

Что представляет собой повестка голосования от УК Академия?

1. *Избрать председателем собрания и лицом ответственным за подсчет голосов собрания управляющего домом Яковлева Алексея Николаевича, являющегося представителем ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ».*

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ собрание может быть проведено в формате, когда председатель и лицо, ответственное за подсчет голосов, – один человек. И этот человек - сотрудник управляющей компании. Функцию секретаря так же, вероятно, будет выполнять тот же сотрудник.

Как видно из пункта, собственники помещений к подсчету голосов не привлекаются.

2. *Подтвердить в качестве способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1, - управление управляющей организацией.*
3. *Подтвердить избрание в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией в отношении многоквартирного дома 6, корп. 2, строение 1 по Варшавской ул. в г. Санкт-Петербурге общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ», ОГРН 1089848003343, адрес: 194044, Санкт – Петербург, Большой Сампсониевский пр-т, дом 4 – 6, лит. А.*

Стандартные пункты, в которых УК хочет остаться в нашем ЖК.

4. *Досрочно прекратить полномочия Председателя Совета многоквартирного дома и Совета многоквартирного дома 6 корп. 2 строение 1 по ул. Варшавской в г. Санкт-Петербурге.*

Совет дома – жильцы дома, которые были выбраны вами на прошлых собраниях. Вы и так знаете функции совета, кто в него входит и как он борется за дом (http://www.mk62.ru/?page_id=89). Но теперь Совет дома более не устраивает УК и УК хочет избавиться от выборного органа, которые может отстаивать интересы жильцов.

Однако, по нормам ЖК (Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома) **Совет дома нельзя распустил или прекратить полномочия** просто потому что так хочет УК Академия.

1. Совет дома можно переизбрать каждые 2 года.
2. Совет дома можно досрочно переизбрать при ненадлежащем исполнении своих обязанностей.

УК Академия нарушает нормы ЖК, решая, что может внести в повестку вопрос о досрочном прекращении полномочий членов Совета, не предлагая новых. Другими словами, речь в повестке идет об упразднении Совета.

Любой может ознакомиться с данной статьей ЖК по ссылке:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/fe1095085dbcbb2eb7403182d06c8120a5ca8804/

5. Утвердить форму договора (условия), заключаемого между ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ» (ОГРН 1089848003343) и собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Варшавская, д. 6, корп. 2, строение 1. Форма договоров доступна для ознакомления на сайте <http://cosmo-service.ru/index.php?id=104> и является Приложением № 1 к материалам собрания.
6. Заключить договор управления по утвержденной форме между обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ» (ОГРН 1089848003343, ИНН 7802450230) и всеми собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома 6 корпус 2 строение 1 по улице Варшавской, г. Санкт-Петербурга, на условиях, утвержденных настоящим собранием

Типовые пункты по утверждению формы договора управления. В нем, например, фигурирует авансовый взнос, который собственник обязан внести на свой лицевой счет. Размер суммы – как за три месяца:

При оформлении настоящего Договора Заказчик обязуется внести на расчетный счет Исполнителя денежные средства в сумме _____ руб. 00 коп. (без НДС), в качестве аванса на оплату услуг по содержанию и управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг ориентировочно на 3 (три) месяца обслуживания.

Для собственника паркинга помимо авансового платежа еще потребуется уплата целевого взноса на закупку и монтаж/установку основных средств: Системы контроля и управления доступом (СКУД) (824,94 руб./кв.м.) (п. 2. и Приложение № 2 к Договору на оказание услуг и выполнение работ в форме Приложения 1.3 к 1 к материалам собрания).

Возможно, среди жильцов присутствуют собственники, которые могут провести качественную юридическую экспертизу договора управления от УК Академия.

7. Установить размер платы, тарифы и цены на услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению в отношении общего имущества многоквартирного дома 6 корпус 2, строение 1 по улице Варшавской в г. Санкт-Петербурге применяемые на момент проведения настоящего собрания согласно Приложению № 2 к материалам собрания. Тарифы и цены доступны для ознакомления на сайте <http://cosmo-service.ru/index.php?id=104>.
9. 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 6 рублей 36 копеек с 1 квадратного метра площади жилых помещений, находящихся в собственности, с 01 августа 2020 года.
11. Подтвердить оказание услуги «Мытье 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, подтвердив стоимость услуги, применяемой на момент проведения настоящего собрания. Отказаться от выполнения указанных работ подрядной организации – ООО «SOL».

Если с тарифами вам сложно разобраться, то итог такой:

- сумма платежа с УК Академия для собственника жилого помещения за содержание и ремонт плата составит - **48.14 рублей** с кв.м.,
- сумма платежа с Управляющей компанией №1 - **49.14 рублей** с кв.м.

Нам предлагают **снизить на 1 рубль** сумму платежей с кв.м., но полностью заменить утверждённое качество: УК Академия отказывается от услуг компании «SOL» по уборке и от охранных услуг от компании «Карелия».

Вместо них будут наняты либо свои работники, либо неизвестные ранее компании. Если вы жили в доме до 2019 года, то можете вспомнить о качестве уборки и об эффективности дедушек-администраторов территории в количестве 2 человек на весь ЖК.

8. Отказаться от выполнения работ подрядной организацией оказывающей услуги по уборке лестничных клеток, парадных и других помещений общедомового назначения, по санитарному содержанию придомовой территории в доме 6, корпус 2, строение 1 по Варшавской ул. в г. Санкт-Петербурге - ООО «SOL». Оказание услуг производить своими силами либо с привлечением подрядной организации.
10. Отказаться от выполнения работ подрядной организацией оказывающей услуги охраны/администрирования территории и паркинга в доме 6, корпус 2, строение 1 по Варшавской ул. в г. Санкт-Петербурге – ООО «Карелия». Оказание услуг производить своими силами либо с привлечением подрядной организации по тарифам, применяемым на момент проведения настоящего собрания.

Эти компании были рекомендованы Советом дома в 2019 году и утверждены жильцами дома на Общем собрании собственников. Председатель Совета дома – инициатор собрания за смену Управляющей компании. Значит нужно избавиться от компаний, предложенных Советом дома и выбранных жильцами. Такая логика...

12. Разрешить управляющей компании ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ» (ОГРН 1089848003343, ИНН 7802450230) передачу от имени собственников помещений в доме 6, корпус 2, строение 1 по ул. Варшавской. в г. Санкт-Петербурге в пользование на возмездной основе общего имущества дома, определенного ст. 36 Жилищного кодекса РФ с обязательным взиманием арендной платы в размере, соответствующем рыночному. При этом предлагается утвердить следующий порядок использования денежных средств, полученных от передачи общего имущества многоквартирного дома в пользование: 10 % от полученного дохода - на вознаграждение управляющей компании за организационные расходы управляющей компании, 90% - в Резервный фонд многоквартирного дома.

Ранее собственником дома был дан исчерпывающий ответ на аналогичный пункт. Ниже ответ с учетом того, что Совета дома больше не будет, как того желает УК Академия:

«Посмотрите внимательно. Данный пункт составлен очень хитро. Можно подумать, что речь в нем идет только об использовании общего имущества в виде фасадов, лестничных клеток и лифтовых холлов. Но это не так. Общим имуществом являются не только они, но и нежилые помещения дома (технический этаж, крыша, диспетчерские, консьержные/колясочные и другие) и наш земельный участок.

То есть, на самом деле нам предлагают разрешить УК самостоятельно распоряжаться нашими нежилыми помещениями и земельным участком. Это будет происходить без необходимого контроля с нашей стороны. Ни мы, ни Совет дома не сможем устанавливать, проверять и одобрять условия договоров, расторгать договоры. УК не обязана согласовывать с нами и Советом дома важные условия использования имущества (плату за использование, срок договора, порядок его прекращения и другие условия договоров). УК потребует только простое согласие Совета дома (просто на сделку, без согласования её деталей).

В итоге, принадлежащие нам помещения и земельный участок по воле УК и Совета дома могут оказаться в аренде хоть на 100 лет за 1 рубль в год, и мы не сможем ничего с этим сделать. Так в лифтовых холлах могут появиться рекламные экраны и вендинговые машины, в диспетчерской - офис или магазин, в консьержных – склады, а нашем дворе - коммерческая платная парковка для жильцов дома и посторонних лиц.

Расторгнуть такие договоры мы не сможем. Отзыв согласования совета МКД законом не предусмотрен.»

13. Создать Резервный фонд многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1. Утвердить Регламент накопления и расходования средств резервного фонда многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1. Определить источником поступления денежных средств в Резервный фонд: денежные средства, полученные от передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, за вычетом вознаграждения управляющей организации за организационные расходы управляющей организации в размере 10%. Регламент резервного фонда многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 6, корпус 2, строение 1 - приведен в Приложении № 3 к материалам собрания и доступен для ознакомления на сайте <http://cosmo-service.ru/index.php?id=104>.

Резервный фонд – великолепная идея. Давно пора сделать размещение рекламных конструкций некоммерческих помещений легальным (прошло 4 года после сдачи дома).

Но этот пункт невозможно реализовать по двум причинам:

1. «Кривой» и невыполнимый регламент.

Ссылка на Приложение №3 к материалам собрания: <http://cosmo-service.ru/docs/6192/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%203%20%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%20%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4%D0%B0.docx>

Пункты 9 и 10:

9. Мероприятия, указанные в **п. 5 настоящего Регламента**, Управляющая организация имеет право производить, в случае если в резервном фонде Дома накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, **указанных в п. 5 настоящего Регламента**, и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 4 настоящего Регламента.
10. Проведение работ и оказание услуг, приобретение материалов и **оборудования из средств резервного фонда Дома, предусмотренных п. 5 настоящего Регламента**, возможно **только после принятия соответствующего решения собственниками помещений Дома на общем собрании собственников**. Приобретенные за счет резервного фонда материалы или оборудование являются общим имуществом собственников помещений **Дома**.

Теперь п.5:

5. **Конструкции Р.Н., установленные до вступления в силу настоящего регламента, подлежат приведению в соответствие с требованиями настоящего регламента в срок до 31.12.2020 г.**

Пункты Регламента не согласованы, часть очень важного текста отсутствует. На что будут тратиться деньги резервного фонда? На то, что указано в п.5?

2. Как обхитрить собственника?

Если разобраться в регламенте, то можно понять для чего он создан и за что вам предлагается голосовать. Вам предлагается проголосовать за разрешение использовать наши фасады в обход норм ЖК. Принятие кривого регламента резервного фонда, пополняемого за счет размещения вывесок требует 50%+1 голосов «за», а вот распоряжение общим имуществом (фасады) требует 2/3 голосов «за». В этом пункте УК пытается «протащить» использование МОП (фасады), скрыв его в «Регламент резервного фонда».

По нормам ЖК разрешение на использование фасадов (МОП) должно быть выделено в отдельный пункт и должно набрать 2/3 голосов «За». Перед вами очередное нарушение норм ЖК.

9. Предоставить управляющей компании ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АКАДЕМИЯ» (ОГРН 1089848003343, ИНН 7802450230) полномочия на обращения в любые суды в целях восстановления нарушенных прав в отношении общего имущества собственников многоквартирного дома № 6, корп. 2, стр. 1 по ул. Варшавской в г. Санкт-Петербург. В том числе, с исковым заявлением к застройщику многоквартирного дома ООО «СМ-Девелопмент» о компенсации затрат, произведенных на ремонт общего имущества многоквартирного дома, вследствие строительных недостатков (недоделок) и дефектов (в том числе скрытых).

Важный и нужный пункт. Был. Еще в 2017 году. Но не в 2020 году, когда по всему пласту проблем дома УК не было выиграно ни одного суда у застройщика. Когда сами жильцы дома от своего имени подавали иски в судах без поддержки УК Академия.

Данный пункт не был включен ни в ОСС 2017 г., ни в ОСС 2018 г., ни в ОСС 2019 года. На исходе гарантийного срока УК Академия решится пойти в суд против застройщика, которым она и была поставлена руководить нашим домом?

Просим вас подумать о содержании повестки голосования от УК Академия! В ней нет ничего, что можно назвать благом для дома и жителей:

- нарушение ЖК РФ.
- ухудшения качества уборки и охраны дома и территории.
- избавление от Совета дома.
- «кривой» регламент резервного фонда, в котором отсутствуют важные пункты.
- попытка обманом согласовать размещение вывесок коммерческих помещений.

Нужна ли нам **такая** управляющая компания?