

# Пояснительная записка к общему собранию собственников пр. Авиаторов Балтики д.17

Предлагаем вашему вниманию повестку дня общего собрания собственников помещений (ОСС) и пояснения к каждому вопросу. Ваше участие и принятые решения имеют ключевое значение для дальнейшего управления нашим домом.

## 1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников. Избрание счетной комиссии.

Для надлежащего проведения собрания, подсчета голосов и оформления итоговых документов необходимо избрать председателя и секретаря. Эти лица будут ответственны за организацию процесса, подсчет голосов и оформление итоговых документов. Функции председателя и секретаря могут совмещаться с функциями членов счетной комиссии.

## 2. Выбор управляющей организации.

## 3. Прекращение действия договора управления. Заключение договора управления.

Эти вопросы могут вызвать удивление или непонимание, а у кого-то и возмущение, но сейчас мы Вам подробно объясним их необходимость.

Речь идет не о смене управляющей компании на стороннюю, а о переходе под управление другой организации из нашей существующей группы компаний – ООО УК «Бэтаком».

Наша текущая управляющая компания, УК «Новоантропшино», начинала свою деятельность в г. Коммунаре, а затем расширила свою работу на г. Мурино. В настоящее время под управлением УК «Новоантропшино» находится множество домов. Для дальнейшего развития и оптимизации работы была создана группа компаний, в которую входит и ООО УК «Бэтаком».

ООО УК «Бэтаком» - одна из молодых управляющих компаний, в нашей группе компаний, на данный момент это компания успешно управляет 4 дома: Авиаторв Балтики д.№19,21., Графская д.№2,4. Собственники этих домов успешно сотрудничают с УК «Бэтаком» уже два года.

**Основное преимущество перехода:** По сути, сменится только юридическое лицо. Аварийная служба и весь штат сотрудников останутся прежними. Главный смысл данного перехода – **сохранение текущего тарифа**. В договоре управления ООО УК «Бэтаком» предусмотрена возможность сохранения тарифа. Это стало возможным благодаря льготам по налогам для молодой управляющей компании, что позволяет избежать повышения тарифа в текущих условиях.

С 1 января 2025 года вводится новый федеральный налог в размере 5% от оборота для организаций на упрощенной системе налогообложения, чей оборот превышает 60 млн рублей. . Значительная часть поступлений на расчетный счет управляющей компании – это «транзитные» средства, которые собираются с жителей и перечисляются поставщикам коммунальных ресурсов. Эти средства также облагаются 5% налогом для УК. В совокупности с ростом цен и налогов, это вынуждает управляющие компании повышать тарифы.

УК «Бэтаком», в силу своего молодого статуса и льгот, сможет избежать этого повышения как минимум на текущий год.

Если же дом останется под управлением УК «Новоантропшино», повышение тарифа будет неизбежным из-за роста цен и налогового бремени.

## 4. Определение порядка уведомления собственников помещений.

В каждой парадной дома установлены информационные стенды управляющей компании, где размещается актуальная информация, в том числе и о собраниях. Этот способ доказал свою

эффективность для своевременного информирования. Принятие данного решения позволит сохранить удобный для всех жителей канал связи.

**5. Принять решение о замене распределителей тепла в жилых помещениях, в связи с истечением срока эксплуатации.**

Распределители тепла позволяют вести индивидуальный учет потребления отопления, что является эффективным инструментом для экономии на оплате за отопление.

**Сразу обращаем Ваше внимание! Для корректного расчета отопления по распределителям тепла, необходимо, чтобы более 50% общей площади помещений в доме были оборудованы и приняты к учету такими приборами. В противном случае расчет отопления будет производиться по общей площади помещения.**

Распределители тепла были установлены застройщиком, согласно проекта дома и являются частью внутриквартирного оборудования, их замена – расходы собственника квартиры.

В вопросе указана сумма за одну установочную единицу, один распределитель на один радиатор.

Почему мы предлагаем выполнить данные виды работ организованно!?

Лето пробежит, а там не за горами очередной отопительный период и к нему надо успеть подготовиться - установить и ввести в эксплуатацию приборы учета отопления (распределители тепла). После ОСС и принятия положительного решения по данному вопросу, в Ваш платежный документ, отдельной строкой будет включена плата за необходимое количество распределителей тепла, и одновременно мы начнем принимать заявки на их установку, через АДС.

Установка распределителей тепла будет проводиться сотрудником подрядной организации в вечернее время и выходные дни для Вашего удобства. Вы оставляете заявку в АДС, при количестве заявок от 10 квартир, с Вами свяжутся и договорятся на время установки.

Немаловажные моменты:

Гарантия на прибор (распределитель тепла) 3 года, в случае, если прибор перестал работать и при отсутствии механического повреждения, прибор меняют бесплатно.

Показания с новых распределителей тепла, будут так же передаваться автоматически.

**6. Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратора общего собрания собственников) с указанием СНИЛС и (или) ОГРН**

**7. Порядок приёма администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.**

**8. Порядок приёма администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.**

С 1 марта 2025 ФЗ-№463 внесены изменения в правила голосования на ОСС. Законом утверждается проведение всех электронных ОСС в ИС ГИС ЖКХ, на данный момент это не исключает использование бумажных бюллетеней, которые будут разложены в ваши почтовые ящики как обычно. Принятие этого закона наводит на мысль, что скоро бумажные бюллетени отменят, поэтому от электронного голосования в ближайшем будущем нам никуда не уйти. Система новая необходимо соблюсти все процедурные условия - первые 3 вопроса, это как раз они: выбор администратора, приём сообщений о проведении ОСС, приём заполненных решений собственников.