

ПОЯСНЕНИЯ

**к вопросам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Брянцева, дом 7, корп. 1, лит. А.
05 мая 2022 г.**

**Для ЗАМЕНЫ ТРУБ необходимо решение «ЗА»
более 2/3 от ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ!**

1. Избрать председателем и секретарем собрания управляющего домом Иваньшина Валерия Ивановича, являющегося представителем ООО «Управляющая Компания «Солнечный город».

Необходимый процедурный вопрос (должен быть обязательно на каждом ОСС). Определяет представителя инициатора ОСС, который будет подписывать документы по ОСС (акт подсчета голосов, протокол и пр.)

В случае голосования «Против»: Все документы будет подписывать Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Солнечный город».

2. Принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома 7, корпус 1, лит. А по ул. Брянцева в г. Санкт-Петербурге за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома 7, корпус 1, лит. А по ул. Брянцева, сформированного на специальном счете: выполнить капитальный ремонт системы холодного водоснабжения в соответствии с коммерческим предложением, представленным Обществом с ограниченной ответственностью «КСР», указанным в Приложении № 1 к материалам собрания* в размере 9 144 188 (девять миллионов сто сорок четыре тысячи сто восемьдесят восемь) рублей 79 копеек, утвердив следующий перечень работ и материалов:

№ п/п	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Строительно-монтажные работы по замене труб системы холодного водоснабжения (демонтаж стального трубопровода и связанной арматуры, монтаж трубопровода из полипропилена и связанной арматуры), в том числе: материалы, оборудование и работа (трубы PPR, запорная арматура, изоляция, расходные материалы, покраска, узлы крепления и пр.)	9 144 188,79 (НДС не облагается)
	ИТОГО (сумма коммерческого предложения):	9 144 188,79

Необходимый процедурный вопрос, для возможности замены стальных труб системы холодного водоснабжения (ХВС) на полипропилен.

УК не имеет права на такую замену. ЗДЕСЬ НЕОБХОДИМО ТОЛЬКО РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ!

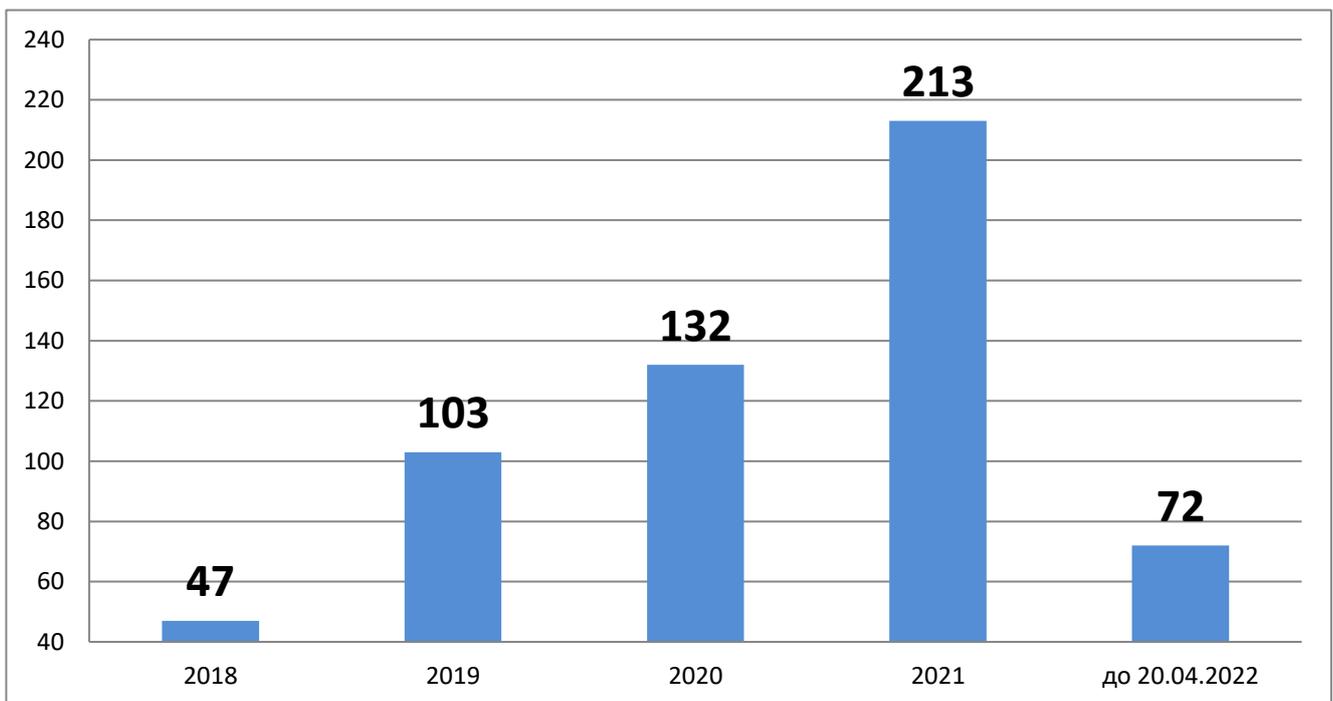
Это позволит:

- **избавиться от коррозионных стальных труб,**
- **улучшить качество холодной воды непосредственно в квартирах,**
- **свести к минимуму количество протечек и аварийных ситуаций на системе ХВС в доме и непосредственно в квартирах,**
- **уменьшить затраты общедомовых средств на содержание системы ХВС.**

Состояние системы ХВС на текущий момент плохое, что подтверждают выводы Экспертизы системы ХВС от 28.01.2020 г. (см. приложение № 3 к материалам собрания*). И с течением времени только ухудшается. Количество протечек растет.

**Протечки системы ХВС по адресу ул.Брянцева, д.7, к.1
(свищи в трубах, тройниках и т.д.) с 2018 г.**

год	2018	2019	2020	2021	до 20.04.2022
кол-во	47	103	132	213	72
пик (месяц кол-во)	декабрь 8	декабрь 15	декабрь 23	сентябрь 27	март 22



Необходимости в дополнительной (одновременной, параллельной) замене труб системы горячего водоснабжения (ГВС) и отопления нет,

что подтверждают выводы Экспертизы системы ГВС от 15.10.2021г. (см. приложение № 4 к материалам собрания*). В нашем доме смешивание горячей и холодной воды не происходит (проектные особенности). Вода в системах ГВС и отопления является технической, т.к. проходит химическую антикоррозийную подготовку в ГУП ТЭК. Поэтому коррозия и отложения внутри труб систем ГВС и отопления, можно сказать, отсутствует. При том, что дом сдан 12 лет назад в 2008 г.

Для принятия решения (читай ЗАМЕНЫ ТРУБ) необходимо решение «ЗА» более 2/3 от ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ!

В случае голосования «Против»:

- Решение вопроса о замене стальных труб системы холодного водоснабжения ХВС на полипропилен будет отложен до следующего ОСС.
- Мы останемся жить в доме со старыми, корродирующими (этот процесс не остановить и не замедлить!) стальными трубами в системе ХВС.
- Мы останемся жить с соответствующим качеством холодной воды.
- Естественный износ системы ХВС будет только увеличиваться.
- Качество холодной воды лучше не станет.
- Затраты общедомовых средств на содержание системы ХВС будут расти огромными темпами.
- Взаимозатопления квартир будут только увеличиваться.
- **ЗАМЕНЫ ТРУБ НЕ БУДЕТ!**

3. Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту системы холодного водоснабжения многоквартирного дома 7, корпус 1, литера А по ул. Брянцева в г. Санкт-Петербурге в размере 19 970 976 (девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 30 копеек, указанную в Приложении № 2 (Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальные счета владельца) к материалам собрания*.

Необходимый процедурный вопрос, связанный с вопросом №2. Для замены стальных труб системы ХВС, как и в вопросе №2, НЕОБХОДИМО РЕШЕНИЕ «ЗА».

В случае голосования «Против»: Приводит к невозможности исполнения решения со стороны УК по вопросу №2 (замены труб не будет!).

4. Определить сроки проведения капитального ремонта в пределах 12 месяцев с момента принятия решения общим собранием собственников, при условии предоставления всеми собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 7, корпус 1, литера А по ул. Брянцева в г. Санкт-Петербурге полного доступа к общедомовым стоякам системы ХВС.

Необходимый процедурный вопрос, связанный с вопросами №№ 2 и 3. Для замены стальных труб системы ХВС, как и в вопросах №№ 2 и 3, НЕОБХОДИМО РЕШЕНИЕ «ЗА».

В случае голосования «Против»: Приводит к невозможности исполнения решения со стороны УК по вопросам №№ 2 и 3 (замены труб не будет!)

5. Утвердить источник финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома – специальный счет формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома 7, корпус 1, литера А по ул. Брянцева в г. Санкт-Петербурге.

Необходимый процедурный вопрос, связанный с вопросами №№ 2, 3 и 4. Для замены стальных труб системы ХВС, как и в вопросах №№ 2, 3 и 4, НЕОБХОДИМО РЕШЕНИЕ «ЗА».

Под источником финансирования считаются средства оплаты ваших «зеленых» квитанций. См. приложение № 2 (Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальные счета владельца) к материалам собрания*.

Никаких дополнительных сборов и начислений за замену стальных труб системы ХВС не будет!

В случае голосования «Против»: Приводит к невозможности исполнения решения со стороны УК по вопросам №№ 2, 3 и 4 (замены труб не будет!)

6. Утвердить лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты – генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Солнечный город» (ИНН 7802448600, ОГРН 1089847386750).

Необходимый процедурный вопрос, связанный с вопросами №№ 2, 3, 4 и 5. Для замены стальных труб системы ХВС, как и в вопросах №№ 2, 3 4 и 5, НЕОБХОДИМО РЕШЕНИЕ «ЗА».

В случае голосования «Против»: Приводит к невозможности исполнения решения со стороны УК по вопросам №№ 2, 3, 4 и 5 (замены труб не будет!)

7. Разрешить управляющей компании ООО «Управляющая Компания «Солнечный город», (ИНН 7802448600, ОГРН 1089847386750) передачу от имени собственников дома по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Брянцева, дом 7, корп. 1, лит. А в пользование на возмездной основе общего имущества дома (фасада для размещения рекламных конструкций, вывесок и т.п.), определенного ст. 36 Жилищного кодекса РФ с обязательным взиманием арендной платы в размере, соответствующем рыночному. При этом утвердить следующий порядок использования денежных средств, полученных от передачи общего имущества многоквартирного дома в пользование: 10% от полученного дохода - на вознаграждение управляющей компании за организационные расходы управляющей компании, 90% - в резервный фонд дома.

Положительное решение вопроса необходимо для:

- получения арендной платы для нужд дома за рекламные вывески владельцев нежилых помещений первых этажей на фасаде дома.
- получения собственниками согласования на установку внешних блоков кондиционеров и на утепление внешнего остекления балконов/лоджий.

В случае голосования «Против»: Приведет к трудностям (или невозможности):

- согласования собственниками установки внешних блоков кондиционеров и утепления внешнего остекления балконов/лоджий.
- сбора денежных средств на общедомовые нужды от рекламных вывесок на фасаде дома.

8. Утвердить местом хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников помещений в доме 7, корпус 1, литера А по ул. Брянцева в г. Санкт-Петербурге - помещение управляющей компании, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный пер, дом 4.

Необходимый процедурный вопрос (должен быть обязательно на каждом ОСС). Определяет место хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников. Оригиналы бюллетеней, протоколов и материалов ОСС в соответствии с требованиями законодательства в обязательном порядке передаются в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (ГЖИ).

В случае голосования «Против»: Если у кого-либо из собственников возникнет желание ознакомиться с протоколами и материалами ОСС, то нужно будет обращаться ТОЛЬКО в ГЖИ.

* Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте http://cosmoinfo.spb.ru/?ELEMENT_ID=169 кнопка «Общие собрания», в выпадающем списке вобрать «2022»