

Доброго времени суток! Уважаемые собственники, предлагаем Вам ознакомиться с пояснениями к повестке общего собрания собственников. Поскольку это первое собрание на Вашем доме, вопросов много, и нужно решить их комплексно.

Само собрание проходит с 20 октября 2025 по 24 февраля 2026, итоги голосования будут выложены после 24 февраля на нашем сайте <https://uk-remiz.ru/>. Проголосовать можно, заполнив бланк, выданный Вам вместе с ключами при заселении.

Пояснения по вопросам повестки собрания:

Первый и второй вопросы посвящены выбору председателя и секретаря общего собрания, а также утверждению счетной комиссии.

Согласно закону в протоколе общего собрания необходимо указывать информацию о членах счётной комиссии, председателе и секретаре, который и составляет такой документ. Предложенные люди – директор и специалист по общим собраниям нашей УК, будут проводить очную часть собрания, подсчитывать голоса и нести ответственность за оформление и подписание документов.

Третий вопрос – выбор способа управления.

Действующий Жилищный кодекс закрепил обязанность собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом. Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Мы предлагаем Вам способ управления Управляющей организацией. Такой способ наиболее распространен, обязанности по управлению домом исполняет специализированная организация, имеющая лицензию на этот вид деятельности.

Затем про выбор управляющей организации и утверждение Договора (вопросы 4 и 6).

Наша компания – ООО «Управляющая компания Ремиз» – была создана в 2024 году. Несмотря на молодость компании, наша команда состоит из опытных специалистов в сфере ЖКХ. Мы работаем с тем же застройщиком, что и УК Новоантропшино, успешно занимающаяся управлением других домов в районе, и **являемся преемником ее традиций**, так что некоторые из вас уже знакомы с нашим подходом к работе. **Организация создана индивидуально для двух Ваших домов (строительные номер 18 и 19) для качественного управления.** Мы нацелены на сотрудничество с Вами на долгосрочную перспективу.

Задача УК – работать на благо дома. Заключение договоров на обслуживание с лицензированными компаниями, поддержание чистоты в подъездах, фиксация и устранение неисправности на общедомовом имуществе, отчет перед собственниками о проведенных и запланированных работах.

Мы предлагаем Вам заключить с нами **договор управления, целью которого является создание комфортных условий проживания и обеспечения безопасности жителей, а также соблюдение требования законодательства РФ.**



Пятый вопрос о порядке уведомления.

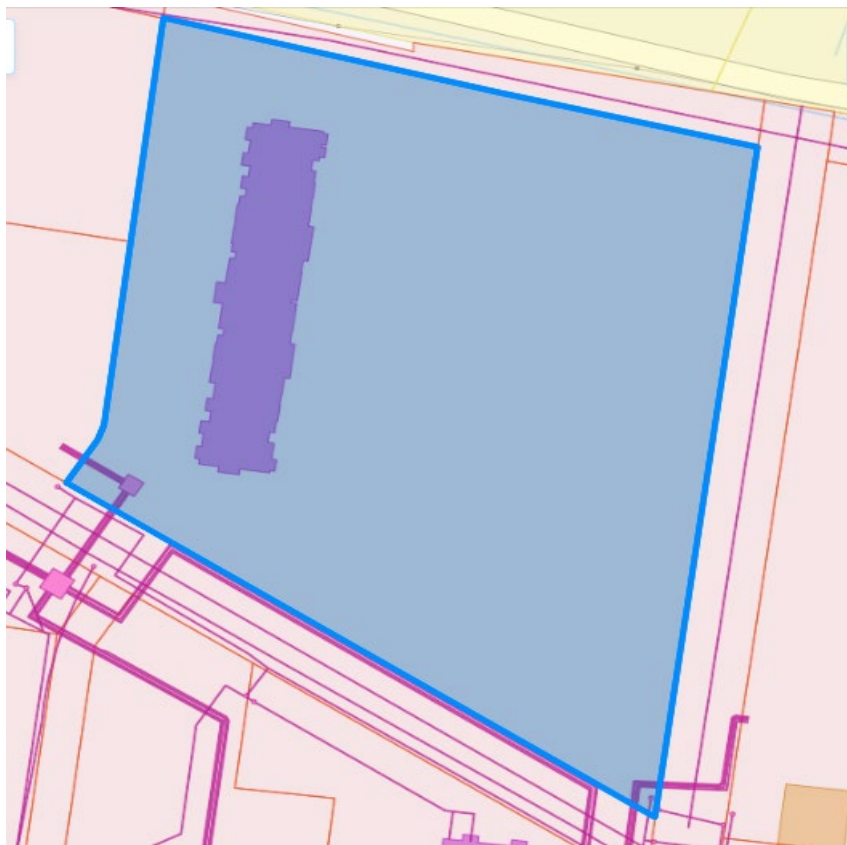
Мы предлагаем утвердить в качестве основного способа оповещения о будущих собраниях размещение информации на официальных информационных стендах в подъездах дома. Этот способ является удобным, быстрым и полностью соответствует требованиям части 4 статьи 45 Жилищного кодекса РФ.

Предложенный вариант станет возможен, если принять решение, что уведомлять собственников об ОСС будут именно таким способом. Такая форма будет законна не только для ближайшего, но и для всех последующих собраний.

Дальше – о дворовой территории (прилегающая территория).

На данный момент земельный участок под Вашим домом единый с соседним новым многоквартирным домом, на время стройки земля находится в собственности застройщика. После того как постройка и заселится последний дом (Самойловская дом 2 корпус 1), земельный участок в тех же границах **перейдет в общедолевою собственность жителей Ваших домов и его нужно будет содержать. Участок может быть размежеван на 2 или остаться 1 под двумя многоквартирными домами.** В этот участок входят как парковки и проезды, так и детская площадка.

Для содержания двора мы предлагаем Вам принять отдельную дополнительную услугу, которая вступит в силу только тогда, когда последний дом будет введен в эксплуатацию и передан жителям, и при условии, что землю не заберет на свой баланс администрация Гатчинского МО. Тариф на уборку двора включает в себя уборку снега зимой, работу трактора, текущий и отдельно аварийный ремонт детской площадки).



Умный дом

Застройщиком разработано **мобильное приложение «Умный дом»**, которое позволяет дистанционно смотреть камеры онлайн, установленные на Ваших домах, видеть показания, начисления и оплачивать квитанции. Стоимость данной услуги – **300 рублей в месяц**, решение будет приниматься большинством жителей Вашего дома. Если "за" проголосуют больше половины – сумма будет начисляться всем собственникам и пользоваться смогут все, если большинство будет "против" – пользоваться не сможет никто.

Девятый вопрос о сборе, вывозе и утилизации строительного мусора.

Мы предлагаем Вам **на 1 год**, на период основного заселения и ремонтов в квартирах, установить на прилегающей территории специальный контейнер-накопитель для строительного мусора. Он будет вывозиться компанией, с которой мы заключим договор, по установленному графику.

Это позволит содержать подъезды и двор в чистоте, предотвращая несанкционированное складирование мусора. Стоимость будет начисляться по факту вывезенного мусора и складываться из стоимости счетов, распределенных между собственниками Вашего дома пропорционально площади помещения.

Установка дополнительных видео камер (вопросы 10 и 11).

Основная цель видеосистемы – предупреждение и фиксация событий, которые могут нанести какой-либо урон жителям дома или общедомовому имуществу. Все проблемы система видеонаблюдения не решит, но поможет в расследовании происшествий или отпугнет от совершения их.

На Вашем доме застройщиком было установлено 8 камер на фасаде, однако нам кажется, что будет целесообразным **расширить зону видимости и доустановить** камеры в лифты, парадные и кладовые. Мы предлагаем вам два варианта расширения зоны видимости и доустановки дополнительных камер.

Первое Коммерческое предложение (по 1 дополнительной камере на этаже, а также камеры в лифты и лифтхоллы и 6 камер в кладовые) по ссылке.

При положительном решении собственников на общем собрании о приобретении, монтаже и установке видеокамер в количестве 26 штук, оплата в размере 55,5 рубля с квадратного метра (разовый платеж для закупки и монтажа оборудование) и 1,0 рубля с кв метра (ежемесячный платеж для обслуживания системы) являются обязательными для всех собственников. Сумма для закупки и монтажа оборудования войдет в квитанции за март 2026 года. Затем, уже после установки камер, ежемесячно будет начисляться дополнительно 1 рубль с кв метра.

Ориентировочно разовый платеж с 1-к квартиры (28 кв. м.) – 1 554 рублей, с 2-к квартиры (45 кв. м.) – 2 498 руб. Дополнительное обслуживание в данном случае составит 28-45 руб. с квартиры ежемесячно после установки системы.

Второе коммерческое предложение (по 3 дополнительные камеры на этаже, а также камеры в лифты и лифтхоллы и 6 камер в кладовые) по ссылке.

При положительном решении собственников на общем собрании о приобретении, монтаже и установке видеокамер в количестве 58 штук, оплата в размере 98,2 рубля с квадратного метра (разовый платеж для закупки и монтажа оборудование) и 1,0 рубля с кв

метра (ежемесячный платеж для обслуживания системы) являются обязательными для всех собственников. Сумма для закупки и монтажа оборудования войдет в квитанции за март 2026 года. Затем, уже после установки камер, ежемесячно будет начисляться дополнительно 1 рубль с кв метра.

Ориентировочно разовый платеж с 1-к квартиры (28 кв. м.) – 2 750 рублей, с 2-к квартиры (45 кв. м.) – 4 419 руб. Дополнительное обслуживание в данном случае составит 28-45 руб. с квартиры ежемесячно после установки системы.

Работы будет выполнять Управляющая компания силами нанятых специалистов. Гарантия от УК на выполненные работы будет год.

Хранение данных будет составлять ориентировочно 7 дней. Доступ к камерам будет осуществляться по запросу, отправленному на нашу электронную почту тем собственникам, которые не являются должниками. Возможным будет также предоставление доступа на продолжительный срок (тех. возможность прорабатывается). Регламент доступа мы опубликуем после установки камер.

Двенадцатый вопрос о правилах пользования кладовыми помещениями.

Для обеспечения безопасности и порядка предлагаем утвердить правила пользования кладовыми помещениями, расположенными на подземном этаже. Подготовленные правила предотвратят возможные риски и конфликтные ситуации.

Следующий вопрос посвящен расчетам на КР СОИ – коммунальные услуги, затрачиваемые на содержание общего имущества.

В Вашем доме **есть общедомовые приборы учета** – счетчики, и, если на ОСС принято решение об определении расходов исходя из показаний ОДПУ, объем коммунального ресурса определяется самым честным способом – исходя из **реального потребления** домом пропорционально площади каждой квартиры.

В четырнадцатом вопросе речь идет конкретно о тепле.

В доме установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии (ОДПУ), который устанавливается на вводе в многоквартирный дом. Его показания фиксируют объем тепловой энергии, потребленной домом целиком. Простыми словами, тепловая энергия – это энергия, необходимая для нагрева холодной воды до состояния горячей.

В отопительный период весь расход тепловой энергии, учтенный общедомовым прибором учета, распределяется на отопление и подогрев горячей воды и на нагрев полотенцесушителей.

В межотопительный период тепловая энергия подается на подогрев воды и циркуляцию стояков.

В соответствии с ЖК собранием мы предлагаем утвердить решение о распределении всего потребленного домом объема тепловой энергии в **межотопительный период**, зафиксированного ОДПУ между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально потребленному объему горячей воды.

Следующий вопрос – о вывозе мусора Региональным оператором.

Несколько лет назад в нашей стране произошла мусорная реформа. Ответственной за мусор стала Управляющая компания по обращению с отходами.

Региональный оператор отвечает за мусор с момента его погрузки в мусоровоз в местах накопления ТКО. К сожалению, другой возможности систематично вывозить мусор, кроме как заключить Договор с Региональным оператором, пока что нет.

Вопрос про подвалы, предложенной Государственной Жилищной Инспекцией.

Комитет ГЖН требует провести голосование, чтобы в случае чрезвычайной ситуации (которая, как мы надеемся, никогда не возникнет), жители домов могли бы укрыться в подвальном помещении дома.

ГЖИ отдельно отмечают, что переоборудование подвалов и их содержание в период такого использования будет проводиться без привлечения финансовых средств жителей или управляющей компании.

Кондиционеры и спутниковые антенны на фасадах.

Некоторые из собственников хотели бы установить кондиционеры в квартиры и спутниковые антенны, но важно понимать, что фасад – это общедомовое имущество. К сожалению, если вы собираетесь установить кондиционер без получения разрешения от собственников, в будущем соседи могут заставить вас демонтировать аппарат.

Поэтому установка оборудования на фасаде должна приниматься собранием собственников всего дома.

К сожалению, есть печальный опыт, когда кондиционеры устанавливаются неправильно, портится конструкция фасада, он обретает страшный внешний вид и т.д. И даже тут установку в любом случае нужно будет согласовать с Управляющей компанией. Самый простой и безопасный вариант – установка на балконах, это не портит фасад, не разрушает покрытие и не вредит дому, а также на такую установку не нужно разрешение общего собрания.

Подготовлено «Управляющей компанией Ремиз».