

Сообщение

о проведении внеочередного общего собрания собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корп. 1

Сообщаем, что по инициативе общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Живи-Юг» (ИНН 7802549567, ОГРН 1157847381405), будет проведено очередное общее собрание собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1, - в форме очно-заочного голосования.

Очное собрание в форме совместного присутствия состоится **05 апреля 2024 года в 19:00.**

Место проведения собрания: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, во дворе корпуса 2.

В случае отсутствия необходимого числа голосов для принятия решений по вопросам, включенным в повестку дня, собственники (правообладатели) могут предоставить бюллетени для голосования в помещение Управляющей компании, расположенное по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 3, или в диспетчерскую службу домов, расположенную по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 4 (заочное голосование) в период с 05 апреля 2024 года по 15 мая 2024 г.

Повестка дня собрания:

1. Избрать в качестве председателя, секретаря собрания, лица осуществляющего подсчет голосов - управляющего многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1, - являющуюся представителем ООО «Управляющая Компания «ЖИВИ-ЮГ», - Попову Людмилу Степановну.

2. * Включить в число оказываемых услуг в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1 услугу «Отведение сточных (грунтовых) вод с территории земельного участка ЖК «IQ Гатчина» с кад.номером 47:25:0111013:231», оказываемую МУП «Водоканал» г. Гатчина, исходя из объема отведенных грунтовых вод, определяемого по показаниям приборов учета: прибор учета № 20-102935; прибор учета № 20-134807; прибор учета 20-102933, на основании выставляемых МУП «Водоканал» г. Гатчина счетов на оплату ежемесячно, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации на услугу «водоотведение». Определить следующий порядок начисления платы за данную услугу каждому собственнику помещений в доме: общая стоимость объема отведенных грунтовых вод в месяц на основании счетов МУП «Водоканал» г. Гатчина делится пропорционально площади помещения, занимаемого собственником.

* в случае если решение по данному вопросу не будет принято, МУП «Водоканал» г. Гатчина оставляет за собой право на прекращение приема сточных (грунтовых) вод с территории ЖК «IQ Гатчина» в связи с отказом от неё собственников помещений домов, расположенных на данной территории. Ответственность за последствия в связи с отказом собственников от оказания данной услуги возлагается на собственников помещений ЖК «IQ Гатчина» в соответствии со ст. 210, 211 ГК РФ.

ПОЯСНЕНИЯ:

Уважаемые жители!

На сегодня вышеуказанный вопрос требует вмешательства жителей, поэтому представляем Вам дополнительные пояснения.

Под фундаментами жилых домов и паркингов жилого комплекса «Ай Кью Гатчина» протекает подземная река, и чтобы предотвратить подтопление подвалов и подземной парковки, застройщик при проектировании предусмотрел дренажную систему, состоящую из дренажных канавок, колодцев, дренажных насосов и трубопровода. Данная система, как одна из проектируемых систем водоотведения многоквартирного дома, находится в обслуживании УК «Живи-Юг. Система обслуживается только в определенной ее части – дренажные насосы и небольшой участок трубопровода. Подземный заглубленный участок системы не требует обслуживания.

С сентября 2021 года (вплоть до ноября 2023 года) в адрес управляющей компании от местного МУП «Водоканал» стали поступать счета на оплату объемов грунтовых вод, отведенных в городскую канализацию через дренажную систему жилого комплекса. Объемы отведенных вод фиксировались приборами учета, установленными на выпусках системы, и достигали в среднем 3 тыс. кубометров и ок. 100 тыс. руб. в месяц дополнительно к основным начислениям за водоотведение. При этом счета выставались по договору на отведение хозяйственно-бытовых стоков, подлежащих оплате по правилам предоставления коммунальных услуг (Правила № 354).

С логикой начисления МУП «Водоканал» мы не согласились и пошли оспаривать данные начисления в суде, ссылаясь на следующие факты:

1. Мы, как управляющая компания, являемся исполнителями коммунальной услуги — взаимодействуем с ресурсоснабжающими организациями, которые поставляют ресурс, а собственники его оплачивают как коммунальную услугу. При этом Правила № 354 содержат закрытый перечень коммунальных услуг, подлежащих оплате собственниками помещений в

многоквартирных домах. Отведение грунтовых вод коммунальной услугой не является и не подлежит оплате собственниками помещений жилых домов.

2. Законодательство устанавливает обязанность объектов нежилого строительства, коим являются паркинги, оплачивать услугу отведения дренажных сточных вод, при этом собственники многоквартирных домов от этой обязанности освобождены. На земельном участке с кад.номером 47:25:0111013:231 площадью 22 789 кв.м. помимо паркингов располагаются многоквартирные дома, также оборудованные отдельной дренажной системой. Система комплексно принимает дренажные воды со всего земельного участка и не разделяет воды, которые отводятся от паркингов и от многоквартирных домов. Соответственно, собственники паркингов не обязаны оплачивать плату за отведение сточных вод со всего земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций наши доводы не приняли.

Суд кассационной инстанции полностью согласился с нашими доводами и удовлетворил исковые требования, обязав «Водоканал» снять начисления за определенный период. Судебные разбирательства продолжаются, оспариваются начисления за следующий период до ноября 2023 года.

После окончания прецедентного судебного процесса «Водоканал» сообщил, что с определенной даты прекращает оказание услуги по отведению грунтовых вод. Они грозятся перекрыть возможность отведения вод, если оплата не будет поступать и если УК не возьмет на себя данные обязательства, не заключит договор на отведение дренажных вод.

Стоит отметить, что в жилищном законодательстве есть и понятие жилищной услуги — то есть, содержание общего имущества, на что и ссылался «Водоканал»: если не отводить воду, то произойдет подтопление. То есть, собственники должны платить за то, что их общее имущество не пострадает.

Их мнение сводится к тому, что данная услуга не является коммунальной, а является жилищной и относится к услуге сохранения и обслуживания фундаментов здания.

Мы же считаем, что данная услуга относится к коммунальным и относится вопросам местного значения. В связи с этим привлекли в дело третье лицо — местную администрацию. Но местные власти ссылаются на недостаточное финансирование и придерживаются позицию Водоканала.

На совместном совещании в Администрации г. Гатчина мы договорились, что привлечем к разрешению вопроса собственников домов и паркингов, обозначим, в чем заключается разность и конфликтность позиции, попытаемся решить вопрос через общее собрание собственников, чтобы включить плату за эту услугу в содержание общего имущества, предупредим о нависающей угрозе подтопления.

Тем более, что намерения Водоканала отключить комплекс домов и паркингов от системы водоотведения грунтовых вод повлечет необратимые последствия для принадлежащего собственникам имущества и решение должны принимать именно собственники.

Законом не предусмотрено четкого разграничения, кто за это отвечает и в каком порядке решать вопрос.

ИНЫМИ СЛОВАМИ, вопрос в повестке собрания сформулирован таким образом: «ВКЛЮЧИТЬ УСЛУГУ ОТВЕДЕНИЯ СТОЧНЫХ ДРЕНАЖНЫХ ВОД В ЧИСЛО ОКАЗЫВАЕМЫХ УК И ОПРЕДЕЛИТЬ ДАННУЮ УСЛУГУ, КАК УСЛУГУ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА, ВОЗЛОЖИТЬ БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ НА СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА».

ВАМ, КАК СОБСТВЕННИКАМ ИМУЩЕСТВА, НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ:

ЕСЛИ ВЫ ГОЛОСУЕТЕ «ЗА», ТО НЕСЕТЕ БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ ФУНДАМЕНТОВ ЗДАНИЙ, ПРИ ЭТОМ СНИМАЕТЕ ВСЕ РИСКИ ПОДТОПЛЕНИЯ ВАШЕГО ИМУЩЕСТВА.

ЕСЛИ ГОЛОСУЕТЕ «ПРОТИВ», ТО ВЫ КОНСТАТИРУЕТЕ ТОТ ФАКТ:

- ЧТО УВЕДОМЛЕННЫ И ПОНИМАЕТЕ, ЧТО ПРОТИБОБОРСТВО В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ ПРОДОЛЖИТСЯ,

- ЧТО ВЫ ПОДДЕРЖИВАЕТЕ ДАННЫЙ ПУТЬ КОНФЛИКТА ИНТЕРЕСОВ,

- ЧТО ИМЕЮТСЯ РИСКИ ПОДТОПЛЕНИЯ ВАШЕГО ИМУЩЕСТВА И ВОЗМОЖНЫ НЕОБРАТИМЫЕ УБЫТКИ И ВЫ НЕСЕТЕ ЗА ЭТО ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

УК «Живи-Восток» при этом будет отстаивать интерес жителей в законодательно установленном порядке:

- судебные разбирательства в части начислений мы продолжаем и по их окончании сделаем перерасчет жителям уже перевыставленных платежей за отведение дренажных сточных вод;

- будем проводить переговоры с Администрацией по данному вопросу.

Также сообщаем, что для предотвращения необратимых последствий затопления имущества собственников многоквартирных домов/ паркингов и пресечения реализации угроз со стороны Водоканала юридический отдел УК обратился во всевозможные инстанции (Прокуратура, Антимонопольная служба, Роспотребнадзор, Администрация г. Гатчина, Губернатор Ленинградской области). С направленными жалобами и ответами государственных инстанций Вы сможете ознакомиться, обратившись к Управляющему жилым комплексом Поповой Людмиле Степановне.

На данный момент Водоканал по решению суда сделал перерасчёт в сторону УК за период с 09.21 по 02.2022 в сумме 403045,4рублей, данный период собственникам не начислялся.

Начиная с квитанции апреля 2022 (расход по с-ф за март 2022) расход по тепловычислителям начислялся в полном объеме по с-ф. За данный период еще идут судебные разбирательства.

Период в процессе первого судебного разбирательства не мог быть уточнен в связи с тем, что решение было принято в Кассационном суде, где период не мог быть уточнен. Сейчас подано исковое заявление на снятие начислений за период с марта 22 по ноябрь 23.

3. Принять решение о заключении договора субаренды части земельного участка кадастровый номер № 47:25:0111013:565, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г.Гатчина, площадью 2 636 кв.м. (согласно план-схеме, указанной в Приложении 1.1 к материалам собрания *):

- сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с возможностью автоматической пролонгации на тот же срок и на тех же условиях в случае отсутствия иного решения общего собрания собственников многоквартирного дома или до момента окончания срока аренды,

- с целью использования данного земельного участка и объектов благоустройства, расположенных на нем, для организации отдыха и досуга собственников дома 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области (в том числе спортивные площадки, площадки для отдыха, малые архитектурные формы),

- с включением в квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг суммы платежей за пользование (субаренду) земельным участком.

Уполномочить ООО «УК «Живи-Юг» (ИНН 7802549567, ОГРН 1157847381405) на заключение договора субаренды части земельного участка от имени собственников многоквартирного дома 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области с ООО «Специализированный застройщик «Управляющая компания «ПетроКомИнвест» ИНН 7838369279 на условиях, принятых на настоящем собрании собственников дома 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Начисление платы за пользование частью земельного участка собственникам помещений в многоквартирном доме 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области будет производиться исходя из стоимости, установленной договором субаренды (пользования), заключенного с арендатором земельного участка, пропорционально занимаемому помещению в многоквартирном доме.

Включить услугу по обслуживанию (содержанию и текущему ремонту) части земельного участка № 47:25:0111013:565, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, площадью 2 636 кв.м., в число оказываемых в многоквартирном доме 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвердив стоимость услуги в размере 0 рублей 98 коп. с площади помещения, находящегося в собственности (за квадратный метр), в месяц. Расшифровка стоимости услуги по обслуживанию части земельного участка № 47:25:0111013:565, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, площадью 2 636 кв.м. указана в Приложении 1 к материалам собрания *.

ПОЯСНЕНИЯ:

НАШ КВАРТАЛ АЙ КЬЮ ГАТЧИНА ИМЕЕТ ГРАНИЦЫ, БОЛЕЕ ШИРОКИЕ, НЕЖЕЛИ ТЕРРИТОРИЯ В ЗАБОРЕ. В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ ОБЩЕДОМОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИМЕЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЕ У ЗАСТРОЙЩИКА «ЛЕНСТРОЙТРЕСТ» (АРЕНДОДАТЕЛЕМ ЯВЛЯЕТСЯ г.Гатчина). НА ДАННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ЗАСТРОЙЩИК ЛЕНСТРОЙТРЕСТ НАЧАЛ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПРОЕКТ БЛАГОУСТРОЙСТВА С УСТАНОВКОЙ ПЛОЩАДАК ДЛЯ ЗАНЯТИЙ СПОРТОМ И ОТДЫХА, ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЗЕЛЕННОГО ПРОСТРАНСТВА, ДОРОЖКАМИ, УРНАМИ, СКАМЕЙКАМИ. РЕАЛИЗАЦИЯ ДАННОГО ПРОЕКТА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ С ЦЕЛЬЮ БОЛЕЕ КОМПЛЕКСНОГО И ПОЛНОГО ЗАВЕРШЕНИЯ ПРОЕКТА ВСЕГО КВАРТАЛА, ЧТОБЫ ВОЗЛЕ ЗАМЕЧАТЕЛЬНО ОРГАНИЗОВАННЫХ ДВОРОВ КВАРТАЛА «АЙ КЬЮ ГАТЧИНА» НЕ ОСТАВАЛОСЬ «БЕЛЫХ» НЕБЛАГОУСТРОЕННЫХ ПЯТЕН, ЧТОБЫ ЖИТЕЛИ НАИБОЛЕЕ ПОЛНО МОГЛИ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРОСТРАНСТВОМ НЕ ТОЛЬКО В СВОИХ ДВОРАХ, НО И ЗА ИХ ПРЕДЕЛАМИ.

НА НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ У ЗАСТРОЙЩИКА И УК ВОЗНИКЛА ИДЕЯ НЕ ПРЕКРАЩАТЬ ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ ДАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, А ПЕРЕДАТЬ ЕГО В СУБЪАРЕНДУ ЖИТЕЛЯМ КОМПЛЕКСА «АЙ КЬЮ ГАТЧИНА», КОТОРЫЕ БУДУТ ЯВЛЯТЬСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННЫМИ ЕГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ.

ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ТОЛЬКО ЖИТЕЛИ МОГЛИ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ БЛАГОУСТРОЕННЫМ «ПЯТНОМ» ЗАСТРОЙКИ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕНСТРОЙТРЕСТ» ОГОРОДИТ ДАННУЮ ТЕРРИТОРИЮ, УСТАНОВИТ СИСТЕМУ КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ (ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЕ ЗАМКИ И Т.П.), КЛЮЧИ ПЕРЕДАСТ ЖИТЕЛЯМ КОМПЛЕКСА, КОТОРЫЕ ПРИМУТ В СУБЪАРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

КОНЕЧНО ЖЕ, ПРИ ПРЕМЕ В СУБЪАРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЖИТЕЛИ КОМПЛЕКСА «АЙ КЬЮ ГАТЧИНА» ПРИМУТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЕГО СОДЕРЖАНИЯ И УПЛАТЫ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, ПРИ ЭТОМ МЫ ПРОВЕЛИ РАСЧЕТ И ХОТЕЛИ БЫ КОНСТАТИРОВАТЬ ТОТ ФАКТ, ЧТО СОДЕРЖАНИЕ ДАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БУДЕТ ОБХОДИТЬСЯ ЖИТЕЛЯМ НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ 50 РУБЛЕЙ С ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ОК. 70 РУБЛЕЙ С ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ И ОК. 90 РУБЛЕЙ С ТРЕХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ.

ПОЧЕМУ ЭТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ РОДИЛОСЬ...

МЫ ПОЛАГАЕМ, ЧТО ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ, КОГДА БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОТОЙДЕТ ГОРОДУ ГАТЧИНА И СТАНЕТ ОТКРЫТЫМ ДЛЯ ВСЕГО ГОРОДА, ТО ВСЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО БУДЕТ ЗАГУБЛЕНО В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ УХОДА И РЕМОНТА. КРОМЕ ТОГО, ПРИ ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ К ДАННОМУ УЧАСТКУ ПОНИЖАЕТСЯ УРОВЕНЬ БЕЗОПАСНОСТИ КВАРТАЛА В ЦЕЛОМ, ТАК КАК ДАННЫЙ УЧАСТОК СТАНЕТ МЕСТОМ ПРИТЯЖЕНИЯ ХУЛИГАНОВ И СУБЪЕКТОВ, СПОСОБНЫХ СОВЕРШИТЬ ПРОТИВОПРАВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ШУМОВЫЕ ДЕЙСТВИЯ, ВАНДАЛИЗМ, РАСПИТИЕ СПИРТНЫХ НАПИТКОВ И ПРОЧ. МЫ,

**КАК И МНОГИЕ ЖИТЕЛИ, ХОТЕЛИ БЫ ЭТОГО ИЗБЕЖАТЬ.
ПРИМИТЕ, ПЖЛ, ВЗВЕШЕННОЕ РЕШЕНИЕ.**

4. Разрешить управляющей компании ООО «Управляющая Компания «Живи -Юг», ОГРН 1157847381405, ИНН 7802549567 передачу третьим лицам от имени собственников помещений в доме 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области в пользование на возмездной основе общего имущества дома:

- для организации телекоммуникационных услуг (за исключением услуг связи операторов мобильной связи),

- под размещение рекламных конструкций на ДOME;

Разрешить управляющей компании ООО «Управляющая Компания «Живи -Юг», ОГРН 1157847381405, ИНН 7802549567 заключать от своего лица Договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливать цену за использование общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

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, 90% - в резервный фонд дома.

5. Утвердить местом хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников (правообладателей) помещений в доме 13 корпус 1 по Пушкинскому шоссе в г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области, - помещение 13ЛК, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, строение 1.

Просим принять участие в проводимом собрании для принятия решений по указанным вопросам повестки дня.

Обращаем Ваше внимание, что на очной части собрания (совместное присутствие) при себе необходимо иметь средства индивидуальной защиты (маски, перчатки), а также соблюдать дистанцию 1,5 метра.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально. Копию доверенности необходимо передать в управляющую компанию с решением.

**** Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/128/>, не менее чем за 30 дней до даты проведения очного собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома.**