

РАЗЪЯСНЕНИЕ

К ПОВЕСТКЕ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖК "ЖЕМЧУЖНАЯ ГАВАНЬ"

С целью экономии вашего времени, предлагаем ознакомиться с информацией:

ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ: с 18 апреля 2022 г. до 5 августа 2022 г.

СРОК СДАЧИ БЮЛЛЕТЕНЯ: до 5 августа 2022 г. (включительно).

ФОРМА СОБРАНИЯ: очно-заочное голосование.

Повестка дня внеочередного общего собрания в форме очно-заочного голосования:			
п/п	Вопрос повестки дня	Разъяснение по вопросу повестки дня	Примечание
1. Процедурные вопросы.			
1.1.	Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Председатель: Матросов Александр Александрович; Секретарь: Гребеньщикова Юлия Николаевна.		
1.2.	Избрание счётной комиссии для подсчета голосов в составе: - Матросов Александр Александрович; - Гребеньщикова Юлия Николаевна; - Должок Константин Сергеевич.		
1.3.	Местами хранения копий документов общего собрания собственников определить офис управляющей организации ООО «Приморский город» по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, литер А, помещение 152. Оригиналы документов общего собрания собственников направляются в Государственную Жилищную Инспекцию Санкт-Петербурга, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.	Оригиналы решений (бюллетеней) хранятся в Государственной Жилищной Инспекции СПб, что категорически исключает фальсификацию/подделку документов!	Включение процедурных вопросов в повестку дня ОСС, требует действующее законодательство РФ.
1.4.	Утверждение порядка распределения голосов собственников: 1 кв. м. = 1 голосу.	Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.	

2. Основные вопросы для голосования.

<p>2.1. Избрать способом управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1, управление управляющей организацией.</p>		
<p>2.2. Принятие решения о выборе управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1 – ООО «Приморский город» ИНН 7807335777.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Управляющая компания ООО «Приморский город» это компания с многолетним, успешным опытом работы! Была основана в 2008 году с целью обеспечения максимально высокого уровня сервиса жителей квартала Балтийская жемчужина. Наши сотрудники – квалифицированные специалисты, обеспеченные необходимыми знаниями и опытом.• Под нашим управлением находятся только комплексы Комфорт и Бизнес класса: «Жемчужная премьеры», «Жемчужная симфония», «Жемчужный фрегат», «Жемчужный берег», «Жемчужный каскад» и Duderhof club (застройщик – ЗАО «Балтийская жемчужина»).	
<p>2.3. Принятие решения об утверждении проекта договора управления и заключении договора управления многоквартирным домом, по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1 (Приложение № 1). Цена договора: 63,93 руб. за кв. м. за жилищные услуги, коммунальные услуги оплачиваются в соответствии с действующим законодательством.</p>	<ul style="list-style-type: none">• «Жемчужная Гавань» – жилой комплекс повышенной комфортности со сложными инженерными системами, в том числе система водоочистки (которая устанавливается в очень малом количестве домов). Обслуживание производится исключительно лицензированными подрядчиками, проводится конкурсный отбор каждого подрядчика, учитывая надежность каждой организации, обслуживающей жилой комплекс.• Кроме того, территория земельного участка, входящего в состав общего имущества составляет 73 673,9 кв. м, что гораздо больше среднего показателя. Данный земельный участок требует уборки и содержания. Помимо этого, придомовая территория огорожена забором по всему периметру, что ограничивает доступ посторонних лиц.	
<p>2.4. Принятие решения об утверждении перечня необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги (Приложение № 2).</p>	<ul style="list-style-type: none">• На земельном участке предусмотрено большое количество зеленых насаждений, уходом за которыми в ЖК «Жемчужная гавань» будет заниматься профессиональный садовник.• Для удобства собственников в управляющей организации есть свой паспортный стол. В ближайшее время появится также возможность оформления прописки.• В каждом ЖК есть своя бухгалтерия для возможности решения вопросов собственников по начислению в ускоренном режиме, служба охраны.• На каждый ЖК своя диспетчерская и управляющий кварталом, который поможет решить Ваш вопрос на месте. В большинстве организаций, где предложен городской тариф на управление, ограниченный перечень услуг и работ, а также в основном это дома Эконом-класса, где одна диспетчерская, бухгалтерия и управляющий на десятки домов.	

<p>2.5. Утверждение порядка распределения объема коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды (в целях содержания общедомового имущества), определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления КУ, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально общей площади каждого жилого и нежилого помещения.</p>	<p>Любая управляющая организация по роду своей деятельности – не производственная, а обслуживающая организация. Она работает только за счет денег, собранных на ремонт и содержание с жителей многоквартирного дома. Поэтому и оплачивать сверхнормативный расход коммунального ресурса управляющая организация может только из средств самих жителей.</p>
<p>2.6. Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» (далее - Распоряжение), при внесении изменений в Распоряжение, а также изменении тарифов на жилищные услуги, тарифы на содержание жилого помещения увеличиваются на основании действующего Распоряжения, по следующим услугам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; • Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов; • Содержание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты; • Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций; • Содержание и ремонт лифтов. 	<p>Размер платы на перечисленные жилищные услуги установлен в соответствии с Комитетом по тарифам. решение ОСС необходимо при изменении цен, на перечисленные услуги.</p>
<p>2.7. Утвердить «Правила пользования внутридворовой территорией» (Приложение № 3), в том числе схему внутридворового дорожного движения. Установить знаки, ограничивающие скорость и определяющие направление движения, ограничители проезда, искусственные дорожные неровности (лежащие полицейские) на внутридворовой территории МКД, при накоплении денежных средств, за счет статьи «Текущий ремонт», с последующим включением знаков и ограничителей проезда в состав общедомового имущества МКД, а также внесением изменений в план благоустройства.</p>	<p>Принятие решения по правилам пользования внутридворовой территорией, в том числе установление знаков, ограничивающих скорость, ограничителей проезда, лежащих полицейских - решит вопрос с дорожной безопасностью на внутридворовой территории. Дворовая территория полностью закрыта для долговременной парковки транспортных средств.</p>
<p>2.8. Определение полномочий управляющей компании при использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Разрешить безвозмездное использование технических помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений для достижения целей управления управляющей компанией, в том числе для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - размещения диспетчерской, охранной службы, специалистов осуществляющих управление многоквартирным домом; - размещения инвентаря, оборудования и механизмов, необходимых для исполнения договора управления и содержания многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1; - размещения системы видеонаблюдения и операторов видеонаблюдения. 	<p>Принятие положительного решения по данному вопросу подразумевает под собой использование технических и иных помещений (являющихся общим имуществом) - в целях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - размещения уборочного инвентаря - для уборки МОП - размещения оборудования, запчастей и т.д. - для оперативной ликвидации аварийных ситуаций в МКД.

<p>2.9. Разрешить собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1, установку временных отсечных перегородок с дверью, с запорным устройством и вентиляционной решеткой на лестничных клетках с соблюдением требований пожарной безопасности, по согласованию с пожарной инспекцией, районной межведомственной комиссией Красносельского района и управляющей компанией без проведения общего собрания собственников МКД.</p>	<p>Часть жителей устанавливает дополнительные двери, ограждающие одну или несколько квартир. Включение данного вопроса в ОСС позволит в дальнейшем, согласовывать дополнительные отсечные перегородки на лестничных клетках соответствии с действующим законодательства, без проведения дополнительного ОСС самими собственниками. Для согласования необходимо получить положительное решение пожарной инспекции, районной межведомственной комиссии Красносельского района и управляющей организации.</p>
<p>2.10. Разрешить собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1, размещение кондиционеров, видеокамер, телевизионных антенн и другого дополнительного оборудования на дворовом фасаде дома и другом общем имуществе дома (в том числе подвал, технический этаж, кровля) <u>в соответствии с действующим законодательством</u> РФ и по согласованию с управляющей компанией без проведения общего собрания собственников МКД.</p>	<p>В соответствии с действующим законодательством, размещение любого дополнительного оборудования (кондиционеров, видеокамер, телевизионных антенн и т.д.) на общем имуществе дома, помимо согласования с КГА, МЧС и Управляющей организацией, необходимо согласовывать с собственниками МКД. Включение данного вопроса в повестку дня, позволит не проводить по каждому отдельному случаю ОСС для установки дополнительного оборудования.</p>
<p>2.11. Разрешить собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1, тонировку окон фасадов МКД, являющихся частью общедомового имущества, по согласованию с управляющей организацией и в соответствии с проектным решением.</p>	<p>Решение по данному пункту позволит жителям, окна которых выходят на солнечную сторону, справиться с проблемой повышенной температуры в жилом помещении в летнее время. Данное решение никак не повлияет на внешний вид дома, так как тонировка окон возможна лишь определенного вида.</p>
<p>2.12. Разрешить управляющей организации заключать и исполнять договоры на передачу в аренду части общего домового имущества для размещения оборудования арендатора, договоры на аренду места на фасаде дома и другом общедомовом имуществе для размещения рекламных конструкций, договоры на установку оборудования организаций, предоставляющих телекоммуникационные и иные услуги (провайдеры) с последующим использованием денежных средств, поступивших по таким договорам, на содержание, текущий ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1, а также на иные цели.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Заключение договоров аренды для размещения оборудования (провайдеров) необходимо для обеспечения МКД услугами связи. • Полученные денежные средства от аренды будут использованы на нужды дома!

<p>2.13. Принятие решения о заключении прямых договоров между собственниками (жилых, нежилых помещений), действующими от своего имени и ресурсоснабжающими организациями (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, с последующим внесением изменений (дополнений) в договор управления МКД в части нового порядка оплаты коммунальных услуг и счетов-квитанций собственников помещений.</p>	<p>Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями поможет собственникам напрямую платить поставщикам коммунальных ресурсов и решать возникающие вопросы напрямую с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p>2.14. Принятие решения об установлении разового целевого взноса в размере 73,50 руб. за кв. м. помещения, предназначенный для закупки и размещения в парадных информационных стендов, информационных указателей, закрытия колодцев световых окон и входов в подвалы, закупки дополнительных замков на электрощиты и технические помещения, организации вывоза дополнительных отходов, приобретения материалов и оборудования, необходимых для обеспечения надлежащего уровня сервиса при использовании собственниками общего имущества МКД, выполнения иных мероприятий для жизнеобеспечения и повышения уровня комфорта МКД.</p>	<p>Разовый целевой взнос является единовременным платежом. Предназначен для закупки и размещения в парадных информационных стендов, информационных указателей, закрытия колодцев световых окон и входов в подвалы, закупки дополнительных замков на электрощиты и технические помещения, организации вывоза дополнительных отходов, приобретения материалов и оборудования, необходимых для обеспечения надлежащего уровня сервиса при использовании собственниками общего имущества МКД, выполнения иных мероприятий для жизнеобеспечения и повышения уровня комфорта МКД.</p>
<p>2.15. Принятие решения о предоставлении ООО «Приморский город» дополнительной услуги по содержанию машино-мест для собственников машино-мест в МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1. Утвердить размер расходов за оказание данной услуги в размере 30,70 руб. за кв.м. машино-места в месяц для собственников машино-мест. Принять решение о включении утвержденной статьи расходов в квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг.</p>	<p>В случае принятия положительного решения по данному вопросу, ООО «Приморский город» будет организовывать содержание встроенно-пристроенного гаража в многоквартирном доме, а именно</p> <ul style="list-style-type: none"> • вести учет доходов и расходов на содержание машино-места во встроенно-пристроенном гараже многоквартирного дома; • осуществлять контроль за состоянием машино-места встроенно-пристроенного гаража многоквартирного дома; • заключать при необходимости договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору; • вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору; • осуществлять прием и рассмотрение индивидуальных обращений от собственников машино-мест встроенно-пристроенного гаража многоквартирного дома; • вести, при необходимости, претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания машино-мест встроенно-пристроенного гаража в многоквартирном доме; • собственными силами или путем привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии машино-места встроенно-пристроенного гаража многоквартирного дома; • обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание машино-места встроенно-пристроенного гаража многоквартирного дома; • проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры машино-места встроенно-пристроенного гаража многоквартирного дома;

<p>2.16. Выбор способа уведомления собственников помещений о проводимых собраниях собственников помещений. Определить способ уведомления собственников помещений о проводимых собраниях посредством вывешивания объявлений на специально оборудованных досках в помещениях парадных и паркинга многоквартирного дома по адресу г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, набережная Дудергофского канала, дом 4, корпус 1, строение 1.</p>	<p>Размещение информации о собрании в месте, доступном для всех собственников помещений – это удобный и быстрый способ доведения информации о предстоящем ОСС в МКД.</p>
---	--

***Если ваш вопрос остался нераскрытым,
обращайтесь по тел.: +7 (812) 457-01-10.***