

**Раскрытие повестки дня годового общего собрания собственников помещений в МКД,
проводимого в форме очно-заочного голосования в период с 06 октября 2018 г. по 15 января 2019 г.
по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 10, корп. 1,2,3,4**

Годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится по инициативе собственника помещений - Общества с ограниченной ответственностью «ТЭРА», ИНН 7725306398, ОГРН 1167746150835 в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса РФ в форме очно-заочного голосования. Организатор мероприятий по созыву и проведению общего собрания – управляющая организация ООО «ПМ эксплуатация».

Вопрос № 1. Об избрании Председателя и Секретаря Общего собрания.

***Информация:** Предложено избрать Председателем и секретарем общего собрания - инициатора собрания в лице представителей собственника помещений в МКД ООО «ТЭРА», по доверенности).*

Вопрос № 2. Об избрании членов счётной комиссии в количестве 2 (двух) человек.

***Информация:** Предложено избрать членов счетной комиссии общего собрания в количестве двух человек: Председателя Совета МКД, представителя собственника помещений в МКД ООО «ТЭРА», по доверенности, предложить иные кандидатуры.*

Вопрос № 3. Продлить полномочия Совета МКД на новый срок.

***Информация:** Решениями общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколами № 01 от 26.06.2017 г., № 02 от 28.06.2017 г., № 03 от 29.06.2017 г., № 04 от 30.06.2017 г., определен срок полномочий Совета МКД на 1 (один) год. Предложено определить срок деятельности Совета МКД на 1 (Один) год или на 2 (Два) года с момента принятия решения.*

Вопрос № 4. Выбрать и утвердить новый состав кандидатов в Совет МКД.

Информация: Собственники помещений в МКД обязаны утвердить и избрать Совет МКД из кандидатов собственников помещений в доме, изъявивших желание войти в Совет МКД. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Список кандидатов в Совет МКД прилагается.

Вопрос № 5. Утвердить отчетность управляющей организации по договору управления за 2017 г.

Информация: В соответствии пункту 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

Вопрос № 6. Выбрать способ управления МКД: Управляющая организация/ТСЖ.

Информация: Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 161 ЖК РФ):

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

2) При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного

дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

3) При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

** Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.*

Вопрос № 7. Выбрать управляющую организацию (для способа управления – управляющая организация).

Информация: Предложено выбрать в качестве управляющей организации ООО «Прима-мех эксплуатация» ИНН 77199696140, ОГРН 5087746235748, начиная с даты вступления в силу решения настоящего общего собрания, а также предложено выбрать иную организацию.

- *При изменении способа управления МКД или выборе управляющей организации можно принять решение о сохранении прежнего порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за них (ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ).*

Вопрос № 8. О создании ТСЖ (для способа управления – Товарищество собственников жилья (организационно-правовая форма: Товарищество собственников недвижимости))

Информация: Предложено создать товарищество собственников жилья для каждого МКД отдельно, образец: полное наименование «Товарищество собственников жилья «Измайловский проезд, д. 10, корпус 1»; сокращенное наименование ТСЖ «Измайловский проезд, д. 10, корпус 1» с адресом места нахождения: г. Москва, Измайловский проезд, д. 10, корпус 1. Избрать уполномоченного представителя собственников помещений для осуществления государственной регистрации ТСЖ с предложением кандидатуры из собственников помещений в МКД. Предложено создать иное ТСЖ/ТСН с избранием уполномоченного представителя собственников помещений для осуществления государственной регистрации ТСЖ/ТСН с предложением кандидатуры из собственников помещений в МКД.

Правовой статус товариществ собственников жилья регламентирован положениями раздела VI ЖК РФ. В силу ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом МКД.

Необходимо также отметить, что определение товарищества собственников жилья как вида товариществ собственников недвижимости, специальные требования к содержанию устава товарищества собственников жилья были установлены п. 2 ст. 7 Федерального закона от 31.01.2016 N 7-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Вопрос № 9. Утвердить условия договора управления МКД с управляющей организацией.

Информация: *Утвердить условия договора управления многоквартирным домом с ООО «ПМ эксплуатация» ИНН 7719696140 ОГРН 5087746235748, проект которого размещен на сайте УО (<http://ah-service.ru/>) с сохранением прежнего порядка предоставления коммунальных и иных услуг и расчетов за них.*

Вопрос № 10. Заключить договор управления МКД.

Информация: *Договоры управления МКД*, заключенные владельцами, собственниками помещений до вступления в силу решения общего собрания собственников об установлении условий договора управления, признаются действующими в части, которая соответствует условиям, установленным общим собранием собственников. При этом в части, не соответствующей решению общего собрания собственников, применяются условия, установленные решением общего собрания собственников. По требованию управляющей организации договор управления должен быть перезаключен по форме, соответствующей условиям, установленным решением общего собрания собственников.*

**договоры управления МКД с сохранением установленных тарифов (по содержанию жилых, нежилых помещений (БКТ), машиномест) по решению ранее проведенных общих собраний собственников.*

Вопрос № 11. Объединить корпуса, расположенные по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4 в единый жилой недвижимый комплекс с последующим правом проведения объединенного общего собрания собственников помещений в МКД.

Информация: *Предложено объединить 1, 2, 3, 4 корпуса МКД, расположенные по адресу: Измайловский проезд, дом 10, в единый жилой недвижимый комплекс с последующим правом проведения объединенного общего собрания собственников помещений. Корпуса ЖК «Виноградный» являются отдельными многоквартирными домами, однако они объединены единым стилобатом на 1-2, и 3-4 корп., подземной частью (паркингом), общим земельным участком с*

кадастровым номером 77:03:0005004:1000, инженерными коммуникациями, которые относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД.

Вопрос № 12. Оформить право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4 (ввиду общего земельного участка под МКД).

Информация: 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 государственном реестре прав (ст. 131 ГК РФ). Необходимо на Общем собрании собственников принять решение об оформлении права на земельный участок и на основании этого решения зарегистрировать право общей долевой собственности в едином государственном реестре юридических лиц. Границы земельного участка определены проектом межевания территории квартала района Измайлово, утвержденного распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 18.03.2013 г. №1550. Земельный участок поставлен на кадастровый учет и имеет кадастровый номер 77:03:0005004:1000.

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.

В силу ч. 6, п. 2 ст. 389 НК РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД, не являются объектом обложения земельным налогом.

Оформление права общей долевой собственности дает законное основание собственникам устанавливать постоянное ограждение (забор).

Вопрос № 13. Выбрать лицо, уполномоченное в интересах собственников помещений в МКД по корпусу на представление документов для оказания услуги по государственной регистрации права общей долевой

собственности на земельный участок под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4.

***Информация:** Предложено избрать лицом, уполномоченным на обращение в интересах собственников помещений в МКД по корпусу на представление документов для оказания услуги по государственной регистрации права общедолевой собственности на земельный участок под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4 - Председателя Совета МКД, или предложить иную кандидатуру из числа изъявивших желание собственников.*

Вопрос № 14. Утвердить схемы размещения и установить декоративное и постоянное ограждения в границах общего земельного участка под МКД, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4 (ввиду единого общего земельного участка под МКД).

***Информация:** 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 внутри дворовой 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).

Без установки постоянного ограждения (забора), ограничить нахождение на внутридомовой территории посторонних лиц и автотранспорта невозможно, так как невозможно организовать систему допуска на территорию МКД.

С точки зрения сохранения зеленых насаждений и обеспечения антивандальной защиты, видится целесообразным установка декоративного ограждения высотой 1,10 м (В соответствии со СНиП, установление ограждения высотой до 1,5 м не требует согласования). Схема земельного участка с отображением постоянного ограждения (забора) и декоративного ограждения прилагаются.



Вопрос № 15. О согласии собственников МКД корпуса установить декоративное и постоянное ограждения в границах, согласно утвержденной схеме на земельном участке под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4.

***Информация:** Необходимо получить согласие собственников помещений каждого МКД на установку ограждений и обратиться в Совет депутатов района Измайлово за согласованием проекта установки постоянного ограждения (забора).*

Вопрос № 16. Разместить ограждающие устройства (шлагбаумы) на территории земельного участка МКД, согласно схеме расположения. Установить условия размещения ограждающих устройств (шлагбаумов).

***Информация:** Система контроля и управления доступом (СКУД) комплекса предназначена для организации доступа на территорию подземного паркинга жителей и гостей комплекса, в соответствии с предоставленными пользователям системы правами и условиями, определяемыми администратором СКУД, политикой безопасности и руководством жилого комплекса.*

СКУД строится на основе аппаратно-программной системы контроля доступа ЭРА (Россия), считывателей и карт (меток) дальнего действия Smartec и шлагбаумов САМЕ (Италия).

В СКУД входит оборудование (Hikvision) для видеонаблюдения и организации двусторонней аудио-связи при въезде и выезде с подземного паркинга. Основной целью СКУД является санкционированное предоставление удаленного доступа.

Денежные средства на установку шлагбаумов выделяются застройщиком ЗАО «Прима-Мех».

Сбор денежных средств за приобретение и установку шлагбаумов на территории ЖК «Виноградный» предлагается включить впоследствии в ЕПД отдельной строкой, размер суммы взноса и сроки сбора денежных средств предлагается определить на последующем общем собрании собственников помещений в МКД)

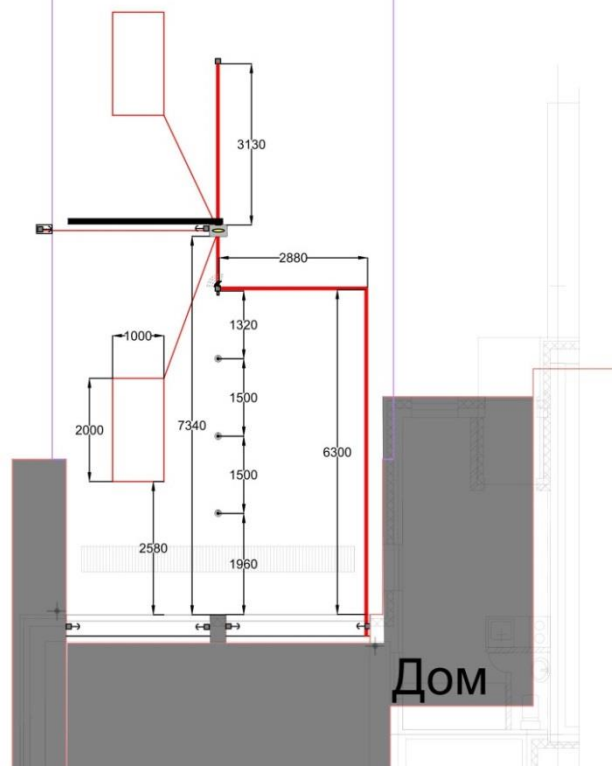


Городской тротуар

Въезд/выезд на паркинг корпусов 1 и 2.
Схема расположения оборудования системы пропуска автомобилей, уличная часть).

Условные обозначения

-  - Шлагбаум
- - Стойка для домофона
- - Съёмная стойка для ограничения движения
- 📡 - Стойка считывателя дальнего действия (УНФ) и видеокамеры
-  - Штроба в асфальте шириной 50мм, глубиной 50мм.
-  - Штроба в асфальте глубиной 40мм, шириной 10мм.
- ☀ - Фотоэлемент безопасного закрытия шлагбаума/ворот
- 📡 - Фотоэлемент безопасного закрытия шлагбаума/ворот, установленный на специальную стойку.
-  - Резиновый колесоотбойник для разделения потоков
- 📡 - Считыватель дальнего действия (УНФ)



Дорога (2-ая прядильная улица)

Въезд/выезд на паркинг корпусов 3 и 4.
Схема расположения оборудования системы пропуска автомобилей, уличная часть).



Вопрос №17. О согласии собственников МКД корпуса установить ограждающие устройства (шлагбаумы), согласно схеме расположения на общем земельном участке под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Измайловский проезд, дом 10, корп. 1, 2, 3, 4.

Информация: Необходимо получить согласие собственников на установление шлагбаумов. С установкой системы ограждения между 1,2 корпусами и 3,4 корпусами, доступ к первым этажам жилого комплекса для сторонних лиц оказывается открытым.

Вопрос №18. Избрать лицо, уполномоченное в интересах собственников помещений в МКД представлять интересы по вопросам, связанным с установкой ограждающих устройств (шлагбаумов) и их демонтажем.

Информация: Предложено избрать лицом, уполномоченное на обращение в интересах собственников помещений в МКД по корпусу представлять интересы по вопросам, связанным с установкой ограждающих устройств (шлагбаумов) и их демонтажем: Председателя Совета МКД, или предложить иную кандидатуру из числа изъявивших желание собственников.

Вопрос №19. Отменить решение Общих собраний собственников помещений в части пункта 8.9. Протокола ОС № 01, 02, 03, 04 от «26» июня 2017г., от «28 июня» 2017 г., от «29» июня 2017 г., от «30» июня 2017 г. Приложения 7/2 об отношении зоны разграничения ответственности по первому запорно-регулирующему крану на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Информация: Предложено отменить решение Общих собраний собственников помещений в части пункта 8.9. Протоколов ОС Приложения 7/2 об отношении зоны разграничения ответственности по первому запорно-регулирующему крану на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
Приложение 7/2 прилагается:

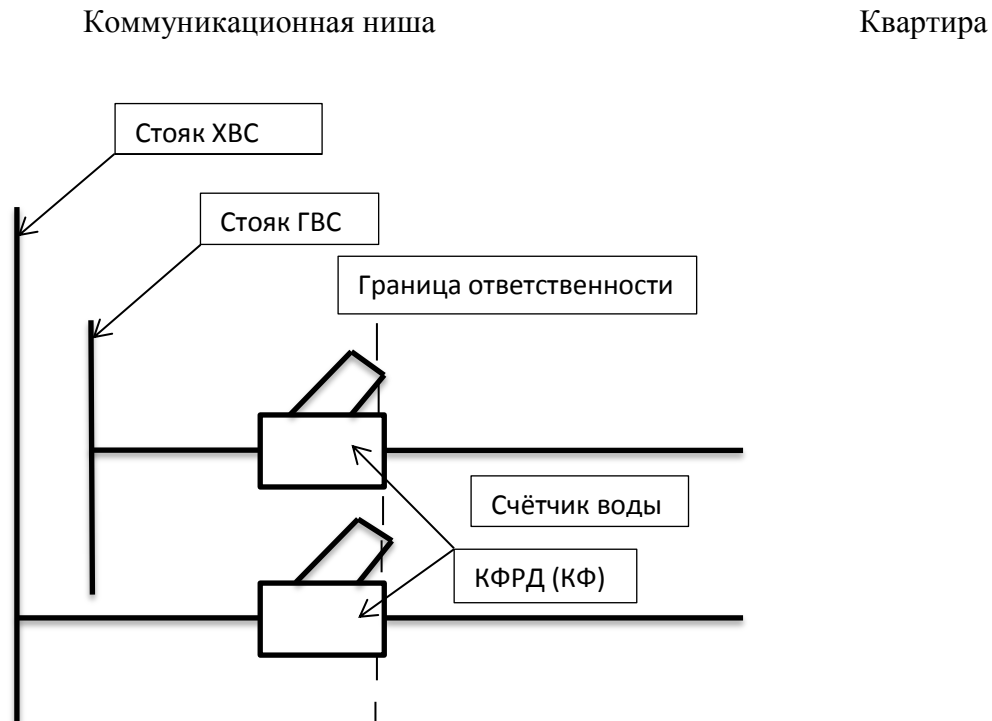
АКТ разграничения балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон является отвод от стояка до кран-фильтра регулятора давления (КФРД) или кран-фильтра (КФ) в сантехнической нише квартиры № _____ корпус № _____.

Управляющая компания обслуживает стояки холодного и горячего водоснабжения и отводы, до КФРД или КФ.

Владелец квартиры № _____ корпуса № _____ обслуживает систему водоснабжения внутри квартиры, включая арматуру, трубопроводы и также КФРД или КФ на вводе.

Схема присоединения квартиры



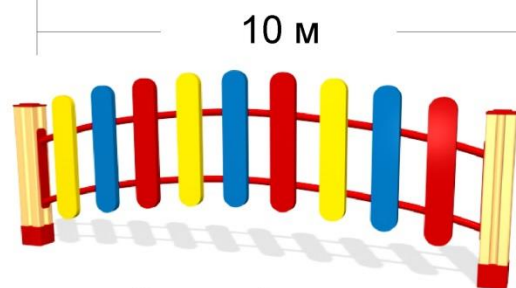
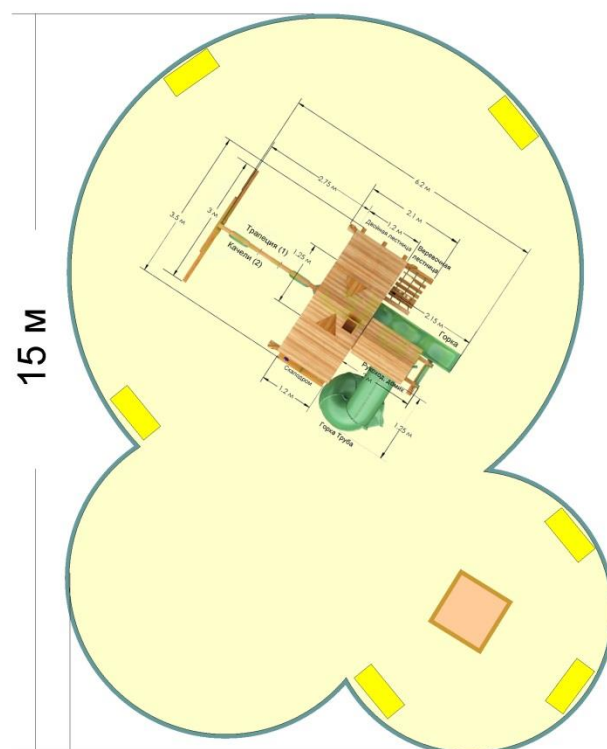
Вопрос №20. Благоустроить часть общего земельного участка под МКД с размещением отдельной детской площадки за счет собственника досугового детского учреждения, согласно, представленному проекту.

Информация: В управляющую организацию обратился собственник нежилого помещения МКД корпуса 4, в котором расположен детский досуговый центр с предложением о благоустройстве части общего земельного участка под многоквартирными домами с целью размещения отдельной детской площадки за счет собственных средств.

В силу пункта 4 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Проект детской площадки, а также схема размещения на земельном участке прилагается.

План схема площадки для игр



Ограждение



Детская игровая площадка "Крепость Фани Deluxe"2



Скамейки



Песочница

Вопрос №21. Утвердить план перегородки и разрешить использование общего имущества собственников помещений в МКД (в приквартирном холле) собственников помещений ООО «ТЭРА», других собственников, согласно представленным техническим планам помещений).

Информация: В управляющую организацию обратились собственники помещений МКД корпусов 1,2,3,4 с целью использования общего имущества собственников помещений в МКД для установления перегородки в общем приквартирном холле (технические планы помещений с отображением перегородки прилагаются)

Согласно частям 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Использование общего имущества многоквартирного дома должно решаться собственниками этого имущества – собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании, что находит своё отражение в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Вопрос №22. Принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (с целью развития инфраструктуры жилого комплекса).

Информация: По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Принятие решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД другими лицами относится к компетенции общего собрания собственников помещений в таком доме (ч. 4 ст. 36, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Вопрос №23. Принять решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания

Информация: Избрать лицом, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме: Председателя Совета МКД или предложить иную кандидатуру из числа изъявивших желание собственников.

Вопрос №24. Определить место доступное для всех собственников помещений для размещения сообщений о решениях принятых общим собранием и итогов голосования

Информация: Предложено определить, что сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в МКД корпуса 4 и итоги голосования размещаются на официальном сайте управляющей компании <http://ah-service.ru/>, а также в помещении офиса управляющей компании.

Вопрос №25. Определить место хранения копии документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания в управляющей организации.

Информация: Предложено определить место для хранения копии документов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в помещении офиса управляющей организации.