

ПАМЯТКА по участию в Общем собрании собственников помещений ЖК Кристалл, май-октябрь 2019

Стоит ли принимать участие в ОСС?

Каждый житель должен сам принять решение, однако статистика проводимых ОСС показывает, что только сами собственники помещений могут изменить ситуацию и сообща принять нужные решения по повышению комфортного проживания в своем доме, принять новые инициативы и получить желаемое качество услуг!

НЕ ОСТАВАЙТЕСЬ В СТОРОНЕ, ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В СУДЬБЕ СВОЕГО ЖК!

Как происходит ОСС?

Организованное в нашем доме ОСС проходит в очно-заочной форме.

Очная часть была проведена инициаторами собрания 23 мая (в четверг) в центральном холле 2 подъезда (секция С2) с 19.30 до 21.00, для участия в очной части зарегистрировались 50 участников, однако некоторые собственники не стали регистрироваться, заслушали выступления по повестке ОСС и приняли участие в обсуждении конкретных вопросов. После завершения официальной части многие собственники ознакомились с информационными материалами по обсуждаемым вопросам.

Заочная часть проходит до 21.10.2019 года. В этот период можно ознакомиться с [материалами](#), подготовленными по каждому вопросу повестки ОСС, задать имеющиеся вопросы и оформить бланк Решения собственника, выразив свое мнение по поставленным вопросам.

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПРИ ЗАПОЛНЕНИИ БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ

Инициаторами собрания, для удобства оформления бланков Решений собственниками помещений в МКД, подготовлены именные бланки, где уже вписаны Ваши данные и данные по Вашему помещению, в таких бланках необходимо только: проверить правильность указанных данных, заполнить поля голосования, указать свой контактный телефон, дату заполнения и поставить подпись с расшифровкой.

В случае выявления ошибки в оформленном именном бланке, Вам необходимо самостоятельно скачать [чистый бланк](#), распечатать на двух сторонах листа, заполнить его и указать все данные самостоятельно!

БЛАНК РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

- заполнить или проверить личные данные: ФИО, данные помещения (площадь, регистрационные данные ЕГРН, доля в праве);
- заполнить поля для голосования;
- указать свой контактный телефон;
- указать дату оформления бланка;
- поставить свою подпись с расшифровкой ФИО;
- сдать бланк инициаторам собрания любым доступным способом!

Оформленное письменное решение (бланк) по вопросам, поставленным на голосование, Вы можете передать по адресу: город Москва, ул. Смольная, дом 49, центральный холл 2 подъезда (секция С2) по четвергам с 20:30 до 21:30 с 23.05.2019 г. по 21.10.2019 г., либо лично в руки инициаторам проведения собрания, либо направить почтовым отправлением по адресу: 125195, г.Москва, ул. Смольная, дом 49, кв. 339 Юхниной Галине Геннадьевне, либо опустить в почтовые ящики кв. 43 (1 секция), кв. 339 (2 секция), кв. 426 (3 секция) или менеджеру по работе с собственниками помещений в офисе УК «Орион», осуществляющей управление МКД ЖК «Кристалл», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Смольная, дом 49, в рабочие часы указанного офиса.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников 21 час 21.10.2019г.

Бланки Решения (индивидуальные бланки голосования) можно получить по адресу: город Москва, ул. Смольная, дом 49, центральный холл 2 подъезда (секция С2) каждый четверг с 20:30 до 21:30 в период с 23.05.2019г. по 21.10.2019г. лично у инициаторов проведения собрания, или направить запрос по адресу эл. почты: info.jk.kristall@gmail.com (с указанием своих контактных данных и данных принадлежащего Вам помещения), а также у менеджера по работе с собственниками помещений в офисе управляющей организации, осуществляющей управление МКД ЖК «Кристалл», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Смольная, дом 49, в рабочие часы указанного офиса УК.

Обращаем Ваше внимание!

В целях недопущения «выбраковки» вашего бланка (признания его оформленным с нарушениями и невозможности его учета при подсчете голосов), просьба:

- не делать исправлений в полях бланка;
- в поля голосования ставить понятные символы (галочки или крестики) или ставить свою подпись;
- не писать свои комментарии в бланке (*даже если очень наболело*);
- желательно оформить все ручкой (чернилами) синего цвета;
- если в индивидуальном бланке нашли ошибку в своих данных, обратиться к инициаторам собрания за чистым бланком или за исправлением выявленной ошибки;
- если вы самостоятельно распечатали бланк на нескольких листах, то в конце каждого листа бланка решения необходимо поставить свою подпись и дату;

- не откладывать оформление бланка, а оформив передать его любым удобным способом инициаторам собрания (по принципу сделал выбор, сдал бланк и ждем улучшений в нашем МКД).

Комментарии и рекомендации к вопросам по повестке ОСС

Вопрос 1. Избрание председателя и секретаря ОСС:

Председатель и секретарь собрания - необходимые требования законодательства, для оформления документов собрания и исполнения предусмотренного регламента.

Предлагаемые кандидаты: Председатель – Серов Михаил (кв. 495), Секретарь – Пудова Ирина (кв. 102), собственники квартир в нашем ЖК, активно принимают участие в жизни дома, имеют практику оформления документов ОСС.

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 2. Избрание членов счетной комиссии ОСС:

Счетная комиссия, необходимый орган при проведении ОСС (требование законодательства), будет обеспечивать подсчет голосов и оформлять документы по его результатам.

Предлагаемые кандидаты: Аспидов Кирилл (кв. 182) и Юхнин Алексей (кв. 339), собственники квартир в нашем ЖК, активно принимают участие в жизни дома, имеют практику оформления документов ОСС.

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 3. Принять решение об установке/оборудовании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, дом 49, ЖК "Кристалл"(МКД) системой «Безопасный дом Кристалл» (далее по тексту – Система), включающую в себя: систему контроля и управления доступом (СКУД), систему видеонаблюдения, датчики охранной сигнализации, и **утвердить единообразный целевой взнос для установки/оборудования МКД Системой**, включающий в себя: разработку проектной документации, монтаж, установку, размещение, ввод в эксплуатацию и отладку оборудования и элементов Системы в помещениях МКД, в том числе относящихся к общедомовому имуществу, на фасадах МКД и стилобатной части МКД (рассчитываемый исходя из этапов проводимых работ и сметы на их проведение, согласно разработанного технического задания), где:

Основной этап - установка системы «Безопасный дом Кристалл» в МКД (модернизация домофонии; оборудование МКД СКУД, включая помещения паркинга; внедрение системы видеонаблюдения придомовой территории вдоль фасада МКД, входных групп в МКД с внешней стороны, внутреннего двора, на этажах 1 и 2, калитки/ворота во двор, пожарных выходов в МКД на этажах 1 и 2, входов в лифтовые холлы на этажах 1 и -1, входов в помещения на техническом 21 этаже и выходов на крышу МКД (три секции), на въездах/выездах паркинга, центральных, второстепенных проездах и рядах машино-мест, на всех отдельных эвакуационных выходах из помещений паркинга; установку датчиков сигнализации на дверях в технические помещения и всех отдельных эвакуационных выходах; модернизация рабочих мест охраны с учетом использования в работе указанного оборудования Системы), с единообразным целевым взносом в размере:

- **92,00руб./кв.м. площади помещения собственника для жилых помещений (квартир);**
- **92,00 руб./кв.м. площади помещения собственника для нежилых помещений (кроме м/м);**
- **5 000,00 руб. с собственника/правообладателя машино-места (м/м).**

В случае образования экономии при внедрении Системы в МКД излишки финансовых средств будут зачтены управляющей организацией, осуществляющей управление МКД, на индивидуальные лицевые счета собственников помещений МКД. Реализация дополнительных этапов возможна только при реализации Основного этапа внедрения Системы.

Дополнительный этап 1 – установка IP- домофонии в МКД, с единообразным целевым взносом в размере:

- **14,60 руб./кв.м. площади помещения собственника для жилых помещений.**

Дополнительный этап 2 – установка системы видеонаблюдения в лифтовых кабинах жилых секций МКД (12 лифтовых кабин), с единообразным целевым взносом в размере:

- **14,60 руб./кв.м. площади помещения собственника для жилых помещений.**

Дополнительный этап 3 – установка системы распознавания лица при выезде из паркинга МКД, с единообразным целевым взносом в размере:

- **565 руб. с собственника/правообладателя машино-места (м/м).**

*Данный вопрос является **основным в настоящем Общем собрании собственников помещений ЖК "Кристалл"**, необходимость в оборудовании дома полезными системами: системой видеонаблюдения, системой сигнализации технических помещений и выходов на крышу, системой контроля доступа, назрела достаточно давно, дом является привлекательным как для любителей легкой наживы в виде - элементов благоустройства и технических устройств (приводы пожарных заслонок, являющиеся дорогостоящими элементами Пожарной системы дома, доводчики/приводы эвакуационных выходов, элементы освещения, ручки и замки основных и запасных выходов и многое другое), которые периодически "воруются" в нашем доме, так и для разновозрастных хулиганов, и любителей острых ощущений.*

За прошедший год в нашем жилом комплексе неоднократно были совершены хулиганские действия и хищение личного имущества жителей (разбиты окна, выломаны замки и повреждены

двери, сломаны датчики и вызывные панели, украдены и повреждены велосипеды, детские коляски, игрушки и цветы, появились вандальные надписи и граффити), что в очередной раз обратило внимание неравнодушных собственников на незащищенность дома, отсутствие каких-либо мер безопасности и должных мер по профилактике таких противоправных деяний со стороны третьих лиц, в нашем прекрасном ЖК.

Наряду с этими вопросами, остро стоит вопрос о свободном хождении магнитных ключей, которыми открываются практически все входы в нашем доме, ключи делались ранее рабочим бригадам, временным жильцам и просто техническому персоналу, копирование такого ключа не составляет труда, что дает возможность попасть в МКД всем кому это захочется, даже отмена кодов на домофоны не принесли ожидаемого эффекта (посторонних лиц стало меньше, но они есть и периодически задерживаются сотрудниками охраны при попытках совершения противоправных действия, а иногда остаются безнаказанными).

Сегодня мы предлагаем Вам проголосовать не просто за очередной вопрос или чье-то частное желание, а за внедрение в нашем доме полноценной системы безопасности, которая позволит охране более качественно обеспечивать безопасность и сохранность общедомового имущества, своевременно реагировать на все противоправные/недобросовестные действия третьих лиц, а также самих жителей, и в свою очередь самим собственникам повысить уровень комфорта при проживании в ЖК "Кристалл", что добавит спокойствия за свое имущество и безопасность своих детей (будет безусловным плюсом как в части безопасности, так и повысит уровень самой недвижимости, ее ликвидность на рынке жилья).

Система «Безопасный дом Кристалл», при реализации ее Основном этапа, закрывает основные проблемные зоны дома, обеспечит круглосуточный мониторинг входов/выходов в МКД, видеофиксацию совершаемых противоправных действий (для последующего привлечения виновных к ответственности), обеспечит функциональный контроль доступа в основные помещения дома, в зоне паркинга решит вопрос безопасности дорогостоящих транспортных средств, исключив возможности безнаказанного причинения вреда чужому имуществу (как это уже было неоднократно в нашем ЖК). Дополнительными этапами внедрения Системы могут быть закрыты (в случае принятия такого решения собственниками) такие вопросы, как: безопасность в лифтах жилых секций (наличие камер даст большую безопасность и решит вопрос с вандализмом в кабинах лифтов), более комфортную домофонию, которой удобно будет управлять с любого смартфона (не требует лишних монтажных работ и повреждения сделанных в квартирах ремонтов) и дополнительную систему от возможного угона (посягательства) на дорогостоящие авто собственников нашего ЖК (система распознавания лица владельца при выезде автомобиля с паркинга).

Работа над изучением и проработкой данной системы безопасности МКД, общение с потенциальными исполнителями/подрядчиками, формирование итогового технического задания для последующего внедрения Системы «Безопасный дом Кристалл», ее оцифровка, заняла у активных жителей нашего дома более 5 месяцев, выбор, предлагаемый Вам, экономически обоснован, подрядные организации рекомендованы официальными дистрибьютерами оборудования, которое предлагается к установке. Сегодня на рынке такого рода продуктов, наша Система является очень актуальным и даже инновационным решением, учитывая получаемую итоговую Систему для нужд МКД. Все материалы по Системе можно более подробно изучить на [сайте](#) дома или лично на встречах с инициаторами собрания, задав все возникшие вопросы. Надеемся, что вы не останетесь в стороне и проявите свою активную позицию, совместно с нами сделаете наш дом безопаснее и комфортнее!

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 4. Утвердить ежемесячный целевой взнос для обслуживания системы «Безопасный дом Кристалл» (оплату абонентской платы за канал интернета для работы Системы) **в размере:**
- **18,50 руб. с собственника/правообладателя жилого помещения в месяц** (включая 2% - комиссия за перевод средств). В случае поступления предложения от поставщика услуги о предоставлении услуги взамен (взаимозачет) права на размещение информации о поставщике услуги в помещениях МКД (жилых секциях МКД), уполномочить на принятие такого решения Совет дома и УК (произвести зачет в интересах экономии финансовых средств собственников помещений МКД).

Для функционирования дополнительных опций внедряемой Системы, необходим устойчивый канал скоростного интернета, что и предлагается решить в данном вопросе. Учитывая, что потребление будет не индивидуальное, как мы пользуемся с вами в квартире, и договор заключается с юридическим лицом - УК, тариф устанавливается на юридическое лицо (всегда больше чем для квартир), получены предложения от трех провайдеров, работающих в доме, на основании этого рассчитан данный взнос для собственников. Хотим обратить Ваше внимание, что один из провайдеров уже рассматривает вариант предоставления канала, взамен размещения информации о своих услугах в жилых секциях нашего дома, что позволит получить нам требуемую услугу и не нести лишних расходов!

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 5. Утвердить Положение об организации безопасности и охраны придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная 49 (МКД ЖК «Кристалл»), **в редакции от «23» мая 2019г.**, в связи с установкой/оборудованием МКД **системой «Безопасный дом Кристалл».**

Данный вопрос напрямую связан с внедряемой Системы «Безопасный дом Кристалл» в нашем доме, при ее внедрении поменяются ряд регламентов и правил в МКД, утвержденных ранее, так основными моментами являются:

- четко прописанные правила получения индивидуальных Пропусков собственниками помещений (кто, когда и при наличии каких документов сможет получить Пропуск/магнитную карту);
- правила доступа гостей, рабочих бригад и доставок в МКД, при внедрении Системы;
- предлагается изменить ранее сложившийся порядок доступа в МКД, а именно пересадить сотрудников охраны в цивилизованные условия, обустроенные согласно проекта дома подъезды (комнаты охраны с пропускными окнами), где они смогут добросовестно исполнять свои обязанности, получают рабочие места с необходимым оборудованием и смогут мониторить ситуацию в доме с помощью системы видеонаблюдения 24/7, что в разы повысит эффективность, качество услуг ЧОПа и безопасности в МКД!

Данные изменения / вносимые дополнения в будущем могут быть скорректированы, исходя из пожеланий собственников/жителей МКД, в рамках политики повышения уровня комфорта и безопасности, проводимой Советом дома МКД.

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 6. Принять решение о наделении следующими полномочиями управляющую организацию, осуществляющую управление МКД:

- заключить необходимые гражданско-правовые договоры на оборудование многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, дом 49 (МКД), **системой «Безопасный дом Кристалл»;**
- организовать сбор финансовых средств (целевых взносов) с собственников помещений МКД (включая выставление целевых платежных документов для сбора целевых единовременных взносов на оборудование Системой МКД и ежемесячных взносов на обслуживание Системы);
- осуществить расчеты с подрядными организациями при установке Системы в МКД;
- в случае образования экономии при внедрении Системы в МКД излишки финансовых средств зачесть на индивидуальные лицевые счета собственников помещений МКД;
- после ввода Системы в эксплуатацию принять Систему по акту приема-передачи на баланс с отнесением Системы и всех ее элементов к общедомовому имуществу всех собственников помещений МКД;
- обеспечить надлежащую эксплуатацию и обслуживание Системы (включая хранение видеоматериалов и персональных данных собственников помещений МКД) в соответствии с предоставленными Советом дома редакциями технического задания, договорных документов, актов и прочих документов, а также при контроле Советом дома расчетов с собственниками МКД и подрядными организациями в части установки/оборудования, ввода в эксплуатацию и обслуживания Системы в МКД.

Вопрос носит организационный/технический характер, т.к. все договоры необходимые для внедрения в доме Системы «Безопасный дом Кристалл», заключаемые с подрядчиками и поставщиками услуг, должны быть заключены надлежащим образом в соответствии с требованиями законодательства, более того должны обеспечивать гарантийные обязательства на все эти работы и оборудование, что будет осуществляться Управляющей организацией МКД. УК примет на себя обязательства по сбору финансовых средств с собственников помещений, оплате услуг подрядных организаций, приемке таких работ/услуг/оборудования, примет его на баланс, отнесет к общедомовому имуществу, и будет обеспечивать его надлежащую эксплуатацию и обслуживание, в том числе под контролем Совета дома. Принятие положительного решения по данному вопросу собственниками даст возможность, технически (юридически) обеспечить реализацию решений, принятых на Общем собрании и сделать очередной шаг вперед по улучшению нашего ЖК!

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 7. Принять решение об установке/оборудовании помещений паркинга (уровень -1 и уровень -2) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, дом 49 (МКД), дополнительным оборудованием по усилению сигнала сотовой связи (операторов связи стандарта EGSM-900 и DCS-1800) и **утвердить единовременный целевой взнос в размере 1 100 руб. с собственника/правообладателя машино-места**, наделив необходимыми полномочиями управляющую организацию, осуществляющую управление МКД, по сбору средств, заключению договоров, принятию оборудования на баланс, как общедомового имущества собственников помещений МКД, с зачетом средств ранее сданных собственниками помещений МКД на реализацию первого этапа установки оборудования (произведенного собственниками в мае 2019 года) на основании предоставленной управляющей организации, осуществляющей управление МКД, ведомости участников первого этапа.

Вопрос ранее неоднократно обсуждался на встречах жителей и в чатах дома, больше интересен автовладелецам пользующимся паркингом (практически все собственники квартир в

нашем доме), часть жителей - 70 человек, приняли участие в первом этапе инициативе и уже смогли оценить преимущества от внедрения. Предлагается улучшить систему и поставить ее на баланс дома, как общедомовое имущество - это повысит уровень комфорта в доме и его привлекательность.

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 8. Принять решение о закрытии мусоропровода в МКД во всех жилых секциях МКД.

(Дополнительно вынесен вопрос о закрытие мусоропровода в секции/подъезде проживания собственника)

Принять решение о закрытии мусоропровода в жилой секции/подъезде ____ МКД.

(при голосовании необходимо вписать секцию/подъезд)

Учитывая частые обращения собственников/жителей МКД о некачественном обслуживании мусоропровода, недобросовестном отношении к его использованию отдельными жителями, возникающими засорами и частыми неприятными запахами, данный вопрос повторно вынесен на голосование. Указаны два варианта голосования, первый голосуем за закрытие во всем доме, и второй голосуем дополнительно по своей секции проживания.

В случае если вопрос пройдет только в части вашей секции проживания, Управляющая компания готова закрыть мусоропровод в конкретной секции, проведя необходимые профилактические и очистные мероприятия (техническая возможность для такого решения в нашем доме имеется).

Рекомендуем голосовать!

Вопрос 9. Принять решение о предоставлении права собственникам помещений с открытыми террасами (предусмотренными первоначальным проектом МКД) осуществить остекление принадлежащих им на праве собственности частей помещений - открытых террас с использованием фасада МКД с обязательным соблюдением архитектурного стиля МКД, колористического паспорта здания (использование только определенных/имеющихся в МКД цветовых решений по палитре RAL при проведении остекления, выборе фурнитуры и иных элементов конструкции) и применении единых/типовых проектов остекления открытых террас, с письменным согласованием указанных проектов с управляющей организацией, осуществляющей управление МКД, и Советом дома.

Данный вопрос очень сильно насущен для владельцев террас в нашем доме, заплатив серьезные суммы (по стоимости практически машино-место) пользование данными террасами практически сведено к нулю, в Москве очень много примеров эстетичного остекления таких террас в ЖК. Мероприятие это очень затратное, начиная от разработки проекта, согласовании его с надзорными органами, само остекление, а также дополнительная ответственность за данную конструкцию перед третьими лицами, собственниками помещений в нашем МКД. Но наши с вами соседи готовы пройти весь этот сложный путь, нести все необходимые расходы самостоятельно и обеспечить соблюдения архитектурного стиля нашего ЖК Кристалл, чтобы дом был красивым и комфортным!

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 10. Принять решение о наделении управляющей организации, осуществляющей управление МКД, полномочиями по заключению гражданско-правовых договоров на использование общедомового имущества (исключительно фасадов/поверхностей стен, конструкций МКД) для размещения рекламных конструкций, дополнительных вывесок собственников/арендаторов помещений МКД на срок не более 12(двенадцать) месяцев при письменном согласовании всех существенных условий таких договоров с Советом дома для привлечения финансовых средств на модернизацию, благоустройство МКД и уменьшения расходов собственников помещений МКД на его содержание и благоустройство.

Данный вопрос очень актуален для собственников коммерческих помещений в нашем доме, которые справедливо хотят иметь возможность разместить информацию о себе на фасаде дома, но учитывая особенности расположения самих помещений в МКД не все имеют возможность сделать это в видимых для посетителей местах, учитывая ограничения, введенные в городе Москве в части размещения рекламных конструкций. Предлагается использовать опыт других ЖК, где данные варианты реализуются на договорной основе, собственник помещения оплачивает размещение своей информации/рекламной конструкции, беря на себя все вопросы согласования и оформления в надзорных органах, и вносит плату в интересах остальных собственников помещений в доме, которая расходуется на дополнительное благоустройство МКД. На сегодня в нашем доме остро нуждаются в размещении таких конструкций - Стоматологическая клиника и Моечный комплекс, все это собственники помещений, которые очень рады видеть Вас в своих организациях и предоставляют дополнительные предпочтения жителям ЖК Кристалл!

Рекомендуем голосовать ЗА!

Вопрос 11. Принять решение об обязательном использовании собственниками помещений в МКД декоративных конструкций (корзин, экранов) при размещении элементов систем кондиционирования (блоковсплит-систем и иных аналогичных устройств) на фасаде(элементах) МКД с обязательным соблюдением архитектурного стиля МКД, колористического паспорта здания (использование только определенных/имеющихся в МКД цветовых решений по палитре RAL), с использованием единых/типовых

проектов таких конструкций, возложив функции контроля на управляющую организацию, осуществляющую управление МКД.

Данный вопрос важен наверное для всех жителей нашего ЖК, ранее более 150 собственников квартир в нашем доме, устанавливая системы кондиционирования (внешние блоки кондиционеров) централизованно заказывали одинаковые декоративные корзины/экраны в цвет имеющихся архитектурных элементов жилого комплекса (согласно колористического паспорта дома), все выглядело очень красиво и эстетично, но по прошествии времени, данная традиция была забыта и никем не контролировалась, и теперь при появлении новых кондиционеров на фасаде мы видим очень некрасивую тенденцию, когда каждый делает так, как хочет, или вообще не закрывает при монтаже внешние блоки, или мастерит некие непонятные конструкции, все это нарушает архитектурный стиль дома (колористические решения по проекту дома), снижает его привлекательность. Предлагаем принять это решение и привести фасад дома в надлежащее состояние, обеспечить соблюдения архитектурного стиля нашего ЖК Кристалл.

Рекомендуем голосовать ЗА!

Сайт ЖК Кристалл <http://смольная49.рф>