

Тема: Организация и проведение собрания собственников помещений МАЙ-2017

<i>Вправе ли ООО «Прима-Мех эксплуатация» созывать и проводить собрание собственников помещений?</i>	Да, вправе. Это право предусмотрено п. 7 ст. 45 ЖК РФ.
<i>Что такое очно-заочная форма проведения собрания?</i>	Собрание проводится в два этапа. На первом этапе проходит обсуждение вопросов повестки дня. На втором этапе собственники передают свои решения инициатору собрания (п. 3 ст. 47 ЖК РФ).
<i>Как была получена информация о том, кто является собственником помещений в ЖК «Виноградный»?</i>	Реестр собственников сформирован по данным, полученным из МФЦ района «Измайлово», с которым у ООО «Прима-Мех эксплуатация» заключен договор.
<i>Когда, как и кого уведомляли о проведении собрания?</i>	ООО «Прима-Мех эксплуатация» 12 мая 2017 г. уведомила всех собственников заказными письмами о дате, времени проведения и повестке дня собрания (п. 4 ст. 45 ЖК РФ).
<i>Почему проводится собрание отдельно по четырем корпусам?</i>	Корпуса ЖК «Виноградный» являются отдельными многоквартирными домами, поставленными на кадастровый учет как отдельные МКД.
<i>Как проголосовать?</i>	Заполнить решение и до даты, указанной в уведомлении/решении и передать его в управляющую компанию. Каждому собственнику/владельцу помещений решения были направлены по почте заказным письмом. Бланки решений можно скачать с сайта управляющей компании или получить в офисе УК.

<i>До какого числа можно проголосовать?</i>	до даты, указанной в уведомлении/решении по каждому корпусу МКД
<i>Кто будет считать голоса?</i>	Члены счетной комиссии. Вопрос об избрании членов счетной комиссии поставлен на голосование. Если члены счетной комиссии не будут избраны, то подсчет голосов будет вести председатель собрания и уполномоченные им сотрудники управляющей компании.
<i>Когда будет составлен протокол собрания, как с ним можно будет ознакомиться?</i>	Решения собрания и итоги голосования будут оформлены протоколом датой, указанной в уведомлении и решении по соответствующему корпусу. С протоколом можно будет ознакомиться в управляющей компании, дополнительно протокол будет размещен на официальном сайте управляющей компании www.pm-exp.ru .

Тема: Совет многоквартирного дома

<i>Зачем избирать совет многоквартирного дома, какие у него полномочия?</i>	По закону собственники помещений обязаны избрать совет многоквартирного дома на первом собрании (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).
<i>Зачем избирать совет многоквартирного дома?</i>	Для того, чтобы контролировать работу управляющей компании в период между собраниями, выносить вопросы на повестку дня, принимать активное участие в жизнедеятельности ЖК.
<i>Кто может быть избран в совет многоквартирного дома?</i>	Собственники помещений в МКД (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).
<i>Как я могу познакомиться с кандидатами в совет многоквартир-</i>	Управляющая компания разместила на официальном сайте www.pm-exp.ru

<i>го дома, выдвинувшими свои кандидатуры в совет?</i>	exp.ru краткую информацию с контактами о кандидатах в Совет МКД. Личные встречи с кандидатами могут быть организованы по желанию жителей.
<i>Могу ли я выдвинуть свою кандидатуру в совет дома?</i>	Любой собственник имеет право выдвинуть свою кандидатуру, для этого в решении дополнительно добавлены соответствующие графы.
<i>На какой срок избирается совет дома?</i>	В проекте решения предлагаются сроки – 1 год, 3 года. Если собрание изберет Совет дома, но не определит срок его полномочий, то на 2 года (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).
<i>Какие полномочия есть у совета многоквартирного дома?</i>	<p>Совет дома и его председатель вправе контролировать деятельность управляющей компании в период между собраниями собственников помещений (ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ). Согласно п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ совет многоквартирного дома:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие ре-

шений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Тема: Земельный участок, забор, шлагбаум

<p><i>Кому принадлежит земельный участок, на котором расположен ЖК «Виноградный»?</i></p>	<p>Данные о правообладателе отсутствуют. Вид, номер и дата государственной регистрации права – не зарегистрировано.</p>
<p><i>Зачем оформлять право на земельный участок?</i></p>	<p>ЖК «Виноградный» проектировался как жилой комплекс, объединенный единым земельным участком, на котором размещены как объекты благоустройства (детские площадки, пешеходные дорожки и т.д.), так и внутридомовые инженерные системы и сети. В целях создания на его внутридворовой территории комфортной и безопасной среды была реализована концепция «Двор без машин». Между тем, жилой комплекс находится в глубине сложившейся застройки. Жильцы соседних домов могут находиться на внутридомовой территории жилого комплекса и парковать на ней свои автомашины без ограничений, т.к. по своему статусу земельный участок продолжает оставаться общественной территорией, на которую не может быть ограничен доступ граждан (ст. 1 ГрК РФ, ст. 262 ГК РФ, ст. 85 ЗК РФ). Временный строительный забор, ограждающий сегодня территорию ЖК «Виноградный», будет демонтирован застройщиком.</p> <p>Без установки постоянного ограждения, ограничить нахождение на внутридомовой территории посторонних лиц и автотранспорта невозможно, так как невозможно организовать систему допуска на территорию МКД.</p>
<p><i>Какие права на земельный участок есть у собственников помещений?</i></p>	<p>Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства принадлежит собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности (ст. 36 ЖК РФ). Как и любое другое право на недвижимое имущество, право на земельный участок должно быть зарегистрировано в едином</p>

	государственном реестре прав (ст. 131 ГК РФ).
<i>Сколько будет стоить оформление права на земельный участок?</i>	Согласно п. 2 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, передается бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений. Государственная пошлина за регистрацию права собственности составляет 200 руб.
<i>Придется ли собственникам помещений платить земельный налог?</i>	В силу ч. 6, п. 2 ст. 389 НК РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД, не являются объектом обложения земельным налогом.
<i>В каких границах планируется установить постоянное ограждение (забор)?</i>	На сайте управляющей компании www.pm-exp.ru размещена схема установки ограждения (забора).
<i>Когда будет установлено постоянное ограждение (забор)?</i>	Постоянное ограждение (забор) будет установлен после оформления прав на земельный участок.
<i>Кто будет платить за установку ограждения (забора)?</i>	Застройщик.
<i>Что требуется для того, чтобы установить въездные ворота (шлагбаум)?</i>	Принять на собрании собственников решение об установке въездных ворот (шлагбаума) и обратиться в совет депутатов района Измайлово за согласованием проекта установки ограждения.

<i>Где и когда будут установлены въездные ворота (шлагбаумы)?</i>	В зоне ворот, между 2 и 3 корпусом, возле 1 корпуса 1 секции.
<i>Кто будет платить за установку шлагбаума?</i>	Застройщик.

Тема: Стоянка автомашин на внутридворовой территории

<i>Какие решения по стоянке на внутридворовой территории предусмотрены в ЖК «Виноградный»?</i>	Стоянки на внутридворовой территории не предусмотрены. В ЖК «Виноградный» реализована концепция «Двор без машин».
<i>Где и на какое время можно оставить автомашину на внутридворовой территории?</i>	На подземной парковке не более часа.
<i>Как привезти мебель, строительные материалы, не оставляя для разгрузки машину на внутридворовой территории?</i>	Заезд автомашин для погрузки-выгрузки предметов интерьера, мебели, личных вещей разрешен только через подземный паркинг. Для разгрузки с крупногабаритных машин разрешен временный въезд к входным группам корпусов только для погрузки-выгрузки предметов интерьера, мебели и личных вещей. Стройматериалы только через подземный паркинг. Въезд на внутридворовую территорию разрешен для автомашин экстренных служб, такси для высадки пассажиров.