

ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

196210, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. СТАРТОВАЯ, Д. 8, ЛИТ.А, ОФ.305, КАБ.4
ТЕЛ/ФАКС: +7 812 677-00-09
ИНН 7810977608 КПП 781001001
ОГРН 1147847291020

LEGENDA
INTELLIGENT
DEVELOPMENT

Комментарии и пояснения по вопросам повестки дня очередного общего собрания собственников (бюллетеню для голосования).

Уважаемые жители «LEGENDA Комендантского 58»,

У Вас в руках бюллетень очередного Общего собрания собственников многоквартирного дома. Главная цель данного собрания – отчитаться перед собственниками за исполнение договора управления по итогам прошедшего 2020 года, закрепить решением концепцию совместного использования инфраструктуры жилого квартала LEGENDA Комендантского, а также избрать Совет многоквартирного дома.

Почему так важно провести это собрание и собрать кворум?

Сейчас в повестку включены важные вопросы, которые повлияют на качество жизни жителей в доме. Для того, чтобы решение по вопросам было принято, необходимо собрать кворум, поэтому ваше участие в голосовании очень важно.

По всем вопросам собственники принимают решения самостоятельно, проголосовав «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». На основании принятых Вами сейчас решений управляющая компания при активном участии избранного Совета дома сможет перейти на новый уровень коммуникации с жителями комплекса, отстроит эффективную совместную работу, а также оперативное решение вопросов.

Мы поможем вам разобраться в сути 16 вынесенных на голосование вопросов, для Вашего удобства, нумерация вопросов повестки дня, по которым предоставляются пояснения соответствует нумерации вопросов, указанных в Бюллетене для голосования:

1. Выбрать председателем собрания управляющего МКД руководителя ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» Кондрашову Людмилу Сергеевну, выбрать секретарем собрания помощника управляющего МКД представителя ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» Родионова Дмитрия Аркадьевича, уполномочить их производить подсчет голосов, подписывать протокол общего собрания собственников.

Пояснения (1):

Данный вопрос является исключительно формально-юридическим. Собрание собственников является юридически значимой процедурой и требует верного правового оформления документов в рамках его проведения. УК, выступая инициатором собрания, берет на себя данную обязанность и всю полноту ответственности за организацию, проведение процедуры ОСС, оформление его результатов и направление документов в надзорные органы.

2. Избрать кандидатов от собственников в состав счетной комиссии данного общего собрания собственников:

Пояснения (2):

По итогам прошлого собрания в вашем доме была выдвинута инициатива жителей по организации счётной комиссии из состава собственников для подведения итогов общих собраний. Для реализации данной процедуры мы собрали заявления с активных собственников, готовых разделить с управляющей компанией работу по подсчету и подведению итогов собрания, и предлагаем в повестке их кандидатуры для утверждения. После окончания голосования 19 июня 2021 г. мы пригласим выбранных кандидатов, совместно организуем проверку бюллетеней и подсчет итогов, составим протокол и подпишем его.

3. Избрать Совет многоквартирного дома, путем избрания кандидатов, набравших наибольшее число голосов по каждой категории, при этом минимальным является 50%+1 голос от числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Председателем Совета дома выбрать кандидата, набравшего наибольшее количество голосов.

Проводить голосование по мажоритарной системе: от собственников жилых помещений избрать 6 (шесть) кандидатов, от собственников встроенных нежилых помещений избрать 1 (одного) кандидата, от собственников нежилого помещения паркинг избрать 2 (двух) кандидатов.

4. Утвердить количество членов совета многоквартирного дома – 9 представителей.

5. Утвердить Положение совета многоквартирного дома Комендантский проспект, д.58, к.1, стр.1 (приложение №1 к бюллетеню для голосования).

6. Принять решение об использовании части суммы платежей из статьи резерв текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, не превышающем 20% от общей суммы платежей на 1 (Один) календарный месяц, на оплату расходов на улучшение объектов общедомового имущества с согласования с советом многоквартирного дома.

Пояснения (3-6):

Один из очень важных для жизни дома вопросов повестки - это избрание Совета дома. К сожалению, до настоящего времени, в вашем жилом комплексе нам не удалось выбрать состав и утвердить полномочия данного важного представительского органа. Работа Совета дома в жилом комплексе позволяет жителям выстраивать эффективное взаимодействие с УК, принимать участие в оперативном решении важных вопросов в интересах благополучия комплекса и его жителей, использовать дополнительные финансовые рычаги для решения текущих задач дома, а также строить постоянный открытый диалог с управляющей компанией.

В наших с вами силах собрать сильный вовлечённый состав инициативных жителей, которые смогут представлять мнение большинства.

Совет дома – это объединение инициативных собственников (жителей/собственников нежилых помещений/лиц, действующих по доверенности от собственника), которое создается для защиты прав и интересов собственников многоквартирного дома, а также решения актуальных вопросов, связанных с его управлением. Его выбор очень важен, как для ЖК, так и для нас, как Управляющей компании.

В РЕЕСТРЕ вы видите фамилии кандидатов, которые проявили инициативу и выразили желание войти в Совет Дома.

Голосование проходит по категориям (жилые, нежилые, паркинг) при этом минимальным является 50%+1 голос от числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Председателем Совета дома будет выбран кандидат, набравший наибольшее количество голосов.

От собственников жилых помещений необходимо избрать 6 (шесть) кандидатов, от собственников встроенных нежилых помещений избрать 1 (одного) кандидата, от собственников паркинга 2 (двух) кандидатов.

Общая численность совета дома к утверждению 9 представителей.

При подготовке общего собрания именно со стороны инициативных жителей нашего дома-кандидатов в совет, поступили пожелания к составу и численности СД, они были приняты и предлагаются Вам для утверждения в повестке:

Выдвинуто пожелание исключить возможность передоверия собственниками – гражданами своей работы и участия в СД иным лицам (арендаторам, членам семей, проживающим в доме и тд.)

Выдвинуто пожелание увеличить коэффициент представительства в составе СД членов, представляющих интересы помещения паркинг, поэтому теперь в повестке Вы можете выбрать не одного, а двоих представителей по данной категории.

Выдвинуто пожелание исключить возможность кандидатов баллотироваться по нескольким категориям объектов недвижимости одновременно в одном собрании. Поэтому всем кандидатам владеющими объектами недвижимости по нескольким категориям было предложено определиться с выдвижением лишь от одной категории.

Кроме того, для работы Совета дома, необходимо утвердить положение о совете МКД, регулирующее все процедурные моменты его деятельности.

Также, в Вопросе № 6 предлагается наделить СД правом принимать решения в отношении средств в размере не более 20% от статьи ТР на улучшение объектов общего имущества комплекса. Данный механизм представляет собой действенный рычаг для оперативного решения вопросов и удовлетворения потребностей ЖК. Например, в доустановке доп. оборудования, либо модернизации имеющегося без ожидания и проведения очередного ОСС.

7. Утвердить режим совместного использования, установленный РЕГЛАМЕНТОМ ДОБРОСОСЕДСТВА SMART-КВАРТАЛА «LEGENDA Комендантского» Приложение № 2 к бюллетеню для голосования, в отношении земельного участка 78:34:0004281:11907 г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, участок 85, (юго-восточнее дома 7, корпус 1,

литера А по Нижне-Каменской улице), а также входной группы, относящихся к общему имуществом собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1, включая использование расположенных на земельном участке объектов внешнего благоустройства и зеленых насаждений собственниками МКД, расположенных по адресу:

г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1;

г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 54, стр. 1;

г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 56, стр.1;

в целях формирования общего пространства для досуга и отдыха собственников перечисленных жилых комплексов.

Пояснения (7):

Данный вопрос необходимо утвердить для юридического закрепления совместного использования всеми жителями трех объектов внутренней территории жилого квартала со всеми элементами его благоустройства и инфраструктуры. Вопрос уже утвержден на домах второй очереди жилого квартала, всем очень важно узаконить и Ваше решение.

В основе концепции общего пользования территорией двора квартала лежит баланс интересов жителей всех трех объектов. На территории второй очереди сосредоточено наибольшее количество тематических детских игровых зон и амфитеатр – место для совместных мероприятий квартала, а на территории первой очереди сосредоточено наибольшее количество велопарковок и спортивных объектов. Такое зонирование обусловлено оптимальным разделением досуга для разных групп жителей разного возраста и интересов.

В основе добрососедства на общей территории лежит принцип равенства прав использования общего имущества и бережного отношения ко всему установленному оборудованию со стороны всех жителей квартала. Поэтому, для всех жителей квартала не будет никаких ограничений в проходе по двору жилого комплекса, запретов в пользовании главной входной зоной, калитками, прогулочными променадками, спортивными площадками и детскими игровыми зонами!

Процедурные аспекты закрепление совместного использования внутренней территории жилого квартала реализуется путем принятия (голосование «за») Регламента Добрососедства SMART-КВАРТАЛА «LEGENDA Комендантского».

8. Утвердить режим совместного использования, установленный РЕГЛАМЕНТОМ ДОБРОСОСЕДСТВА SMART-КВАРТАЛА «LEGENDA Комендантского» Приложение № 2 к бюллетеню для голосования, в отношении помещения 43 Н (офис диспетчера и управляющего МКД), относящегося к общему имуществом собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1, собственниками многоквартирных домов, расположенных по адресу:

г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1; г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 54, стр. 1; г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 56, стр.1; а также предоставить в пользование помещение 43 Н (офис диспетчера и управляющего МКД) ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608), в целях обслуживания и оказания услуг по договорам управления собственникам многоквартирных домов. При этом ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) обязуется компенсировать потребленные при использовании части помещения 43 Н, в котором размещается инженерный и административный персонал, коммунальные ресурсы.

Пояснения (8):

Помещение 43-Н – часть мест общего пользования, относится к общедомовому имуществу вашего дома используется в соответствии с непосредственным проектным назначением в интересах собственников в целях обслуживания и управления МКД – там располагается пункт диспетчеризации, а также размещается линейный персонал УК, выполняющий обслуживание объектов. В связи с существующей общей концепцией управления жилым кварталом «LEGENDA Комендантского» и оптимизацией расходов жителей на штат, данный административный состав обслуживает дома всего жилого квартала, в связи с чем 43-Н служит для оказания услуг и посещения собственниками всех объектов КВАРТАЛА «LEGENDA Комендантского».

Данный вопрос также требует согласования с собственниками Вашего дома.

Кроме того, управляющая компания готова компенсировать собственникам коммунальные ресурсы, которые потребляет инженерный и административный персонал, размещающийся в части помещения 43-Н. Данный объем не будет перераспределяться на собственников Вашего дома, а оплачиваться нами ежемесячно.

9. Принять РЕГЛАМЕНТ ДОБРОСОСЕДСТВА SMART-КВАРТАЛА «LEGENDA Комендантского». Приложение № 2 к бюллетеню для голосования. (Регламент утверждается на замену Приложению №3 Протокола №1/2019 от 25.03.2019 г. и в случае принятия, отменяет его действие).

Пояснения (9):

Новый создаваемый порядок совместного использования территории требует корректировки, утвержденных на первом собрании собственников правил добрососедства.

Данный пункт неразрывно связан с вопросом 7,8 повестки, однако мы учли пожелание собственников не объединять вопросы, поэтому выносим их отдельно. Просим обратить Ваше внимание, что, если Вы голосуете «за» совместное пользование территорией, Вам также необходимо утвердить настоящий пункт.

10. Принять решение об утверждении новой редакции (формы и условий) договора на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, подлежащего заключению с ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) в форме дополнительного соглашения к действующим договорам, в случае отсутствия у собственника действующего договора заключению подлежит утвержденная новая форма. Приложение № 3 к бюллетеню голосования.

Пояснения (10):

В предлагаемой Вам форме, в частности, были откорректированы следующие моменты:

1) В обязательства УК включено обязательство формирования резерва на текущий ремонт, с целью подчеркнуть целевое назначение, накопительный характер и не равномерные потребности в расходовании данных средств.

«П. 3.1.3. В целях обеспечения финансирования выполнения всех видов работ по плановому и непредвиденному ремонту общего имущества, сформировать резерв на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Резерв на текущий ремонт создается за счет целевых средств собственников. Целевые взносы в резерв на текущий ремонт включаются в платежный документ отдельной строкой от состава платы за услуги по содержанию помещения и коммунальных услуг и именуется «Резерв на текущий ремонт общего имущества в МКД.

Целевые средства используются на работы в соответствии с Приложением №3.

Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора сумма резерва на текущий год использована не полностью, остаток учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора».

«3.1.3.1. Отчет о расходовании резерва на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников многоквартирного дома.»

2) В обязательства владельцев паркинга включено положение о скоростных ограничениях и приоритетах движения.

«2.1.13. Соблюдать на территории паркинга правила движения: обеспечивать приоритет движения пешеходов, соблюдать безопасную скорость движения транспортного средства не более 5 км/ч.»

3) В приложении 1 к договору четко структурированы и сгруппированы общее имущество собственников МКД и системы/оборудование конструктивно относящиеся к помещению паркинг.

4) В приложении 3 к договору проведена «инвентаризация» услуг и обязательств УК, выполняемых по договору управления по итогам которых мы подробно, прозрачно прописали что именно скрывается за каждой строкой тарифной сетки, какие услуги и работы собственники получают от УК по каждой статье:

- 1 Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД
- 2 Обслуживание общедомового имущества МКД
- 3 Санитарное содержание мест общего пользования
- 4 Диспетчеризация и администратор МКД
- 5 Аварийно-диспетчерское обслуживание
- 6 Вывоз твердых бытовых отходов
- 7 Управление многоквартирным домом
- 8 Содержание и уход за элементами озеленения
- 9 Охрана
- 10 Резерв на текущий ремонт общего имущества в МКД
- 11 Расходы по содержанию и ремонту паркинга

И иные изменения.

Кроме того, данное деление полностью соответствует новой предложенной к утверждению тарифной сетке.

Необходимость полного сведения всех изменений в новую редакцию, а не точечная корректировка отдельных моментов при помощи дополнительного соглашения вызвана потребностью иметь единый юридически исчерпывающий для налогового надзора документ. Новая редакция утверждается **в форме дополнительного соглашения к действующим договорам, в случае отсутствия у собственника действующего договора заключению подлежит утвержденная новая форма.**

11. Принять решение об утверждении тарифов (размер обязательных платежей) на услуги ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Приложении №4 к бюллетеню для голосования.

Пояснения (11): информация будет предоставлена на очном обсуждении повестки и будет доступна на сайте УК в материалах ОСС.

12. Уполномочить ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) производить в отношении третьих лиц согласование прокладки, изменения трассировок, требующих использование общего имущества собственников МКД, связанных с инженерными системами и сетями. Возложить на ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) обязанность по контролю выполнения данных работ, а также надлежащего восстановления после их производства общего имущества собственников МКД.

Пояснения (12):

Вопрос прокладки трассировок. В УК периодически поступают запросы о необходимости прокладки кабелей или протяжки иных слаботочных сетей через земельные участки, либо места общего пользования МКД. Голосуя «За» по данному вопросу Вы упрощаете процедуру согласования данных процессов, а также назначаете ответственными за согласование и контроль данных работ УК.

13. Предоставить право ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) установить информационные стенды в холле входной группы в целях размещения на них специальных предложений от компаний партнеров, предоставляющих для собственников помещений многоквартирного дома специальные партнерские программы и привилегии. Внешний вид и схема размещения стендов указаны в приложении №5 к бюллетеню для согласования. Обязать ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) надлежащим образом содержать указанные конструкции, а также контролировать размещение на них информации.

Пояснения (13):

Данным вопросом мы предлагаем согласовать жителям возможность получать от компаний партнеров, участвующих в программе лояльности и предоставляющих жителям наших комплексов преференции, скидки, специальные условия, которыми все жители могут воспользоваться.

Поскольку имеющиеся в ЖК информационные стенды служат исключительно официальным окном информирования жителей по вопросам функционирования УК и жилого комплекса, мы предлагаем согласовать установку отдельных партнерских стендов во входной группе, на которых будет аккумулироваться вся информация. УК будет контролировать размещение и следить за содержанием данной конструкции.

14. Утвердить план работ по текущему ремонту ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) на 2021 г. Приложение №6 к бюллетеню для голосования.

Пояснения (14):

Управляющей компанией ежегодно составляется план, подлежащих к выполнению и требующихся МКД работ, для проведения их в рамках текущего ремонта. Собственникам данный перечень предьявляется к ознакомлению и выносятся на утверждение общим собранием.

15. Наделить ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) правом принимать решения об обращении в электросетевую организацию с целью приобретения дополнительной мощности (осуществления технологического присоединения) на многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1 с целью ее последующей передачи, как дополнительной, владельцам встроенных нежилых помещений, на возмездной основе и при условии авансирования заявителем

(собственником, владельцем) всех необходимых расходов на основании поступающих в УК обращений граждан и юридических лиц. Наделить ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) правом использовать общее имущество собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д.58, корп.1, стр.1 для обеспечения транзита дополнительной мощности, а также выполнения реконструкции и монтажа инженерных сетей и оборудования.

Пояснение (15):

Собственники коммерческих помещений со временем стали сталкиваться с нехваткой выделенной на помещение мощности, для оказания содействия в разрешении данной проблемы у УК есть техническое решение, которое включает в себя обращение в ресурсоснабжающую организацию для покупки мощности и получения ТУ, с последующим техническим выполнением технических условий, модернизацией общедомовой системы и усиления оборудования. На это нам требуется согласие от собственников МКД, поскольку данные действия затронут объекты общего имущества.

16. Наделить ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608) правом принимать решения о предоставлении доступа в многоквартирный дом интернет провайдерам в целях оказания услуг жителям многоквартирного дома. Установить условием для допустимости, в целях обеспечения сохранности мест общего пользования, выполнение интернет провайдерами технических условий ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608). Процедура выбора интернет провайдеров, выдачи технических условий, а также предоставления доступа происходит по согласованию с Советом дома. Контроль за выполнением технических условий возложить на ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» (ИНН 7810977608).

Пояснения (16):

Голосование «за» данный вопрос позволит допустить в Ваш дом несколько альтернативных провайдеров для оказания интернет услуг. Вместе с тем, нам очень важно сохранить эстетику и обеспечить сохранность общего имущества, поэтому допуск провайдеров будет не бесконтрольным, УК будет выдавать ТЗ по доступу и прокладке сетей внутри МКД, а также контролировать выполнение работ. Кроме того, выбор провайдеров с достойным качеством услуг, станет совместной задачей УК и выбранного состава Совета дома.

Благодарим Вас за осознанный выбор в пользу качественного управления вашим домом!