**Уважаемые собственники МКД ул. Коммунистическая 40/1 и 40/2!**

В связи с многочисленными вопросами, поднятыми в сети, считаем необходимым дать некоторые пояснения:

**Проведение общего собрания собственников в электронном формате**

1. Голосование с помощью информационной системы, по сути, – проведение общего собрания собственников онлайн, когда собственники заполняют бюллетени онлайн и направляют их через интернет для автоматического подсчёта голосов системой. Такая форма проведения заочного ОСС закреплена в ч.ч. 3.2, 3.4, ст. 44, ч. 2 ст. 44.1, ст. 47.1 ЖК РФ и, таким образом, **является абсолютно ЛЕГИТИМНОЙ формой проведения ОСС.**
2. Электронный формат проведения собраний собственников МКД с использованием информационных систем (ИС) активно внедряется в Московской области с начала 2019 года в соответствии с программой Губернатора МО. От количества домов, которые провели ОСС в электронном формате, зависит рейтинг района, поэтому все управляющие компании обязали переходить на новый формат проведения собраний собственников. **Проведение ОСС в электронном формате не является инициативой УК и внедряется повсеместно**.
3. Важная роль при проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме с помощью ИС отводится администратору ОСС. Это физическое или юридическое лицо, которое от лица других владельцев помещений в доме будет использовать информационную систему при проведении общего собрания. То есть согласно п. 2.1 ст. 47.1 ЖК РФ определяет порядок приема решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании и продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

Инициатор ОСС (он же администратор) указывает в системе:

* сведения об участниках ОСС;
* правоустанавливающие документы на помещения;
* решение по каждому вопросу повестки дня, переданное ему собственником в письменной форме и выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался»;
* размещает в системе электронный образ указанного решения собственника в течение одного часа с момента получения такого решения.

Также в соответствии с указанной выше статьей ЖК РФ **в случае проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы полномочия администратора общего собрания осуществляет инициатор проведения общего собрания.**

В случае с предстоящими собраниями собственников в ваших МКД (первых в электронном формате) инициатором их проведения является УК «ВЕСТА-Уют», которая, в соответствии с законодательством, автоматически становится администратором указанных ОСС, что, в принципе, удобно для собственников, так как УК ведет реестр собственников дома, вносит в него обновления и в случае ОСС – заносит реестр в ИС.

Для проведения последующих онлайн-голосований законодателем не установлены ограничения о том, кто может выступать инициатором ОСС, соответственно, начиная со второго онлайн-голосования в системе, инициаторами могут являться как собственники, так и иные лица, обладающие правом инициирования собрания в соответствии с ЖК РФ (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ), которые, в том числе, могут **инициировать голосование по вопросу переизбрания администратора ОСС** в электронном формате.

**С детальной инструкцией по участию в электронном голосовании вы можете ознакомиться в материалах ОСС на сайте УК:** [**http://gkvesta.ru/kompanii/vesta-uyut/doma/dom/80/**](http://gkvesta.ru/kompanii/vesta-uyut/doma/dom/80/) **и \_\_???\_\_\_\_\_.**

**Наиболее обсуждаемые вопросы ОСС в МКД ул. Коммунистическая 40/1 и 40/2**

1. О включении оборудования системы видеонаблюдения и контроля доступа в состав общего имущества МКД

Указанные системы на настоящий момент не входят в состав общедомового имущества. На предстоящих ОСС предлагается включить системы в состав общедомового имущества **обоих МКД** в соответствии с площадями в пропорции:

МКД 40/1 – 49,9992%

МКД 40/2 – 50,0008% стоимости

Эта информация указана в приложении 3 к Договору управления, размещенному в материалах ОСС на сайте УК: <http://gkvesta.ru/kompanii/vesta-uyut/doma/dom/80/>, \_\_\_\_???\_\_\_\_

1. Индексация тарифа

Цены на услуги подрядных организаций, строительные и ремонтные материалы растут постоянно. В условиях инфляции невозможно оказывать требующийся спектр услуг в полной мере без периодической индексации тарифов, в том числе на содержание и ремонт дома. Именно поэтому, управляющая организация предлагает установить возможность такой индексации на величину, не превышающую уровень индекса потребительских цен на ЖКУ за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Центрального банка РФ. Данный порядок индексации платы за содержание жилого помещения закреплен в определении Верховного суда РФ от 25.12.2018г. № 301-КГ18-22044.

Данные об индексе потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата. При этом каждый собственник помещений в многоквартирных домах имеет возможность самостоятельно проверить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом процента темпа роста инфляции.

Но, это совсем не означает, что индексация будет строго в размере инфляции и даже то, что она будет ежегодной. На данный момент это решение принято на более чем 50 процентах домов по управлением компании. Однако, к примеру, за 2020 год индексация была произведена только на 1/3 домов из числа проголосовавших, там, где в этом была необходимость.

Ежегодно управляющая организация публикует отчет об исполнении договора управления по каждому МКД, в котором отражаются сведения о начисленных и затраченных средствах по услугам, и каждый собственник может ознакомиться с отчетом об управлении, из которого видно расходование средств и необходимо ли увеличение тарифа (индексации).

**Ливневая канализация МКД 40/1**

Прошедшая зима в очередной раз продемонстрировала неспособность ливневой канализации МКД 40/1 справляться с большими, резкими и быстрыми перепадами температур. Канализация изначально была смонтирована с нарушением норм эксплуатации, что приводит к периодическим прорывам трубы. К сожалению, все меры, предпринятые УК, по утеплению и прогреву ливневки не решили данную проблему, особенно в условиях перепадов температур. В связи с этим управляющей компанией было принято решение о переносе ливневой канализации в теплое помещение, как это сделано в МКД 40/2. Работы будут выполнены в счет содержания и ремонта дома.

**Паркинг**

Очень сложный, наболевший вопрос для всех жителей ЖК Кратово. Подземная автостоянка на 144 машиноместа, которая каким-то неведомым чудом была введена в эксплуатацию, хотя она постоянно затапливается грунтовыми водами, происходит вымывание грунта, что создает угрозу целостности брусчатки и дворовой территории.

Практически единоличным собственником паркинга (за исключением одного машиноместа) является ООО «Строительный трест №88» под руководством Жемерева П.Н. Мало того, что сама по себе организация очень интересная: ноль сотрудников, нулевая же рентабельность, нулевая обеспеченность собственными средствами, фондовооруженность, да и все остальное по нулям или отрицательное, кроме сумм исполнительных производств, в которых компания участвует в качестве ответчика, - почти 44 миллиона рублей (вся информация из открытых источников). Так еще эта компания является преемницей пресловутой «Гарантии-Строй», с которой имеет общего учредителя.

С момента завершения строительства парковки в 2013 году собственник не предпринимал никаких усилий по ее благоустройству и надлежащему содержанию, поэтому она не использовалась по назначению и, более того, начала создавать видимую угрозу жителям домов, так как на дворовой территории появились локальные просадки грунта и брусчатки.

Когда Администрация города, на протяжении почти 8 лет наблюдавшая бездействие собственника по благоустройству парковки, обратилась в суд с требованием привести сооружение в нормативное состояние, произошло очередное «чудо»: у собственника с нулевыми активами нашлись средства для осушения -2 этажа парковки, полностью затопленного грунтовыми водами.

*Насосы качали тонны воды на протяжении двух недель. И продолжают работать по сей день. Можно только предположить, откуда запитываются насосы, и куда качается вода, но, если учесть, что вскоре возле шлагбаума забил «фонтан», то слив производился во внешнюю канализационную сеть, которая и так не справляется с нагрузкой, из-за чего сточные воды поступают обратно в дома ЖК Кратово. Управляющая компания даже сделала специальные «ванны» в подвалах домов, чтобы предотвратить затопление подвалов в случаях очередных засоров или перегрузки внешних канализационных сетей.*

Дальше все «чудесатее и чудесатее»: собственник парковки изыскивает средства на приглашение независимой экспертизы, которая признает сооружение, почти 8 лет простоявшее затопленным водой, с плесневелыми стенами и проседающими перекрытиями, **пригодным к эксплуатации**! Администрация проигрывает иск, а господин Жемерев планирует сдавать вам, уважаемые собственники, места на этой чудо-парковке по цене 4-4.5 тысячи в месяц.

Ну а тем, кто сумел высоко оценить управленческие таланты «Строительного треста №88» (читай, «Гарантии-Строй»), у кого короткая память, и кто готов вернуть в свой дом «УК Зеленый город», тому будет счастье – парковочные места в хорошо выдержанном в воде паркинге совершенно БЕСПЛАТНО!

Интересно, ГС и ЗГ действительно верят, то за такие «плюшки» собственники готовы потерять голову, забыть их былые «заслуги», отказаться от обслуживания действующей УК, перечеркнуть все, что она сделала за годы своего управления, и вернуть в свои дома тех, от кого с таким трудом избавились 5 лет назад?