

Информационное письмо
от 08.02.2016г.

Уважаемые собственники!

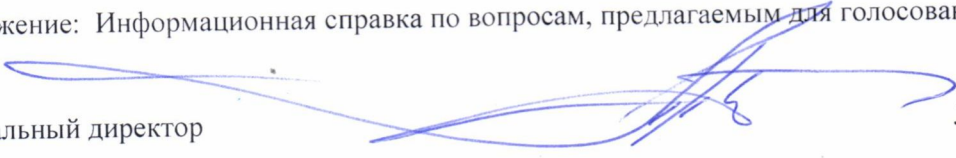
ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» приглашает Вас на годовое общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, д.50, которое состоится «18» февраля 2016г. в школе №44 (ул. Школьная, д. 66).

Повестка дня общего собрания:

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря собрания, счетной комиссии.
2. План работ на 2016 г.
3. Отчет за 2015 г.
4. Избрание членов Совета многоквартирного дома.
5. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.
6. Индексация тарифов на обслуживание многоквартирного дома.
7. Утверждение размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.
8. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.
9. Выбор владельца специального счета.
10. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.
11. Выбор лица, уполномоченного направить в адрес Регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта.
12. О перечислении денежных средств, накопленных на счету Регионального оператора, на специальный счет, открытый в соответствии с п. 9,10.
13. Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
14. Согласование перепланировки мест общего пользования (установленных перегородок, кладовок и др.)
15. Принятие решения по вопросу передачи в пользование, на возмездной основе, общего имущества многоквартирного дома 50 по ул. Дибуновская.
16. Утверждение размера платы за пользование общим имуществом многоквартирного дома 50 по ул. Дибуновская и передача полномочий ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» на принятие решения об увеличении размера платы за пользование общим имуществом данного многоквартирного дома.
17. Назначение уполномоченного лица (агента), для заключения договоров на пользование общим имуществом дома 50 по ул. Дибуновская.
18. Утверждение схемы благоустройства территории дома 50 по ул. Дибуновская.

Приложение: Информационная справка по вопросам, предлагаемым для голосования (6 листов).

Генеральный директор


Лобанов Д.Н.

Информационная справка по вопросам, предлагаемым для голосования.

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря собрания, счетной комиссии.

Предлагаем избрать:

Председателем собрания Цветкову Наталью Викторовну.

Секретарем собрания – Бестаеву Карину Кавказовну.

Членов счетной комиссии:

Цветкову Наталью Викторовну.

Бестаеву Карину Кавказовну.

Шилина Андрея Валентиновича.

2. План работ на 2016 г.

1. Очистка и мытье фасада аппаратом высокого давления.
2. Обследование фасадов на наличие трещин, выпоров кирпичной кладки с последующим ремонтом.
3. Ремонт сетей ХВС в паркинге 1Н, 98Н, 60Н.
4. Ремонт, замена насосов ХВС, ГВС.
5. Ревизия щитов управления насосов ХВС и ГВС.
6. Техническое обслуживание и замена частотных регуляторов насосных станций ГВС.
7. Частичная замена компенсаторов на стояках ГВС жилых помещений.
8. Подготовка ИТП к отопительному сезону 2016-2017гг.: химическая промывка теплообменников в ИТП жилой части, прочистка фильтров грубой очистки ГВС в ИТП I и II очереди.
9. Ремонт вентилируемого фасада.
10. Разборка, прочистка и сборка лежаков ливневой канализации на технических этажах.
11. Планово предупредительный ремонт этажных ЦС I и II очереди.
12. Ревизия и ремонт системы электрообогрева водостоков.
13. Ревизия и ремонт системы дымоудаления, подпора воздуха жилой части и системы АППТ «Буран» в паркинге.
14. Выборочный ремонт мягкой кровли.
15. Восстановление покрытий парапетов на кровле.
16. Ремонт МОП I очереди.
17. Плановые проверки работы систем пожарных сигнализаций.
18. Ревизия огнетушителей и перезарядка.
19. Освидетельствование пожарных кранов на водоотдачу и перемотка пожарных рукавов.
20. Ремонт металлических ограждений на галерее.
21. Ремонт гранита на ступенях галереи.
22. Ремонт дверей на эвакуационных лестничных клетках.
23. Косметический ремонт в паркинге.
24. Ремонт бетонной стяжки в паркинге.
25. Уборка и вывоз снега.
26. Посадка кустарников, декоративных растений на придомовой территории.
27. Обустройство детской и спортивной площадок.
28. Окраска железобетонных секций контейнерной площадки, полусфер, ограждений, скамеек.
29. Разметка парковочных мест на придомовой территории.
30. Техническое обслуживание лифтов.

3. Отчет за 2015 г.

Ознакомиться с отчетом можно на сайте Управляющей компании www.ukrn.ru в разделе Дибуновская дом 50 – информация для домовладельцев – Отчеты о деятельности УК РН.

4. Избрание членов Совета многоквартирного дома.

В связи с истечением срока полномочий Совета многоквартирного дома предлагаем избрать Совет дома в следующем составе:

1. Шилин Андрей Валентинович.
2. Щербинин Сергей Николаевич.
3. Фомина Анна Евгеньевна.
4. Кузнецова Ирина Викторовна.

5. Никонова Марина Вячеславовна.
6. Егорова Екатерина Александровна.
7. Арсеньев Андрей Александрович.
8. Бестаева Карина Кавказовна.
9. Дохин Василий Викторович.
10. Положинцева Елена Михайловна.
11. Збираник Надежда Сергеевна.

5. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.

На должность Председателя Совета многоквартирного дома предлагаем избрать Положинцеву Елену Михайловну.

6. Индексация тарифов на обслуживание многоквартирного дома.

По данным Росстата, инфляция за полный 2014 год составила 11,4%, за 2013, до начала роста курса доллара и введения санкций в отношении России, 6,5%, как и за год до этого. На апрель 2015 года (последние обработанные данные) Росстат зафиксировал рост цен за год на 16,4%. Учитывая эти данные, изменились в сторону увеличения стоимость услуг, а также цены на материалы, оборудование. Соответственно увеличились и расходы Управляющей компании на обслуживание многоквартирного дома.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» считает необходимым проиндексировать тарифы на обслуживание многоквартирного дома, такие как услуги консьержа, содержание придомовой территории, на 15%. В настоящее время применяются тарифы, которые были утверждены общим собранием в 2010г., действуют с 01.01.2011г., и более не изменялись. В соответствии с применяемыми тарифами плата составляет:

- за услуги консьержа 9,69 руб./кв.м. в месяц.
- за содержание придомовой территории 2,81 руб./кв.м. в месяц.

С учетом индексации на 15% плата будет составлять:

- за услуги консьержа 11,14 руб./кв.м. в месяц.
- за содержание придомовой территории 3,23 руб./кв.м. в месяц.

7. Утверждение размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.

В настоящее время за содержание общего имущества применяется тариф, утвержденный общим собранием в 2014 г., действующий с 01.01.2014г. (составляет 6,40 руб./кв.м.). Ранее применялся тариф за содержание общего имущества, утвержденный общим собранием в 2010г. в размере 5,90руб./кв.м. и действовавший с 01.01.2011г.

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране, и, как следствие, повышение стоимости материалов, работ и услуг, в том числе подрядных работ, которые в главной степени затрагивают наш дом в разрезе проведения ремонта фасада, ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» считает необходимым утвердить размер платы 9,59 руб./кв.м. в месяц не ниже тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Распоряжением от 29.04.15г. № 27-р Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

8. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» предлагает вновь вернуться к решению вопроса формирования фонда капитального ремонта.

Жилищным кодексом РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт возложена на собственников помещений в доме соразмерно доле в общей собственности.

Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (п. 3 ст. 170 ЖК РФ):

- на специальном счете.
- на счете регионального оператора.

Названные способы формирования фонда имеют различия.

На специальном счете:

- накопления осуществляются на одном счете и только на один дом.
- проценты, начисленные кредитной организацией за пользование временно свободными средствами, остаются в распоряжении собственников.
- собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление МКД, либо по собственной инициативе, но не позднее сроков, установленных региональной программой.
- в случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, часть фонда капитального ремонта,

сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

- невозможность получения займа на проведение капитального ремонта за счёт средств регионального оператора.
- дополнительные расходы по оплате открытия в банке специального счета и его обслуживания несут собственники помещений в доме.

На счете регионального оператора:

- региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные региональной программой сроки (привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда и об организации проведения капитального ремонта).
- финансирование расходов на капитальный ремонт с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.
- возможность расходования на капитальный ремонт суммы, превышающей размер фонда. При этом возмещение средств региональному оператору будет проводиться за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников жилья без каких-либо процентов или комиссий.
- ведение и учет средств, поступивших на счет, осуществляются в электронном виде.
- информационная открытость: на интернет-портале регионального оператора каждый собственник помещений имеет возможность отслеживать размер начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт и задолженности по их оплате, а также о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт.
- средства, накопленные региональным оператором, являются строго целевыми и могут использоваться только на капитальный ремонт многоквартирных домов.
- комиссия за ведение счёта кредитной организации выплачивается в меньшем размере, так как сумма пропорционально делится между всеми домами, формирующими фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора.
- субсидиарную ответственность за деятельность регионального оператора, сохранение, целевое и эффективное использование средств собственника несёт субъект РФ.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» предлагает выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

9. Выбор владельца специального счета.

1. На специальном счете фонда регионального оператора.
2. На специальном счете, открытом на имя Управляющей компании.

10. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Открыть специальный счет Управляющая компания предлагает в АО ЮниКредит Банк (ОГРН 1027739082106, юридический адрес: 119034, г. Москва, Набережная Пречистенская, 9). В рамках программы формирования фонда капитального ремонта АО ЮниКредит Банк разработал для клиентов специальное комплексное предложение. Предложение включает в себя открытие и ведение специального счета в рамках тарифа на расчетно-кассовое обслуживание для Управляющей компании, поэтому **дополнительных затрат по открытию и ведению счета собственники квартир нести не будут**. Кроме того, банк будет начислять проценты на остаток денежных средств на счете (исходя из суммы остатка по счету и ставке, определяемой на основании рыночной ситуации). Этот дополнительный доход также будет использован на цели капитального ремонта.

11. Выбор лица, уполномоченного направить в адрес Регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Управляющей компании.

12. О перечислении денежных средств, накопленных на счету Регионального оператора, на специальный счет, открытый в соответствии с п. 9,10.

По данным вопросам повестки дня, предлагается уполномочить ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» направить в адрес Регионального оператора решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Управляющей компании и о

перечислении денежных средств, накопленных на счету Регионального оператора, на специальный счет, владельцем которого является Управляющая компания.

13. Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» предлагает собственникам помещений, утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в соответствии с минимальным размером взноса на капитальный ремонт, установленный в настоящее время Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2015г. № 1081 в размере 3,24 руб./кв.м. Указанный размер является фиксированным и в настоящее время указывается в квитанции на оплату взноса. Размер взноса может изменяться путем принятия нормативно-правового акта Правительством Санкт-Петербурга.

14. Согласование перепланировки мест общего пользования (установленных перегородок, кладовок и др.)

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» предлагает рассмотреть данный вопрос так как, на протяжении длительного времени собственники помещений нашего дома производят перепланировку мест общего пользования (лестничные клетки, холлы и др.).

В данном случае речь идет об установлении перегородок и кладовок в местах общего пользования. Все эти перепланировки произведены без согласования с собственниками помещений нашего дома, что является нарушением действующего законодательства и подлежат демонтажу.

Одновременно с этим, ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» обязана управлять многоквартирным домом с целью создания безопасных условий проживания граждан, в том числе и пожарных. При установке перегородки не допускается ограничение доступа к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности, ограничение доступа к инженерному оборудованию, коммуникациям, лестницам (пп. "е" п. 23 Правил противопожарного режима в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390; п. 1 ст. 290 ГК РФ). В связи с чем, предлагаем согласовать все перепланировки, которые имеются на сегодняшний день, с целью соблюдения собственниками пожарных норм.

В настоящее время осуществлены следующие перепланировки МОП (установлены перегородки, кладовки):

Номер парадной	Этаж	Номер квартиры/перегородка/кладовка	Согласование в МЧС
1	4	8-9 - перегородка	согласовано
	5	13-14 - перегородка	
	11	43-44 - перегородка	
	13	51-55 - перегородка	
	15	62 – кладовка (перекрыт мусоропровод)	
	18	78 - перегородка	
	20	86 - перегородка	
	21	90 - перегородка	
	22	93 - перегородка	
	23	96 - перегородка	
2	3	98-99 – перегородка	согласовано
	7	118-119- перегородка	
	8	123-124 - перегородка	
	10	133-134 - перегородка	
	12	143-144 - перегородка	
	14	153-154 - перегородка	
	16	163 - перегородка	
3	3	169-170 – перегородка 166-170 - кладовка	
	5	176-177 - перегородка	

	6	184 - перегородка	
	7	189 - перегородка	
	8	193-194 - перегородка	
	10	200 – перегородка 203 - кладовка	
	11	204-205 – перегородка 208 - перегородка	208 - проект
	13	214-215 – перегородка 218 - кладовка	
	14	219-220 – перегородка 222-223 - перегородка	
	15	224-225 – перегородка 227 – кладовка 228 - перегородка, кладовка	
	16	229 – перегородка 230 – перегородка, кладовка 231 – перегородка, кладовка	
4	3	237 - перегородка	
	4	246 - перегородка	
	5	262-263 - перегородка	согласовано
	7	282-286 - кладовка (перекрыт мусоропровод)	
	10	315-319 - кладовка (перекрыт мусоропровод)	
	11	325 – перегородка 326-330 - кладовка (перекрыт мусоропровод)	
	12	337-341 - кладовка (перекрыт мусоропровод)	
	13	346 – перегородка 348-349 - перегородка	
5	4	357 – перегородка 358-359 - перегородка	357 - согласовано
	8	378-379 - перегородка	
	10	387 - перегородка	
6	4	392 - перегородка	согласовано
	5	396 - перегородка	согласовано

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» со своей стороны предприняло все необходимые меры для урегулирования вопроса установления перегородок в досудебном порядке, путем направления собственникам помещений уведомлений о необходимости согласовать в государственных органах самовольно установленных перегородок. Однако большинство собственников согласования не произвели. В связи с этим, в настоящее время в Приморском и Фрунзенском районных судах Санкт-Петербурга рассматриваются иски ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» к собственникам помещений (квартиры № 90, 93) об обязанности произвести демонтаж самовольно установленных перегородок и за свой счет восстановить места общего пользования. Одновременно с этим собственники понесут расходы по оплате судебных издержек.

Собственники, самовольно установившие перегородки, должны произвести их согласование до конца 2016 года.

15. Принятие решения по вопросу передачи в пользование, на возмездной основе, общего имущества многоквартирного дома 50 по ул. Дибуновская.

Согласно п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В настоящее время некоторыми собственниками помещений установлены перегородки возле своих квартир, а также организованы кладовки.

В связи с тем, что данные перепланировки ограничивают в пользовании общим имуществом других собственников помещений, предлагаем принять решение по вопросу аренды лестничных холлов собственниками помещений, которыми установлены перегородки и кладовки.

В случае принятия по данному вопросу положительного результата, будут заключаться договоры на возмездной основе, с последующим использованием денежных средств по целевому назначению после согласования с Советом дома.

16. Утверждение размера платы за пользование общим имуществом многоквартирного дома 50 по ул. Дибуновская не менее 300 рублей в месяц за один кв.м.

По данному вопросу хотелось бы отметить, что договоры аренды за пользование общим имуществом нашего дома будут заключаться на возмездной основе.

В результате мониторинга рыночных цен по данной услуге, предлагаем установить размер оплаты не менее 300 рублей в месяц за один кв.м., что позволит предоставлять площади в пользование сторонним лицам максимально выгодно и обеспечит материальную базу для содержания, текущего ремонта, благоустройства территории. Данные средства будут иметь целевое назначение и расходоваться по решению собственников. Отчёт по использованию данных средств будет предоставляться для ознакомления ежегодно.

17. Назначение уполномоченного лица (агента), для заключения договоров на пользование общим имуществом дома.

По данному вопросу повестки дня, хотелось бы отметить, что ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» на протяжении длительного времени осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, в связи с чем, предлагаем уполномочить ее для заключения договоров на возмездное пользование общим имуществом.

18. Утверждение схемы благоустройства территории дома 50 по ул. Дибуновская.

Согласно Земельному и Жилищному кодексам РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В отношении земельного участка по ул. Дибуновская дом 50 проведен кадастровый учет и Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11.08.14г. № 2158-гр образован земельный участок с разрешенным видом использования – для размещения многоквартирного жилого дома.

В целях максимально эффективного использования территории, прилегающей к жилому дому, для безопасности жителей, территория огорожена забором, установлены шлагбаумы, препятствующие проникновению посторонних лиц и автомобилей на территорию, оборудован пешеходный переход, установлены полусферы и ограничительные столбы, а также дорожные полицейские, организована детская площадка, нанесена разметка для парковки автомобилей.

В связи с вышеизложенным, предлагаем утвердить приложенную схему благоустройства территории, на которую нанесены все существующие на данный момент элементы инфраструктуры.