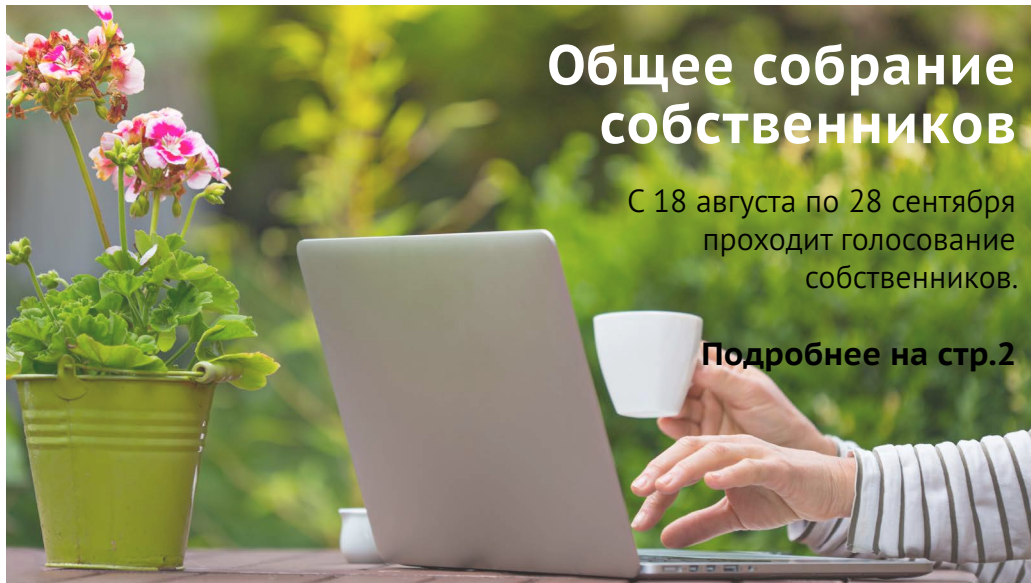


Кедровый вестник



Общее собрание собственников

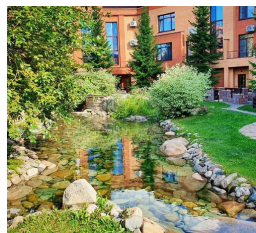
С 18 августа по 28 сентября
проходит голосование
собственников.

Подробнее на стр.2



Чистота вокруг

Комплекс окружен природой, и мы стремимся к полной гармонии с ней. Регулярно проводим обработку растений от вредителей и других болезней. Для безопасности жителей комплекса и их питомцев регулярно обрабатываем территорию от клещей и грызунов. А еще благодаря инициативе и финансовой поддержке жителей избавляемся от присутствия мошек и комаров.



Отдых у воды

Водоемы – визитная карточка «Кедрового» и уход за ними очень важен. Сотрудники очищают воду с помощью пероксида водорода, который убивает опасные бактерии, водоросли и придает воде кристальную чистоту, а также ухаживают за побережьем.

Из зимы в теплое лето

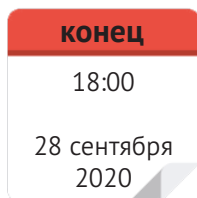
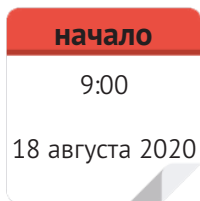
Лето проходит также гладко, как прошла зима. Не смотря на аномально снежную зиму, мы не допустили колеи на дорогах, заснеженных пешеходных дорожек, подтопления комплекса весной. Снегоуборочная техника работала с 7 утра до самого вечера, но не мешала ночному отдыху жителей. Благодаря неравнодушным откликнувшимся людям, мы сократили перерасход бюджета на механическую уборку и вывоз снега и не допустили снижения уровня обслуживания в летний период.

Зеленая зона

Для поддержания экосистемы «Кедрового» мы регулярно пропалываем цветники, стрижем и реставрируем газоны, проводим санитарную и фигурную обрезку кустарников и деревьев.



Даты общего голосования



На голосовании будут решены вопросы, как возникшие в прошлом году, так и актуальные. Участие каждого собственника очень важно, ведь повлияет на итоги всего голосования. Голосование состоит из очной и заочной части. Время очного этапа разное для таунхаусов и многоквартирных домов. Время заочного голосования – одинаковое.

Как проходит голосование?

Очно

18 августа прошла очная часть.

Место проведения – ул.Кедровая, д.35, парковочная площадка.

Заочно

С 18 августа по 28 сентября собственники в письменной форме передают решения инициатору собрания, ООО УК «РусьДом».

Решения принимаются в офисе по адресу ул. Кедровая, 35 в рабочие дни с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00. Перерыв с 12:00 до 13:00.

Очное собрание



11:00 - 12:00
18 августа 2020

Дома № 45, 47, 49, 51,
53, 55, 57, 59, 61, 63,
65, 67, 69, 71



17:00 - 18:00
18 августа 2020

Дома №39, 39/1, 39/2,
39/3, 39/4, 41, 41/1,
43, 43/1, 43/2, 43/3,
43/4



Место проведения

ул.Кедровая, д.35,
парковочная
площадка

Как проголосовать заочно?

Прием бланков – решений, оформленных в письменной форме, осуществляется инициатором общего собрания – Управляющей компанией «РусьДом».

Решение нужно принести до окончания голосования в
▶ офис по адресу ул. Кедровая, 35.

График приема решений: рабочие дни с понедельника по пятницу с 09:00 до 18:00 в течение голосования. Перерыв с 12:00 до 13:00.

После окончания голосования будет произведен подсчет голосов и сформирован протокол.

Где взять бланки для оформления решений?



У администратора собрания

В офисе по адресу ул. Кедровая, 35 вы можете получить печатный экземпляр типового бланка.



На сайте rusdom.nsk.ru

Типовые бланки в формате Word или Pdf можно скачать на официальном сайте в разделе «Тарифы» – «Голосование 2020».



На почте

В начале голосования инициатор собрания разошлет заполненные бланки на электронные почты жильцов, которые были предоставлены ранее.

Ознакомиться с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании можно в помещении инициатора общего собрания по адресу ул. Кедровая, 35 и на официальном сайте – rusdom.nsk.ru.

Остались вопросы?

Инициатор общего собрания: ООО УК «РусьДом».

Адрес: Новосибирск, ул. Кедровая, 35

Номер контактного телефона: **8 (383) 349-93-95**

Официальный сайт: <http://rusdom.nsk.ru>

Адрес электронной почты: rusdom_kedrovaya@mail.ru

Повестка собрания

Ниже представлено **разъяснение 15 общих пунктов** голосования от ООО УК «РусьДом».

Ознакомиться с полным содержанием повестки и сообщением о проведении голосования можно на сайте rusdom.nsk.ru и в помещении инициатора собрания (ул.Кедровая, 35).

Повестка собрания индивидуальна для каждого дома.



Ответственные за голосование лица

1	Выбрать председателем общего собрания Дрягина Александра Леонидовича, генерального директора ООО УК «РусьДом». Он будет наделен правом подписания протокола общего собрания собственников помещения.
2	Выбрать секретарем общего собрания Ведрова Олега Анатольевича, специалиста по безопасности ООО УК «РусьДом».
3	Выбрать лицом, производящим подсчет голосов Бабкину Елену Геннадьевну, бухгалтера ООО УК «РусьДом».



Услуги по управлению домом и новые тарифы

4	<p>Рассмотреть перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.</p> <p>В него входят работы по содержанию несущих конструкций, всех видов фундаментов и фасадов, балок перекрытий и покрытий, крыш, молниезащитных устройств, кровли, проверка их технического состояния и восстановления работоспособности. Также работа по содержанию подвалов, вентиляций, систем водоснабжения, канализации, выявление нарушений и устранение их причин.</p> <p>Уборка снега, очистка придомовой территории и помещений домов входит в этот же перечень.</p>
	<p>Принять ежемесячный размер платы за содержание общего имущества, управление многоквартирным домом.</p> <p>В сумме – 95 руб./м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений (Тариф №1). Размер платы в месяц определяется как произведение Тарифа № 1 на общую площадь жилых и нежилых помещений собственников.</p> <p><i>Сумма тарифа указана без учета стоимости коммунальных услуг и ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.</i></p>
	<p>Рассмотреть перечень и периодичность дополнительных услуг по содержанию мест общего пользования, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</p> <p>В перечень входит содержание и ремонт осветительного и технического оборудования, фонтанов и водоемов, катков, ежедневные работы по благоустройству и озеленению, кормление белок и рыб, обработка зеленых зон от клещей и проведение мероприятий для жителей комплекса.</p> <p><i>С подробным перечнем работ можно ознакомиться, прочитав Приложение №1 и Приложение №2 к сообщению о собрании.</i></p>

4	<p>Принять ежемесячный размер платы за дополнительные услуги и работы по содержанию мест общего пользования, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</p> <p>В сумме – 1050 рублей в месяц с каждого жилого помещения в многоквартирном доме (Тариф № 2).</p> <p>Размер платы в месяц определяется как произведение Тарифа № 2 на количество жилых помещений, принадлежащих собственникам.</p> <p>Оплата производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.</p> <p>Новые условия будут действовать с 1 октября 2020 года в случае принятия положительного решения.</p>
---	---



Метод голосования с помощью системы ГИС ЖКХ

5	<p>Принять решение об использовании бесплатной системы ГИС ЖКХ в форме заочного голосования. Система принимается дополнительно к основным формам голосования.</p>
6	<p>Принять решение об определении ООО УК «РусьДом» администратором общего собрания – лицом, которое от имени собственников помещений уполномочено на использование системы ГИС ЖКХ или других информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования.</p>
7	<p>Согласовать порядок приема администратором сообщений о проведении общих собраний в форме заочного голосования не позднее 14-ти дней до даты собрания через ГИС ЖКХ или в письменной форме.</p>
8	<p>Согласовать продолжительность голосования через ГИС ЖКХ – не менее 14-ти дней и не более 60-ти дней с даты начала проведения голосования.</p>
9	<p>Согласовать порядок приема решений собственников в письменной форме по вопросам повестки. Администратор собрания – ООО УК «РусьДом», осуществляет прием решений в офисе по адресу ул. Кедровая, 35 в рабочие дни с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00. Перерыв с 12:00 до 13:00.</p>



Договоры с ресурсоснабжающими организациями

10	<p>Заключить прямые договоры ЖКХ между собственниками и ресурсоснабжающими организациями.</p> <p>При положительном решении собственников будут заключены прямые договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.</p> <p>Дата заключения прямых договоров: 1 января 2021 года.</p> <p>ООО УК «РусьДом» по-прежнему будет контролировать надлежащее исполнение и качество коммунальных услуг, снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать в РСО.</p>
----	---



Безопасность в жилом комплексе

11	<p>Принять решение об установке домофонов в подъездах, эвакуационных выходах дома и подземной автостоянки за счет дополнительных средств собственников. Исполнителем работ предлагается выбрать ООО УК «РусьДом» с правом привлечения к работе третьих лиц.</p> <p>Общая стоимость работ по установке домофонов и тариф индивидуальны для каждого дома. Точная стоимость указана в сообщении об общем собрании.</p> <p>Оплата производится за счет дополнительных средств собственников в порядке 100% предоплаты, которая вносится в течение трех месяцев – октябрь 2020, ноябрь 2020 и декабрь 2020, и будет включена в платежный документ.</p> <p><i>Размер платы в месяц определяется как произведение Тарифа № 4 на общую площадь жилых и нежилых помещений собственников.</i></p> <p>Домофоны будут установлены, если положительное решение будет принято собственниками до 1 октября, а также произведена полная оплата стоимости.</p>
12	<p>Рассмотреть варианты усиления охраны в комплексе</p> <p>При положительном решении собственников с 1 октября в «Кедровом» начнут круглосуточно работать два охранника, которые будут делать обход территории.</p> <p>Размер оплаты за работу двух передвижных постов охранной организации - 5 руб./м. кв. общей площади жилых и нежилых помещений в месяц (Тариф № 5).</p> <p><i>Размер платы в месяц определяется как произведение Тарифа № 5 на общую площадь жилых и нежилых помещений собственников.</i></p>



Организационные моменты голосования

13	<p>Согласовать место размещения информации о проведении общих собраний собственников.</p> <p>Вся информация о месте размещения, форме извещения и способах будет размещена на информационной доске на первом этаже в помещении ООО УК «РусьДом», по адресу ул. Кедровая, д. 35 и на информационных досках на первом этаже в подъездах многоквартирных домов комплекса.</p>
14	<p>Определить местом хранения решений, протокола общего собрания и иных документов, являющихся приложением к протоколу в ГЖИ НСО в помещении ООО УК «РусьДом», по адресу ул. Кедровая, д. 35.</p>



Тариф по подземной автостоянке

15	<p>Для собственников подземных автостоянок принять ежемесячный размер платы за работы по управлению и содержанию подземной автостоянки в размере 1400 руб./машино-место ежемесячно (Тариф № 3).</p> <p>Общий размер платы в месяц определяется как произведение Тарифа № 3 на общее количество машино-мест в подземной автостоянке.</p> <p>Оплата производится ежемесячно до 10 числа месяца собственниками подземных автостоянок, пропорционально принадлежащим им долям в праве общей долевой собственности на подземную автостоянку.</p> <p>Тариф будет введен в действие до 1 октября 2020 года в случае принятия положительного решения.</p>
----	--

Спокойная жизнь: усиление мер безопасности

Высокий статус жилого комплекса подразумевает и высокие требования по обеспечению безопасности жильцов. Огороженная закрытая территория, видеонаблюдение, контрольно-пропускная система – и этот список только расширяется. Мы предлагаем рассмотреть несколько нововведений для усиления безопасности.

Круглосуточная охрана

Системы безопасности стремятся к совершенству, но основная роль в охране жилых комплексов по-прежнему отводится людям. С октября, при положительном решении на общем собрании всех 27-ми домов ЖК одновременно, два лицензированных сотрудника охранного предприятия с высоким уровнем профессиональной подготовки начнут круглосуточно патрулировать территорию жилого комплекса.

Домофоны на всех выходах

Домофоны на каждой подъездной двери, как отдельно стоящих многоквартирных домов, так и троек домов, объединенных подземной парковкой, а также на дверях эвакуационных выходов с парковок – одна из проверенных мер безопасности. Попасть туда постороннему человеку будет не просто, а собственники всегда смогут воспользоваться персональными ключами.

Домофоны будут установлены после сбора 100% денежных средств. В случае домов, объединенных парковкой, требуется положительное решение большинства проголосовавших собственников тройки домов на общем собрании. В домах №49 и №51 необходимо положительное решение большинства проголосовавших собственников.



Вопрос-ответ

Зачем переходить на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией?

С 2018 года собственники квартир получили возможность заключения договоров напрямую с ресурсоснабжающими организациями, без посредничества управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК. Это делает более прозрачным процесс прохождения коммунальных платежей, исключит между собственниками и ресурсоснабжающими организациями посредника – управляющую компанию.

Расходы со стороны УК и оборотные средства будут уменьшены, так как сейчас УК, согласно договорам и установленным срокам, несет ответственность за исполнение финансовых обязательств и их просрочку перед поставщиками ресурсов (в виде пеней). Примерно 40% собственников не производят оплату за содержание коммунальных услуг своевременно. И хотя УК принимает активные меры по взысканию, все это время вынужденно кредитует должников. Прямые договоры помогут уменьшить кредиторскую функцию и расходы УК, ведь собственники будут нести ответственность перед поставщиками ресурсов самостоятельно.



ООО УК «РусьДом» по-прежнему будет контролировать надлежащее исполнение и качество коммунальных услуг, снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать в РСО.

Зачем участвовать в общем собрании?

Только путем общего собрания собственников можно улучшить качество жизни в комплексе, распорядиться имуществом дома и внести свой вклад в принятие решений. На голосовании рассматриваются вопросы о перечне работ по содержанию домов, перечне дополнительных услуг по содержанию мест общего пользования и ежемесячный размер тарифной платы за них.

Нынешний тариф не позволяет Управляющей компании поддерживать высокий уровень обслуживания – это выявила аудиторская проверка, проведенная инициативной группой ЖК «Кедровый». УК приняла рекомендации аудита и работает над повышением эффективности работы, но так как подрядчики и обслуживающие организации поднимают цены, а импортное ремонтное оборудование нуждается в дорогостоящем техобслуживании, не может сделать это в полной мере. Все это заложено в предлагаемых на голосовании тарифах. Положительное решение собственников по вопросу увеличения тарифа позволит ООО УК «РусьДом» сохранить привычный для «Кедрового» уровень обслуживания и вашего комфортного проживания. Давайте сохраним красоту комплекса вместе!

Как определить долю общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, и как по ней рассчитываются тарифы?

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Если площадь квартиры - 48 кв.м., а вся площадь дома – 9600 кв.м., ваша доля составит 0,5% всего общего имущества. Платежи по тарифам рассчитываются, исходя из этой доли.

