

МАТЕРИАЛ К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ

*Собственников помещений многоквартирного дома в очно-заочной форме
по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коллонтай, д. 5/1, лит. «А»*

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2018 г.

О проведении внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в очно-заочной форме по адресу: *г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, дом 5/1, лит. «А».*

Данное общее собрание собственников помещений проводится по инициативе управляющей организации ООО «Аврора-Восток» (ОГРН 1127847538961).

Дата и время проведения собрания с возможностью очного обсуждения вопросов повестки, ознакомления с информацией и материалами, которые представлены на данном собрании и начало приема решений собственников помещений: **«10» декабря 2018 г. в «11» часов «00» минут** напротив помещения диспетчерской по адресу: *г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, дом 5/1, лит. «А».* **Дата окончания приема решений собственников помещений: «15» июня 2019 года до «20» часов «00» минут.**

Адрес приема решений собственников помещений в заочной части собрания: *г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, дом 5/1 (помещение диспетчерской).*

ПОЯСНЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.

Председатель собрания – Кондауров И.А.

Секретарь собрания – Ерыгина Л.А.

2. Избрание счетной комиссии.

Федорова Е.В.

Федченко Д.Г.

Чернякова М.В.

*Счетная комиссия производит подсчет и проверку бюллетеней – бюллетени должны быть заполнены непосредственно собственником или лицом, действующим по **нотариальной доверенности** (доверенности должно быть прописано правомочие доверенному лицу участвовать в собрании!), подсчет ведется строго в соответствии с данными указанными в выписках из ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости). Данные из реестра запрашиваются инициатором перед подготовкой к собранию. Собрание правомочно, если в собрании приняли участие более 50% от всех собственников многоквартирного дома.*

3. Согласование условий договора управления с управляющей организацией ООО «Аврора-Восток» через утверждение проекта договора управления многоквартирным домом в новой редакции.

С проектом договора управления с управляющей организацией ООО «Аврора-Восток» можно ознакомиться на сайте www.dombalt.ru или в помещении диспетчерской (отдельное крыльцо слева от парадной № 9).

Жилищный кодекс РФ требует, чтобы собственники согласовали все существенные условия договора управления, в этих целях утверждается проект договора управления.

4. Заключение договора управления в новой редакции с управляющей организацией ООО «Аврора-Восток» с «01» июля 2019 года.

С проектом договора управления с управляющей организацией ООО «Аврора-Восток» можно ознакомиться на сайте www.dombalt.ru или в помещении диспетчерской (отдельное крыльцо слева от парадной № 9).

После утверждения проекта договора управления необходимо принять решение о его заключении, в том числе с указанием даты, от которой он начнет действовать.

5. Утверждение перечня работ и услуг к договору управления с выбранной управляющей организацией ООО «Аврора-Восток», обоснованных конструктивными особенностями многоквартирного дома, их стоимости и дополнительных услуг.

С проектом договора управления с управляющей организацией ООО «Аврора-Восток» можно ознакомиться на сайте www.dombalt.ru или в помещении диспетчерской (отдельное крыльцо слева от парадной № 9).

Жилищное законодательство обязывает собственников самостоятельно в зависимости от степени благоустройства дома, его расположения, характеристик утвердить на общем собрании перечень работ и услуг по договору управления. Все предложенные для утверждения стоимости рассчитаны по сметам, с которыми можно ознакомиться у диспетчера.

6. Об избрании совета многоквартирного дома.

а) срок действия совета многоквартирного дома;

Срок действия совета многоквартирного дома – 2 года.

б) выборы членов совета многоквартирного дома;

Седякинка Татьяна Викторовна

Соловьева Любовь Александровна

Выжимов Виктор Александрович

в) выборы председателя совета многоквартирного дома.

Выжимов Виктор Александрович

Совет дома – это связующее звено между жителями дома и управляющей организацией, которое помогает решать текущие вопросы жизни дома, ставить задачи и находить решения вместе с управляющей организацией.

7. О наделении полномочиями председателя совета многоквартирного дома.

Предлагается уполномочить председателя совета многоквартирного дома на принятие решений о текущем ремонте и благоустройстве, подписание актов выполненных работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, по благоустройству в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, на общее собрание выносятся вопросы об уполномочивании председателя совета дома соответствующими правами.

8. О пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, и определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

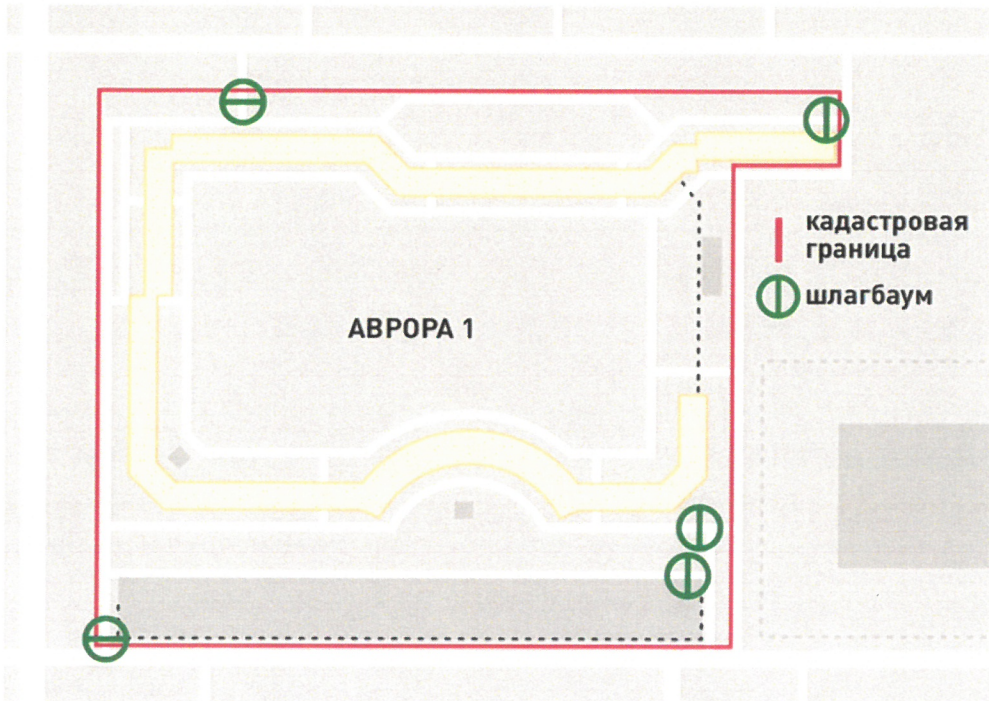
Предлагается передавать в пользование на возмездной основе общее имущество многоквартирного дома (его часть), в том числе при заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, уполномочить ООО «Аврора-Восток» (ОГРН 1127847538961) на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) по цене по усмотрению управляющей компании и на наиболее выгодных условиях, с оплатой на расчетный счет управляющей компании, для

использования поступающих денежных средств в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Решением общего собрания необходимо уполномочить управляющую организацию на заключение договоров на использование общего имущества (помимо уже принятого решения на рекламу, необходимо уполномочить управляющую организацию на использование иного общего имущества). Все денежные средства полученные в результате таких договоров идут строго на содержание дома и прозрачно отражаются в отчетах управляющей компании.

9. Произвести установку шлагбаумов в кадастровых границах жилого комплекса «Аврора-1» 78:12:0630901:14 согласно прилагаемой схеме.

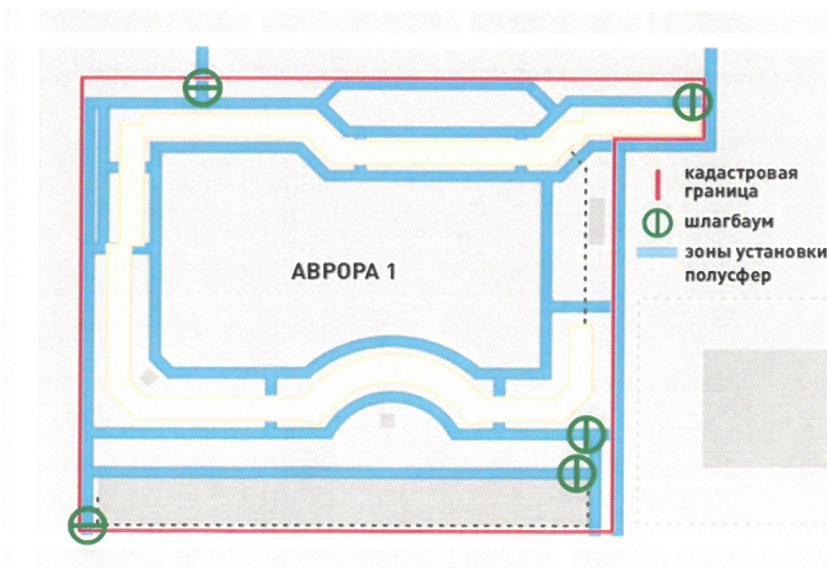
Схема 1:



10. Произвести размещение полусфер в кадастровых границах жилого комплекса «Аврора-1» 78:12:0630901:14 согласно прилагаемой схеме.

Предлагается для обеспечения безопасности, проезда спецтранспорта и комфортного проживания собственников на территории произвести размещение полусфер в кадастровых границах жилого комплекса «Аврора-1» в зонах отмеченных синим фоном «зоны установки полусфер».

Схема 2:



- 11. Уполномочить управляющую организацию ООО «Аврора-Восток» произвести согласование элементов благоустройства в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.**

Предлагается уполномочить управляющую организацию ООО «Аврора-Восток» согласовать элементы благоустройства (новых шлагбаумов и полусфер) после положительного решения собственников.

- 12. Введение ограничения пользования земельным участком путем утверждения положения о контрольно-пропускном, внутриобъектовом режиме, организации и правилах парковки транспортных средств на территории жилого комплекса «Аврора-1».**

Предлагается ввести ограничения пользования земельным участком с кадастровым номером № 78:12:0630901:14 путем утверждения положения о контрольно-пропускном, внутриобъектовом режиме, организации и правилах парковки транспортных средств на территории жилого комплекса «Аврора-1».

С проектом Положения о контрольно-пропускном и внутриобъектовом режиме, организации и правилах парковки транспортных средств на территории жилого комплекса «Аврора-1», Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, дом 5/1, лит. «А» можно ознакомиться на сайте www.dombalt.ru или в помещении диспетчерской (отдельное крыльцо слева от парадной № 9).

- 13. Об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний общедомового прибора учета.**

Предлагается определить размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя их объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти г. Санкт-Петербурга).

- 14. Определение порядка оплаты тепловой энергии, потребляемой при циркуляции горячего водоснабжения в неизолированных стояках в межотопительный период («ТЭ циркуляции ГВС»).**

Предлагается тепловую энергию, расходуемую на поддержание необходимой температуры при циркуляции горячего водоснабжения в неизолированных внутридомовых коммуникациях в межотопительный период («ТЭ циркуляции ГВС»), оплачивать до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, пропорционально площади занимаемого помещения, начисление производить на основании показаний общедомового прибора учета.

Тепловая энергия поставляется в многоквартирный дом в соответствии с договором теплоснабжения между ресурсоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг. Факт отпуска тепловой энергии фиксируется общедомовым прибором учета на вводе в многоквартирный дом и предъявляется ресурсоснабжающей организацией к оплате за потребленный ресурс в руб./Гкал.

Плата за горячую воду осуществляется по тарифу в руб./куб. м, который отражает стоимость расчетного (нормативного) количества тепловой энергии, содержащегося в одном кубическом метре горячей воды. Вся разница между объемом тепловой энергии, зафиксированным общедомовым прибором учета и расчетным количеством тепловой энергии, потребленной с горячей водой, оплачивается собственниками в отопительный период по статье «отопление».

В межотопительный период эта разница также может возникать из-за осуществления постоянной циркуляции теплоносителя для обеспечения предусмотренных СанПиН параметров горячей воды, теплоотдачи от неизолированных стояков и полотенцесушителей. Размер этой разницы зависит от конструктивных особенностей многоквартирных домов.

Остается открытым вопрос о порядке оплаты этой разницы в межотопительный период, так как до настоящего времени на федеральном уровне он не урегулирован. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о распределении и оплате всего потребленного объема коммунальных ресурсов, зафиксированного общедомовыми приборами учета тепловой энергии и горячей воды в межотопительный период, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально площади помещений. «В случае если такое решение собственников не принято, данные платежи могут быть предъявлены к оплате гражданам в период отопительного сезона» (из письма Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №01-13-922/13-0-0 от 15.08.2013).

**Инициатор собрания
ООО «Аврора-Восток»**