

# **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## **к общему собранию собственников пр-т Авиаторов Балтики дом 17.**

### ***Вопрос № 1.***

#### **Избрание управляющей организации многоквартирного дома.**

УК «Новоантропшино» избрана собственниками Вашего дома в качестве организации по управлению многоквартирным домом в 2018 году. Управляющая компания в течение шести лет занимается содержанием и ремонтом общего имущества, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома, осуществляет предоставление коммунальных услуг.

В данном вопросе мы предлагаем собственникам продолжить сотрудничество, направленное на комфортные условия проживания и обеспечение безопасности жителей, а также соблюдение требований жилищного законодательства РФ.

### ***Вопрос № 2.***

#### **Утверждение текста договора управления многоквартирным домом.**

В данном вопросе мы предлагаем собственникам новый договор управления МКД.

Чем отличается новый договор от действующего? И для чего нужно его менять? Зачастую почти все документы написаны на непонятном юридическом языке. Порой приходится перечитывать абзац несколько раз, чтобы уловить главный смысл. В новом договоре мы попытались исключить данное неудобство и составили его максимально доступным простым языком. Обновление договора так же необходимо и по причине того, что законодательство постоянно меняется. По содержанию договор управления остается прежним.

Тариф на содержание. Предлагаем повысить «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг» (Приложение № 1 к Договору управления/ Приложение № 2 к предложенному Договору управления) на 1,12 руб./кв. м. (это, примерно, на 25-42 руб. с квартиры).

Например, Скв.= 22,2 кв. м. x 1,12 руб. = 24,864 руб.

Выходит, что тариф на содержание квартиры 22,2 кв. м. изменится на 24 руб. 864 копеек.

Не секрет, что в последнее время повышаются цены на продукцию. Многие товары ухудшили свое качество, чтобы оставить прежнюю цену, при этом цены у альтернативных компаний на качественную продукцию стали выше, уменьшилось количество поставщиков. Со временем дом требует большего внимания, чтобы оставаться в надлежащем состоянии, а многие детали и устройства – замену. Подрядные организации, без которых, к сожалению, нельзя обойтись, так же подняли свою цену. Стоимость содержания общего имущества зависит и от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Поднятие тарифа - это вынужденная мера, чтобы привести в соответствие с текущими затратами.

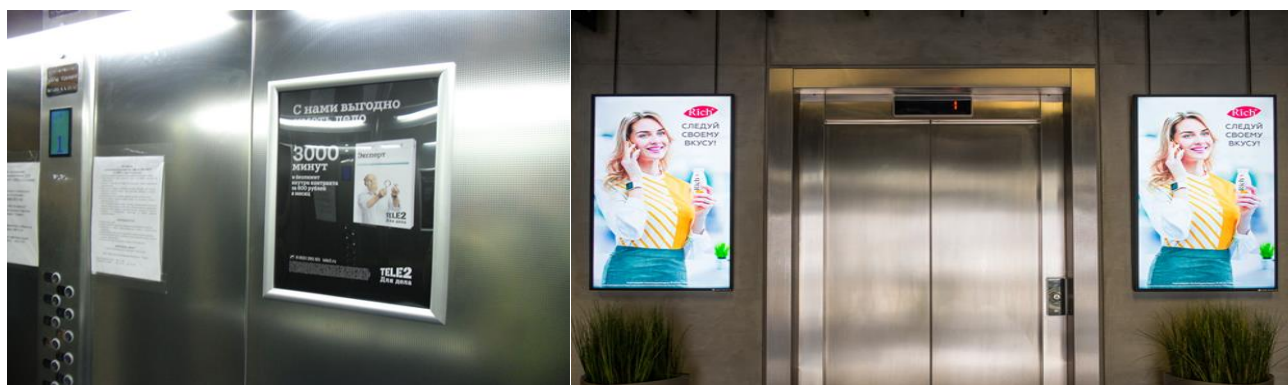
Цель повышения – привести стоимость в соответствие с текущими затратами и продолжать оказывать услуги качественно.

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

### ***Вопрос № 3.***

#### **Принятие решения о заключении договора с рекламным агентством.**

Возможностей превратить общедомовое имущество в регулярный пассивный доход множество. Один из возможных вариантов - размещение рекламы в помещениях МОП и лифтовых кабинах.



Размещение информационно - рекламных стендов в помещениях МОП и лифтовых кабинах может стать отличным источником дохода для дома. Полученные средства от аренды могут быть потрачены на благоустройство земельного участка. Например, посадить деревья, кусты, установить дополнительные лавочки и многое другое.

В вопросе о размещении информационно-рекламных стендов предлагается арендная плата размером 450 руб. в месяц за 1 единицу (один рекламный стенд).

Например, если реклама будет установлена в каждом лифте: 2 парадные = 8 лифтов, умножаем на 450 рублей, то получаем 3600 рублей в месяц, это 43 200 рублей в год.

Нам важно, чтобы реклама в МОП не портила интерьер, была аккуратной, поэтому мы гарантируем, что компания, выбранная для рекламы, будет подобрана основательно.

#### ***Вопрос № 4.***

**Определение порядка расходования денежных средств, полученных по заключенным договорам об использовании общего имущества собственников помещения в МКД.**

В данном вопросе идет речь о том, на что пойдут денежные средства, полученные от сдачи в аренду части общего имущества собственников Вашего дома, если вопрос повестки данного собрания № 3 будет принят. Мы предлагаем полученную сумму потратить на улучшение благоустройства земельного участка или на текущий ремонт. Например, посадить дополнительные деревья/кусты на земельном участке.

Управляющая компания или собственники будут заранее выносить предложения по затрате денежных средств на встрече с собственниками. Нам важно услышать Ваше мнение. По завершению, мы так же будем оповещать собственников о проделанной работе.

#### ***Вопрос № 5.***

**Изменение услуги к Договору управления.**

На земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:611 расположено 4-ре многоквартирных дома (дома на пр-те Авиаторов Балтики 13, 15, 17, 19). Это большая территория с множеством зеленых насаждений, детских площадок, спортивного инвентаря, зеленых зон и дворовых проезжих частей. Всем нам хочется, чтобы выйдя с парадной нас встречал ухоженный и красивый двор. Не секрет, что бремя содержания земельного участка возле многоквартирного дома ложится на плечи собственников. Поскольку данный участок не разделен между четырьмя домами, то данное бремя ложится на все дома. УК посчитала, сколько же денежных средств необходимо на содержание территории с кадастровым номером 47:07:0722001:611 и разделила на все жилые и нежилые помещения. Получается, что за содержание земельного участка, в который входят дворовые проезжие части, детские площадки, зеленая зона выходит 1,74 руб. с 1 кв.м. Если взять дом пр-т Авиаторов Балтики 17, то оплата с квартиры выходит от 39 до 65 руб.

*Таблица: Периодичность основных работ по уборке придомовой территории (детские площадки, зеленая зона, дворовые проезды, тротуар) при принятии собственниками вопроса о дополнительной услуге «Содержание земельного участка».*

№	Летний период	Периодичность
1	Подметание дворовой территории (тротуаров, дорожек)	ежедневно
2	Полив насаждений (при температуре выше 30 °С)	по мере необходимости
3	Сбор различного мусора (пакетов, бутылок, окурков и пр.) с детских/спортивных и других площадок	ежедневно
4	Подстригание газона	3-5 раз в сезон
5	Завоз песка на игровые площадки для детей (песочницы)	2-3 раза в сезон
6	Покраска ограждающих конструкций, лавочек, качелей, турников и других сооружений	1 раз в сезон
7	Чистка мусоросборников от отходов, а также подметание площадок под ними	ежедневно
8	Прополка и уход за зелеными насаждениями	2 раза в сезон
9	Промывка урн	1-2 раза в сезон
10	Сгон талых вод к колодцам/люкам	по мере необходимости
11	Общая очистка придомовой площади от грязи, мусора, оставшегося снега	по мере необходимости
12	Уборка опавшей листвы	2 раза в сезон
	<b>Зимний период</b>	
1	Очищение придомовой территории от снега с помощью инвентаря или спецтехники в зависимости от количества осадков тротуары и проезжие части	при сильных осадках, уборка снега спецтехникой 1 раз в неделю
2	Посыпание тротуарных/пешеходных дорожек, входных объектов (площадок возле подъездов, включая лестницы) песком или солью	по мере необходимости
3	Посыпание проездов, дорожек на детской площадке	при сильной гололедице, но не чаще 1 раза в две недели
4	Сбивание наледи с канализационных люков	по мере необходимости
5	Очистка урн/мусоросборников	ежедневно
6	Очищение входа в подвальное помещение от снега	по мере необходимости

Например, Скв.= 22,2 кв.м. x 1,74 руб. = 38,628 руб. Выходит, что тариф на статью «Содержание придомовой территории» в квартире 22,2 кв.м. изменится на 38 руб. 628 копеек.

Для более подробного ознакомления по вопросу о земельном участке, Вы можете просмотреть презентацию, перейдя по ссылке [https://vk.com/ukmurino?z=video-196931652\\_456239077%2Fd0c307e2288ebbf98e%2Fpl\\_wall\\_-196931652](https://vk.com/ukmurino?z=video-196931652_456239077%2Fd0c307e2288ebbf98e%2Fpl_wall_-196931652)

Следует отметить, что в квитанции есть строка «Содержание придомовой территории», в которую, согласно Договора управления, входит только содержание придомовой территории по первый бордюрный камень.

При положительно принятом решении по данному вопросу, строка в квитанции и в договоре управления (Приложение №1) «Содержание придомовой территории» будет изменена на «Содержание земельного участка» с общим тарифом 5,4 руб/кв.м. (имеющийся тариф 3,66 руб/кв.м + сумма за обслуживание земельного участка 1,74 руб/кв.м)

### ***Вопросы № 6.***

#### **Принятие решения об использовании подвального помещения МКД**

Комитет государственного жилищного надзора (ГЖН) и контроля информировал УК о необходимости проведения голосования на предмет возможности использования подвальных помещений в целях укрытия для жителей дома, в случае возникновения чрезвычайной ситуации (которая, как мы надеемся, никогда не возникнет). ГЖН отдельно отмечает, что переоборудование подвалов и их содержание в период такого использования будет проводиться без привлечения финансовых средств жителей или управляющей компании.