

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Источник"

ОГРН: 1035000918952 ИНН: 5003045746 КПП: 772701001

117186, город Москва, улица Нагорная, дом 24, корпус 9, помещение II, комната 1
телефон: (499) 268-15-55

№ Уск-И-530К
от «16» марта 2017 г

В ответ на обращения от Председателей Советов многоквартирных домов об организации пропускного режима на территории ЖК «Николин Парк» Общество с ограниченной ответственностью «Источник», сообщает следующее.

При продаже квартир в ЖК «Николин Парк» ООО «Источник» потенциальным приобретателям была озвучена концепция создания закрытого жилого комплекса с охраной и контрольно-пропускными пунктами на территорию комплекса, которая была реализована в ходе строительства и после ввода жилых домов в эксплуатацию. ООО «Источник» является собственником земельного участка, на котором располагаются объекты необходимые для оказания охранных услуг, и Общество, как собственник, формально обязано нести бремя содержания этого земельного участка, хотя вся инфраструктура в виде дорог, парковочных площадок, зеленых насаждений, находится в пользовании жителей жилищного комплекса без возложения на них стоимости обслуживания.

В соответствии с нашим поручением об организации охраны участка и организации контрольно-пропускного режима эти затраты, в отличие от затрат на содержание участка, относились на жителей с даты подписания ими актов приема-передачи квартир. Большинство жителей приняли участие в оплате охраны территории, что свидетельствует о том, что они одобрили оказание услуги. При этом соответствующего общего собрания собственников, которое бы легализовало оказание соответствующих услуг как на будущее, так и в ретроспективе, проведено не было. Отсутствие указанного решения общего собрания собственников послужило основанием для удовлетворения требований группы жильцов о признании незаконным включения платы за охрану в единый платежный документ, так как эти услуги не относятся к жилищно-коммунальным, и возврата или перерасчета стоимости услуг по охране жилищного комплекса управляющей организацией., При этом наблюдается обращение других жильцов с подобными требованиями к управляющей организации. Поскольку изначально, в рамках договора управления, заключенного с управляющей организацией, и позднее в связи с данным поручением застройщика Управляющая организация организовывала оказание охранных услуг, на ООО «Источник» могут лечь понесенные управляющей компанией затраты на организацию охраны.

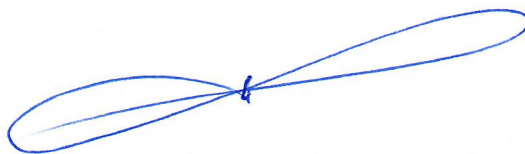
В результате анализа представленных протоколов общих собраний ООО «Источник» было выявлено, что протоколы не полностью соответствуют требованиям законодательства (в части формулировок решений, методики

начисления стоимости услуг с квартиры, корректности подсчета голосов и оформления самих протоколов) и могут быть признаны недействительными. Кроме того отсутствует уполномоченное лицо, которое может обращаться за соответствующим согласием (совет дома надлежащим субъектом не является).

На основании вышеизложенного ООО «Источник» выражает готовность дать свое согласие на организацию услуг охраны, при условии проведения общих собраний собственников, оформленных надлежащим образом, в которых собственники одобряют оказание охранных услуг с момента заселения комплекса (ноябрь 2014 года) до момента принятия соответствующего решения, в решении об организации услуг охраны необходимо указать на поручение собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации от их имени обратиться в адрес собственника земельного участка за согласием на организацию услуг охраны и патрулирование закрытой территории ЖК «Николин Парк» и организовать поиск охранного предприятия, соответствующего требованиям собственников в части стоимости услуг и соблюдения Технических условий, утвержденных надлежащим образом, и заключить с ним соответствующий договор.

Принимая во внимание длительность процесса проведения общих собраний собственников жилья, ООО «Источник» дало поручение ООО «УК Респект-Сервис» и ООО «Веста» совместно (пропорционально площади обслуживаемых ими домов), организовать в интересах собственников (будущих собственников) помещений в многоквартирных домах круглосуточную охрану и патрулирование закрытой территории ЖК «Николин Парк», которое получит свое одобрение в рамках проводимых собраний при условии вынесение на решение собственников нашей формулировки об одобрении действий по организации охраны в период с даты передаточного акта до принятия решения собранием. Срок действия данного поручения и временного согласия – до 01 мая 2017 года..

Генеральный директор



А.А. Афанасьев