

# РАЗЪЯСНЕНИЕ

## К ПОВЕСТКЕ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖК "ЖЕМЧУЖНЫЙ ФРЕГАТ"

(ул. Адмирала Коновалова, д. 2-4, лит. А)

С целью экономии вашего времени, предлагаем ознакомиться с информацией:

**ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ:** с 27 мая 2022 г. до 1 мая 2023 г.

**СРОК СДАЧИ БЮЛЛЕТЕНЯ:** до 1 мая 2023 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
<b>1. Процедурные вопросы.</b>			
1.1.	Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Председатель: Кринкин Валерий Васильевич (собственник помещения № 10-Н), в лице представителя по доверенности Дмитриевич Марины Владимировны Секретарь: Дмитриенко Юлия Владимировна		
1.2.	Избрание счётной комиссии для подсчета голосов в составе: - Кринкин Валерий Васильевич (собственник помещения № 10-Н), в лице представителя по доверенности Дмитриевич Марины Владимировны - Дмитриенко Юлия Владимировна - Коршунова Анна Александровна (собственник квартиры № 665) - Кулдошин Олег Леонидович (собственник квартиры № 153)		Включение процедурных вопросов в повестку дня ОСС, требует действующее законодательство РФ.
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!	
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><b>2.1.</b> Избрать способом управления многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А, управление управляющей организацией.</p>	<p>• Жемчужный Фрегат – жилой комплекс комфорт класса 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. Под нашим управлением находятся только комплексы Комфорт и Бизнес класса: «Жемчужная премьера», «Жемчужная симфония», «Жемчужный фрегат», «Жемчужный берег», «Жемчужный каскад» и Duderhof club (застройщик – ЗАО «Балтийская жемчужина»).</p>
<p><b>2.2.</b> Принятие решения о выборе управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А – ООО «Приморский город» ИНН 7807335777.</p>	<p>• Подписание договора управления – это Ваша гарантия, что управляющая организация будет исполнять свои обязательства перед Вами.</p> <p>• Пока договор не подписан, то между собственником и управляющей организацией не будет договорных отношений, соответственно в оказании дополнительных услуг и платных заявок может быть отказано.</p>
<p><b>2.3.</b> Принятие решения об утверждении проекта договора управления и заключении договора управления многоквартирным домом, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А (Приложение № 1). Жилищные и коммунальные услуги оплачиваются в соответствии с действующим законодательством.</p>	<p>• В вашем доме есть своя бухгалтерия для возможности решения вопросов по начислению в ускоренном режиме, служба охраны, паспортная служба, 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> <p>• Тарифы не обновлялись несколько лет, однако городские тарифы увеличиваются 2 раза в год.</p> <p>• В данный момент, установленные тарифы, актуализированы с городскими, которые применяются в домах с простым техническим оснащением. В то время как, в Вашем доме сложные инженерные системы, большое количество ИТП (индивидуальные тепловые пункты), приборов учета электроэнергии, система контроля доступа и видеонаблюдения. Большая уборочная площадь, качество уборки и ее регламент значительно превышает периодичность по сравнению с городскими тарифами.</p> <p>• Действующий тариф не покрывает расходы на содержание поста охраны. На сегодняшний день затраты по некоторым статьям выше суммы начислений.</p>
<p><b>2.4.</b> Принятие решения об утверждении перечня необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги (Приложение № 2).</p>	



<p><b>2.5.</b> Размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на основании 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"> <li>• Содержание общего имущества в многоквартирном доме;</li> <li>• Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;</li> <li>• Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома;</li> <li>• Очистка мусоропроводов;</li> <li>• Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома;</li> <li>• Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты;</li> <li>• Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов;</li> <li>• Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций;</li> <li>• Содержание и ремонт лифтов.</li> </ul>	<p>Размер платы на жилищные услуги установлен в соответствии с Комитетом по тарифам. Решение ОСС необходимо при изменении цен на перечисленные услуги. Следовательно, управляющая организация не сможет повысить тариф за указанные жилищные услуги выше тарифа, установленного Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Данный пункт повестки дня, в первую очередь, защищает интересы жителей. Таким образом, повышение тарифа под контролем государственной власти.</p>
<p><b>2.6.</b> Принятие решения о предоставлении ООО «Приморский город» дополнительной услуги по содержанию машино-мест для собственников машино-мест в МКД по адресу: Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А. Утвердить размер расходов за оказание данной услуги в размере 18,95 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>Перечень дополнительных услуг по содержанию машино-мест во встроенном паркинге МКД:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Уборка и текущий ремонт машино-мест во встроенном паркинге МКД;</li> <li>• Учет доходов и расходов на содержание машино-мест во встроенном паркинге МКД;</li> <li>• Контроль за состоянием машино-мест во встроенном паркинге МКД;</li> <li>• Заключение, при необходимости, договоров с подрядными организациями на оказание услуг, контроль исполнения договоров, в том числе предъявление претензий в судебном порядке;</li> <li>• Взаимодействие с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг по вопросам обслуживания машино-мест во встроенном паркинге в МКД;</li> <li>• Техническое обслуживание инженерного оборудования во встроенном паркинге в МКД;</li> <li>• Проведение плановых/внеплановых технических осмотров встроенного помещения паркинга МКД.</li> </ul>

<p><b>2.7.</b> Определение полномочий управляющей компании при использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.</p> <p>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"> <li>- размещения диспетчерской, охранной службы, специалистов осуществляющих управление многоквартирным домом;</li> <li>- размещения инвентаря, оборудования и механизмов, необходимых для исполнения договора управления и содержания многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А.;</li> <li>- размещения системы видеонаблюдения и операторов видеонаблюдения.</li> </ul> <p>Разрешить управляющей организации заключать и исполнять договоры на размещение и установку оборудования организаций, предоставляющих телекоммуникационные и иные услуги, в рамках общедомового имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А.</p>	<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"> <li>- размещения диспетчерской, охранной службы, специалистов осуществляющих управление многоквартирным домом;</li> <li>- размещения уборочного инвентаря - для уборки МОП;</li> <li>- размещения оборудования, запчастей и т.д. - для оперативной ликвидации аварийных ситуаций в МКД.</li> </ul> <p>В соответствии с проектом дома, а также технической документацией, в МКД имеются помещения с определенным назначением таким как: «Помещение уборочного инвентаря», «Помещение охраны» и т.д. указанные помещения предназначены для эффективного достижения целей управления управляющей организацией. Для обеспечения комфорта и безопасности жильцов в вашем доме располагается круглосуточный аварийно-диспетчерский пункт, служба охраны, бухгалтер по квартплате и управляющий дома – все вопросы можно решить на месте.</p>
<p><b>2.8.</b> Для улучшения комфортного проживания граждан законсервировать (не использовать) систему мусороудаления (мусоропровод) путем заваривания загрузочных клапанов с последующим исключением данного тарифа из договора управления многоквартирным домом и счетов-квитанций собственников помещений.</p>	<p>Мусоропроводы в жилых домах зачастую становятся источниками неприятного запаха в парадных, что приводит к появлению насекомых и грызунов, возникновению пожаров.</p>



<p><b>2.9.</b> Разрешить собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А, 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) в соответствии с действующим законодательством РФ и по согласованию с управляющей организацией 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 общее собрание собственников по каждому отдельному случаю установки кондиционера в МКД. Провести общее собрание собственников и получить положительное решение (кворум) очень сложно, так как дом большой, оформить и подписать решение (бюллетень) необходимо у всех собственников, учитывая все требования действующего законодательства, и передать оригиналы документов в Государственную Жилищную Инспекцию Санкт-Петербурга. Если вы не устанавливали или не планируете устанавливать кондиционер, дополнительную видеокамеру, телевизионную антенну – вы можете проголосовать «против» или «воздержался».</p>
<p><b>2.10.</b> Принятие решения о заключении прямых договоров между собственниками (жилых, нежилых помещений), действующими от своего имени и ресурсоснабжающими организациями (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с 01.11.2022 года, с последующим внесением изменений (дополнений) в договор управления МКД в части нового порядка оплаты коммунальных услуг и счетов-квитанций собственников помещений.</p>	<p>Это требование действующего законодательства, которое управляющая организация обязана соблюдать. А также, заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями поможет собственникам напрямую платить поставщикам коммунальных ресурсов и решать возникающие вопросы напрямую с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p><b>2.11.</b> 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, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литер А.</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.**