Инициаторами наших ОСС по всем 3-м корпусам являются собственники квартир Селигер Сити в соответствующих домах. Но все они являются аффилированными лицами – текущими и бывшими сотрудниками MR Group:

* Инициатор конкурса корпуса 6 - в Баренце: Амельченко Олег Борисович - В3, 7 этаж, кв. 134. Руководитель тендерного направления MR Group
* Инициатор конкурса корпуса 7 - в Рубенсе: Погорелюк Наталья Юрьевна - К2, 9 этаж, кв. 79. Бывший сотрудник MR. Продолжает сотрудничать. Индивидуальный предприниматель с основным видом деятельности - "Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика" <https://www.rusprofile.ru/ip/318774600191115>
* Инициатор конкурса корпуса 8 - в Рембрандте: Попова Виктория Владимировна - А3, 12 этаж, кв. 395. Юрист MR Group, номинальный Генеральный директор ООО "Латириус", являющегося юр лицом строительства ЖК Фили Сити от MR Group. <https://www.rusprofile.ru/id/10408019>
* Паркинг – еще не было уведомлений, об ОСС ничего не известно.

Инициаторы получили АПП до начала официально озвучиваемой дате начала осмотра. Но тут все честно, просто их квартиры оказались готовы раньше остальных и им смогли их передать.

Само ОСС продлится с 2 февраля по 20 марта по всем жилым корпусам.

Очную часть для корпусов 6 и 7 (Баренц В и Рубенс К), согласно уведомления, назначили на 6 февраля с 19ч до 21ч. В то время как начало приема-передачи для дольщиков, согласно заявлениям контактного центра MR Group по номеру 8-800-250-36-61, начинается с 5 марта.

Очную часть для корпуса 8 (Рембрандт А), согласно уведомлению, назначили на 12 февраля с 19ч до 21ч. Преема-передача началась с 23 января для квартир с предчистовой отделкой. Но в то же время для второй половины большого дома начало приёма-передачи стартует 10 февраля. А для квартир с чистовой отделкой в далеком апреле - мае. Таким образом в очной части смогут принять единицы счастливчиков из А1 и А2 из квартир с предчистовой отделкой, если им вернут их АПП с подписью застройщика (на момент написания этого материала таких обнаружено не было, хотя Александр Винокуров писал о возврате в офис заселения 20 таких актов из 80 на 27 января 2020). А хозяева чистовых квартир вообще теряют право на участие в ОСС, т.к. оно закончится раньше, чем они получат свои АПП.

Честно ли, справедливо ли наш многоуважаемый застройщик и наша многоуважаемая УК поступает в отношении своих инвесторов (вас с нами), решит каждый для себя сам.

Но возможно зря волнуемся о начале ОСС и его сроках, может пункты там полезные и очень нам нужные?

Предлагаемые к принятию решения и пояснение подводных камней в этих вопросах

| **Предлагаемое решение** | **Плюсы** | **Минусы** |
| --- | --- | --- |
| **1. Избрани е председателя, секретаря и счетной комиссии собрания** | | |
| Выбрать председателем, секретарем и счетной комиссией общего собрания собственников, проводимого в форме очно-заочного голосования, следующих лиц (списком):   * Мхитарян Эдгар Артаваздович - председатель собрания * Панченко Глеб Эдуардович - секретарь собрания * Сибгатуллин Рафаэль Ринатович - член счетной комиссии * Кочетов Леонид Александрович - член счетной комиссии * Орлова Надежда Михайловна - член счетной комиссии | Не нужно ничего делать, все сделают за Вас. | Только представители УК ДОМС.  Ранее в 2017 году в ЖК Водный был вброс поддельных бюллетеней, в следствии чего было возбуждено уголовное дело. <https://gkvodny.ru/2018/11/06/vozbuzhdeno-ugolovnoe-delo-po-poddelke-bjulletenej/>  В том ОСС принимал участие в той же роли наш секретарь - <https://domc24.ru/objects/vodny/disclosure/> Корпус 5 - Протокол ОСС Кронштадтский бульвар д.6,к. 5.  Для справедливости стоит отметить наличие собственников в составе комиссии на ОСС в Водном.  Но бюллетени принимает УК, а не они.  Как этого избежать описали тут: <https://gkvodny.ru/2019/10/01/vozmozhna-poddelka-bjulletenej-na-oss-v-2019-godu/> |
| **2. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, с ресурсоснабжающими организациями договоров холодного: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения (переход на «прямые» договоры) и определение даты их заключения.** | | |
| Принять решение о заключении собственниками **помещений, действующими от своего имени**, договоров с ресурсоснабжающими организациями («прямые» договоры): |  |  |
| 2.1 непосредственно («напрямую») с ПАО «Мосэнергосбыт» с первого числа месяца, следующего за датой составления итогового протокола общего собрания собственников. | Все прозрачно. Отсутствие возможности махинаций с расходами – все идет напрямую. | Возможно придется платить за несколько платежек (одна в единый расчетный центр, вторая возможно в УК, если не подключатся к единой платежке) |
| 2.2 непосредственно («напрямую») с ПАО «МОЭК» с первого числа месяца, следующего за датой составления итогового протокола общего собрания собственников. | Не изучено, есть опасения о невозможности платить по индивидуальному прибору учёта. | Возможно будут сложности с расчетом потребления тепла по индивидуальным приборам учета. Если жарко – прикрутили немного батареи, сэкономили несколько сотен рублей в месяц.  В Арбитражный суд г. Москвы подан иск АО МОЭК к одному из юр.лиц УК ДОМС – ООО «УК Медиан». Сумма исковых требований составляет 9.3 млн. руб. <https://www.rusprofile.ru/arbitr/11423132>  Александр Винокуров сообщил следующее: По состоянию на январь 2020 долгов нет, задолженность вызвана перерасчетом за ранние периоды, в настоящий момент погашена.  Но это сообщение из чата, а не подтвержденная юридическая информация. Как только иск закроется, поверим. |
| 2.3 непосредственно («напрямую») с АО «Мосводоканал» с первого числа месяца, следующего за датой составления итогового протокола общего собрания собственников. | Все прозрачно. Отсутствие возможности махинаций с расходами – все идет напрямую. | Возможно придется платить за несколько платежек (одна в единый расчетный центр, вторая возможно в УК, если не подключатся к единой платежке) |
| **3. Выбор способа управления** | | |
| Выбрать способ управления зданием, расположенным по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8 - управление управляющей организацией. |  |  |
| **4. Выбор управляющей организации** | | |
| Выбрать управляющей организацией зданием, расположенным по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8, Общество с ограниченной ответственностью УК «МЕДИАН» - (ОГРН 1187746440980) | УК на объекте полгода, главный инженер знает все системы. | Последнее место в рейтинге УК Москвы - <https://data.mos.ru/opendata/1936>  Большое число не довольных отзывов <https://yandex.ru/profile/29398764653> и на многих других ресурсах.  Можно конечно дать шанс им проявить себя у нас, но для этого у нас должна быть страховка – см. п.14 |
| **5. Утверждение условий договора управления и порядка его заключения** | | |
| Утвердить условия договора управления зданием, расположенным по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8. Договор управления здания на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений, считается заключенным между управляющей организацией и собственниками помещений и вступает в силу с первого числа месяца, следующего за датой составления протокола общего собрания собственников. | нет | Договор составлен УК в свою пользу. А не в пользу жителей или равноправный.  Необходимо требовать договор по шаблону городского стандартного, либо внимательно вычитывать и вносить корректировки. Тут нужен хороших специалист для его вычитки.  Плюс поступали в чатах не подтвержденные сообщения что обсуждали один договор, а приняли другой.  Так же на первой встрече УК заявила что не готова изменять договор. |
| **6. Утверждение размера за коммунальные услуги, управление, содержание текущий ремонт общего имущества собственников и дополнительные услуги** | | |
| Установить стоимость коммунальных услуг в соответствии с **тарифами, утвержденными государственными органами власти на основании требований действующего законодательства РФ и г. Москвы**. Утвердить  размеры платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в здании по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8 для собственников квартир и нежилых помещений в размере **пятьдесят пять рублей за один квадратный метр помещения** собственника в месяц (структура и порядок расчета платы определены в соответствии с действующим законодательством в договоре управления зданием), за оказание услуг службы контроля в размере **девять рублей за один квадратный метр помещения** собственника в месяц, с момента ввода здания в эксплуатацию. Условия оказания дополнительных услуг закреплены в договоре управления. **Для собственников машиномест в подземном паркинге:** за управление содержание и текущий ремонт общего имущества **сто один рубль за один квадратный метр машиноместа** собственника в месяц, за оказание услуг службы контроля в размере **девять рублей за один квадратный метр помещения** собственника в месяц, с момента ввода здания в эксплуатацию. Условия оказания дополнительных услуг закреплены в договоре управления. Стоимость коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за отведение сточных вод, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, не входит в стоимость услуг за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников и рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства. Объем и условия оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, дополнительных услуг определены в соответствии с действующим законодательством в договоре управления многоквартирным домом, утвержденном на общем собрании собственников помещений. | Нет | Формулировки, вводящие в заблуждение, нарочито выделенные жирным. Например, про тариф, который установило правительство Москвы, и который якобы составляет 56 руб. **Это ложь**.  Тот тариф составляет 29 руб. Если хотят собирать 56, пусть пишут, что это их желание или требование, но не установленное правительством. Правительство позволяет выставлять любой согласованный тариф.  Но к тарифу много вопросов.  Например, в Бизнес классе – ЖК Пресня Сити в тариф 59.69 руб включены расходы по Содержанию и Текущему ремонту, а у нас за это все будут просить еще деньги <https://www.presnya.pro/dogovor-upravleniya>  Есть и другие ЖК более высокого класса с тарифом ниже 56 руб.  Т.е. в нашем ЖК самого низкого Комфорт Класса цена содержания должна быть ниже чем у ЖК Бизнес класса.  Да, у нас красивый ЖК, но стоимость мытья полов в панельке или в премиум классе не сильно отличается. Водопровод, канализация, отопление и электричество мало чем отличается от «не красивых» ЖК. Есть только особенность в лифтах и тепловом узле.  Почему владельцы ММ должны 2 раза оплачивать услуги по лифту – они им пользуются и оплачивают как владельцы квартир, а теперь еще и как владельцы машиномест, в то время как у всех будет возможность заехать на подземный паркинг и так же воспользоваться лифтами.  На ММ нет ни канализации, ни водопровода. Только вентиляция и свет. Что тут нужно такое обслуживать, относящееся к паркнингу, что тариф выше в 2 раза? |
| **7. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта** | | |
| Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8 путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. |  |  |
| **8. Об утверждении размера взноса на капитальный ремонт** | | |
| Установить размер взносов на капитальный ремонт в соответствии с тарифами, утвержденными государственными органами власти на основании требований действующего законодательства РФ и г. Москвы |  |  |
| **9. О выборе владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете)** | | |
| Выбрать Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (ОГРН 1157700003230) владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта здания по адресу: г, Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8 (лицом, уполномоченным на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете). |  |  |
| **10. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет** | | |
| Открыть специальный счет для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 14, корпус 8 в ПАО «Сбербанк». |  |  |
| **11. Утверждение способа уведомления собственников помещений о принятии общим собранием, собственников решениях** | | |
| Уведомлять собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в течение 10 (десяти) календарных дней после подсчета голосов путем вывешивания объявлений на информационных стендах в здании, официальном сайте ООО «УК Медиан» в сети Интернет и / или «Личном кабинете» собственника. | Удобно получить информацию в интернет из любой точки, или на стенде в подъезде. | Проблема только в частице или. Она позволяет разместить результаты только в личном кабинете, в то время как туда может не быть доступа – это все-таки закрытый раздел, принадлежащей самой УК.  Информация должна быть общедоступной и обязаны быть размещена на сайте И в личном кабинете. Но никак не или. |
| **12. Утверждение места (адреса) хранении документов общего собрания собственников** | | |
| Определить местом хранения документов общего собрания собственников орган жилищного надзора в соответствии с действующим законодательством. | Стандартная схема | нет |
| **13. Утверждение лица, уполномоченного от имени собственников уведомить органы власти, ресурсоснабжающие организации, фонд капитального ремонта о принятом на собрании решении** | | |
| Уполномочить ООО «УК Медиан» уведомить органы власти (в том числе районную управу, ГЖИ г. Москвы), ресурсоснабжающие организации, фонд капитального ремонта о решениях, принятых на собрании собственниками помещений. |  |  |
| **14. Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников.** | | |
| Уведомлять собственников о проведении общего собрания собственников в соответствии с п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ и/или в «личном кабинете» на сайте управляющей организации ООО «УК Медиан». | Цена проведения ОСС высока из-за необходимости уведомлять всех через заказные письма – 60 руб. за одно письмо, помноженное на более 2000 собственников равна 120 000 руб. | Личного кабинета, подконтрольного УК недостаточно. Если мы пожелаем организовать ОСС по вопросам, которые не выгодны УК, наша УК может сорвать проведение такого ОСС. Особенно если работа УК окажется не удовлетворительной и подтвердятся все опасения, то для ее замены нам придется потратить более 120 000 руб для организации ОСС.  Поэтому для нашей страховки необходимо добавить способ – система Электронный дом, входящая в проект Активного гражданина, рекомендуемая правительством Москвы, как и другие рекомендации, на которые наши инициаторы указывали ранее.  Добавить пункт о голосовании в электронном виде, наверное, не выйдет в связи с формулировкой повестки, уже отправленной в уведомлении |

**Не раскрытые вопросы:**

1. Что будет, если выбрать УК Медиан (ДОМС), но не выбрать договор? Будет городской?
2. Что будет, если выбрать УК Медиан (ДОМС), но не выбрать тариф? Будет городской?
3. Что будет, если все проголосуют против членов счетной комиссии, секретаря и председателя? Собрание не состоялось? Или они выбираются только на очной части?
4. Что будет, если выбрать способ управления УК, но не выбрать УК Медиан?
5. Что будет, если не выбирать способ уведомления через сайт УК? Что написано в законе?
6. Что будет, если не выбрать лица, уведомляющего всех и вся? Обязанность ложится на инициаторов?