

## **Памятка по заполнению Листа для голосования**

- Голосовать может только собственник или представитель по нотариальной доверенности либо по доверенности оформленной по месту работы/учебы.
- Если квартира находится в **долевой собственности** нескольких человек, то выдаются **бюллетени по количеству собственников**. Если собственность без выделения долей - **совместная**, голосует один собственник в **одном бюллетени**, но ставят **подписи ВСЕ собственники**, т. к. решение совместное

### **По повестке общего собрания собственников помещений (ОССП)**

**Вопросы 1-2, 18** Обязательные вопросы для любого голосования ОССП.

#### **Вопросы 3-9. Блок вопросов по выбору спецсчета для формирования фонда капитального ремонта. На все вопросы нужно ответить да. Вопросы типовые, установлены Государственной Жилищной Инспекцией (ГЖИ) и Фондом Капитального Ремонта (ФКР)**

**Вопрос 3.** В настоящий момент деньги поступают в общий котел Фонда Капитального Ремонта (сокращенно ФКР) и сразу расходуются на ремонт других домов. Предлагается сделать индивидуальный специальный счет дома в банке в целях накопления и дальнейшего распоряжения денежными средствами. Подробнее почему лучше Спецсчет в листовке.

**Вопрос 4.** Нельзя утвердить взнос на капремонт ниже величины, установленной Правительством Московской области. Делаем взнос равным минимальному уровню. Сейчас 9,07 рубля за м<sup>2</sup>

**Вопрос 5.** Физическое лицо не может быть владельцем счета (лицом открывающим и распоряжающимся счетом. Управляющая компания может открыть счет, собирать деньги с жителей и переводить на спецсчет. При этом деньги со спецсчета могут быть потрачены исключительно на цели капитального ремонта с приложением протокола ОССП и договора на ремонт. При банкротстве УК деньги в конкурсную массу не включаются. Жители могут сменить УК. При этом все накопленные денежные средства переводятся на спецсчет, открытый новой УК.

**Вопрос 6.** Есть 6 банков, в которых разрешается открыть спецсчет. Сбербанк, ВТБ, ГазпромБанк, РосСельХозБанк и частные АльфаБанк и Открытие. За деньги на спецсчете можно получать процент на неснижаемый остаток. У Газпромбанка самый высокий процент на текущий момент. Банк государственный, проценты начисляются на любую сумму плюс удобная технология накопления процентов и достаточно низкие тарифы на обслуживание. Для сравнения у Газпромбанка процент от 6,75% на любую сумму, у сбербанка – 4,2% при минимальной сумме в 500 тысяч рублей. При 100% собираемости общая сумма денег к моменту начала проведения капремонта дома в 2035 году в Газпромбанке будет выше 40,4 млн рублей, в Сбербанке – 30,5 млн рублей, а без процентов мы соберем только 21 млн рублей. Выбор наиболее оптимальных процентных ставок на снижаемый остаток, в период накопления денежных средств на спецсчете, осуществляет сотрудник УК, получая информацию из банка.

**Вопрос 7.** Спустя максимум год ФКР должен перечислить на спецсчет средства, ранее перечисленные ему (но при отсутствии долгов). В ФКР отправляется протокол ОССП. Должно быть обозначено лицо, контактирующее с ним.

**Вопрос 8.** Должна быть указана организация, собирающая денежные средства с жителей и выставляющая платежки. При этом порядок сбора платежей за капремонт ничем не отличается, например от сбора платежей за текущий ремонт или отопление.

**Вопрос 9.** Очевидно, что в целях снижения затрат, повышения удобства и платежной дисциплины строку за капремонт целесообразно включить в общую платежку от Сферы. Почему важна платежная дисциплина – при сборе менее 50% (ГЖИ за этим следит ежемесячно) в течение 6 месяцев спецсчет закрывается и деньги уходят в ФКР. Сфера в качестве агента несет затраты на открытие и обслуживание спецсчета по тарифам банка, работает с должниками, перечисляет деньги с текущего на специальный счет. Ежегодная комиссия в 1 (один) рубль за 1 квадратный метр общей площади помещения учитывает затраты, связанные с открытием и обслуживанием спецсчета.

#### **Вопросы 10-11. Блок вопросов по прямым расчетам жителей дома с ресурсоснабжающими организациями (РСО).**

**Вопрос 10.** В настоящий момент жители дома заключили договор с УК. Деньги платятся УК и переводятся впоследствии РСО по решению УК. Если УК не платит за услугу, РСО может ее ограничить. Есть неплательщики. Задолженность УК Сфера уже порядка 50 миллионов рублей. УК

переводят за неплательщиков деньги РСО используя средства на текущий ремонт, по сути, за счет тех, кто регулярно оплачивает коммунальные услуги. Простой пример: в доме 10 квартир, 9 исправно платят по 1 тысяче рублей за текущий ремонт и по 4 тысячи РСО за коммунальные услуги. 1 квартира не платит вообще. В УК поступает 36 тысяч за коммунальные услуги и 9 тысяч на текущий ремонт. УК вынуждена оплачивать 40 тысяч РСО, а на текущий ремонт остается 5 тысяч рублей. Переход на прямые договора означает юридически расчеты с РСО каждым собственником, при неплатеже собственник лично должен РСО. При этом РСО выставляет платежки либо самостоятельно (электричество), либо через МособлЕИРЦ, либо через УК. Данные по расходу ресурса передаются через УК. УК также платит РСО за ресурсы, потраченные на ОДН (общедомовые нужды).

Плюсы: прозрачные расчеты, отсутствие долгов перед РСО, бесперебойная поставка услуги (нельзя отключить весь дом или ограничить потребление).

Минусы: добавятся отдельные платежка за электричество и возможно платежка от МособлЕИРЦ за воду и отопление.

Сам договор каждому потребителю с РСО заключать не нужно. Достаточно оплатить платежку от РСО.

**Вопрос 11.** Должны быть обозначены сроки перехода на прямые договора потребителей с РСО. Минимум по закону 3 месяца. У РСО остается март, апрель, май для оформления прямых расчетов – формирования платежек.

### **Вопрос 12. Участие в программе Московской области по ремонту подъездов в МКД**

Подробнее о программе <http://menyaempodezdy.ru/>

Программа предлагает финансирование за счет бюджета Московской области ремонта подъездов. Максимальная стоимость на подъезд в 2018-2019 гг – 580 тысяч рублей. Для участия в программе нужно решение ОССП с согласием жителей оплатить 5% (справочно в 2019 году – 5 рублей с квадратного метра общей площади квартиры разово). Адресный перечень утверждается администрацией г. о. Красногорск совместно с УК и подтверждается далее ГЖИ Московской области. Предлагается заменить деревянные двери на пластиковые на 2-25х этажах, положить плитку в холле 1-го этажа.

### **Вопросы 13-16. Блок вопросов по возможности выбора электронной формы проведения заочного ОССП с голосованием в информационной системе.**

Возможность проведения общих собраний собственников через интернет (информационную систему) появилась с принятием Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

На вопросы 13-16 нужно ответить утвердительно. Вопросы типовые

**Вопрос 13.** Общий вопрос о возможности проведения такой формы заочного голосования

**Вопрос 14.** Существует бесплатные (такие как ГИС ЖКХ) и платные (например ДомСканнер) системы. Предлагается использовать ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru> – система активно поддерживается государством, модернизируется, данные берутся из Росреестра, авторизация происходит через Госуслуги.

**Вопрос 15.** Необходимо выбрать администратора системы. Он организует оповещения, само голосование в электронной системе, заносит данные, представленные в бумажной форме бюллетеня в систему, взаимодействует с ГЖИ. Без выбора администратора работа невозможна

**Вопрос 16.** Поскольку любой собственник может инициировать голосование необходимо определить минимальный срок до начала голосования, в которые собственник уведомляет администратора о проведении ОССП. Срок предполагается установить в 14 дней согласно ст. 47.1 ЖК РФ

Администратор может заносить решения собственников, оформленных в письменном виде в ГИС ЖКХ в тот же день, в который оформлено Решение. Решение может быть передано как лично в руки, так и опущено в почтовый ящик, но не позднее 22-00 дабы имелось время на ввод данных в систему.

Максимальная продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы - в течение 5-ти дней, что и предложено.

### **Вопрос 17. Открытие отдельного счет в кредитной организации для учета и использования денег от рекламы и операторов связи.**

В настоящий момент в УК Сферу постают денежные средства от сдачи в аренду операторам связи общедомового имущества (2 договора по 1800 рублей в месяц) и размещения рекламы в лифтовых

холлах 1-го этажа (300 рублей с одного щита в месяц) согласно пунктам 10 и 11 от Протокола от января 2016 г.

Для того, чтобы вести учет этих поступлений предлагается открыть отдельный счет в кредитной организации для их учета и использования. В дальнейшем по решению общего собрания собственников деньги могут быть направлены на цели текущего и капитального ремонта дома, благоустройство и озеленение, иные цели по решению общего собрания собственников дома. В дальнейшем сможем предложить варианты как увеличить поступления денег от рекламы