» предлагаемый УК, должен быть утвержден общим собранием собственников. Как Вы видите из плана, предложенного на 2019 год, в него не включены многие работы, которые необходимо провести – тем более, учитывая, что средства, собираемые с нас на текущий ремонт (около 4,7 миллионов в год) только на него можно и потратить.**

<b>Варшавская д.6, корп.2</b>	<b>Период начала работ</b>	<b>Сумма</b>
1. СКУД мусоросборных камер (15шт.)	апрель	380 000
2. Восстановление косметической отделки стен	апрель	195 000
3. Работы по укреплению парапетов кровли	апрель	261 375
4. Оформление клумбы во внутреннем дворе (парадные 1-5)	май	125 000

17. Утвердить право Совета многоквартирного дома вносить изменения в перечень услуг и работ по текущему ремонту общедомового имущества от имени общего собрания собственников.

**В связи с комментарием в п. 16 важно, чтобы у Совета дома были полномочия дополнять список работ по текущему ремонту (без созыва общих собраний) – а дополнять его необходимо – просим дать Совету такое право.**

18. Дать согласие собственников на отчуждение общедомового имущества многоквартирного дома 6, корп. 2, стр. 1 по ул. Варшавской в Санкт - Петербурге, а именно части земельного участка, расположенного под канализационной насосной станцией, согласно Приложению № 6 к материалам собрания \*, с принятием его на баланс специализированной организации города Санкт – Петербурга - ГУП «Водоканал Санкт – Петербурга».

**По данному пункту необходимо пояснение от УК о необходимости отчуждения и законности данного требования, подкрепленное официальными документами. Пока что мы его не получили.**

19. Утвердить фактически выполненное благоустройство земельного участка многоквартирного жилого дома

6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавской в г. Санкт – Петербурге, в части имеющихся элементов благоустройства (газонов, тротуарной плитки, вазонов, скамеек) в соответствии с представленной схемой благоустройства (Приложение № 7 к материалам собрания\*).

*Для завершения согласования закрытия в официальных инстанциях необходимо, чтобы существующие «элементы благоустройства» были одобрены общим собранием собственников – просим голосовать ЗА.*

**20.** Определить местом сообщения результатов голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1, - холлы первых этажей и помещение диспетчерской многоквартирного дома.

*Пункт стандартный – комментариев нет.*

**21.** Утвердить местом хранения оригиналов бюллетеней голосования до момента передачи в Государственную жилищную инспекцию, копий бюллетеней, а также протоколов общих собраний собственников помещений дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, **Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1** - помещение управляющего объектом, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 139, корпус 2, литера А.

*Пункт стандартный – комментариев нет.*

#### ВНИМАНИЕ!

Согласно Жилищному кодексу РФ, принимать участие в общем собрании имеют право ТОЛЬКО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ ДОМА либо лицо уполномоченные собственниками на основании доверенности. При регистрации волеизъявления (сдаче бюллетеня) необходимо предъявить копию Свидетельства о регистрации прав собственности на помещение, доверенность от собственника.

#### **ПРОСИМ СОБСТВЕННИКОВ ПРИНЯТЬ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ ПО ВОПРОСАМ, ВКЛЮЧЕННЫМ В ПОВЕСТКУ ДНЯ!**

\* Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте <http://cosmoservice.spb.ru/index.php?id=104> , не менее чем за 10 дней до даты проведения очного собрания собственников помещений многоквартирного дома.