

КАЛЕНДАРЬ ТСЖ № 39 < СЕНТЯБРЬ > 2012

«ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» WWW.DOM-18.NAROD.RU
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ, ИЗДАЕТСЯ С ОКТЯБРЯ 2008 г.

Уважаемые соседи!

Разъясняем ситуацию с финансированием работ по капитальному ремонту ИТП.

Первоначально Правление ТСЖ рассматривало две возможности получения финансирования из бюджета города:

1. финансирование за счет Программы софинансирования капитального ремонта, предусмотренного Постановлением Правительства г. Москвы № 126-ПП от 12.04.2011 г. «О предоставлении субсидий на капитальный ремонт общего имущества»;
2. из внебюджетных источников Префектуры ЮЗАО на аварийные работы.

Финансирование по первому варианту предполагает участие в софинансировании собственников жилых и нежилых помещений: собственники квартир в размере 5% от их доли стоимости капремонта (для капремонта ИТП это составляет 8,71 руб./кв.м в год), собственники нежилых помещений – 100% от их доли стоимости капремонта (для капремонта ИТП это составляет 152,27 руб./кв.м в год). Город финансирует остальную стоимость капремонта. При таком варианте финансирования подрядчика выбирает ТСЖ, договор заключает ТСЖ, оплату по договору также производит ТСЖ.

Однако в финансировании по Программе софинансирования капитального ремонта нашему ТСЖ было отказано, т.к. *Программа предполагает комплексный, а не выборочный капремонт.* В связи с этим, Правление ТСЖ добилось получения финансирования на капитальный ремонт ИТП по второму варианту – финансирование из внебюджетных источников Префектуры ЮЗАО на аварийные работы.

Данный способ финансирования предполагает финансирование исключительно аварийных работ на конструктивных элементах помещения ИТП (балки, перекрытия, стены, полы, двери). Работы по ремонту электросетей в помещении, обустройство вентиляции помещения и узла учета коммунальных ресурсов из данного финансирования исключаются. Выбор подрядчика происходит на открытом электронном аукционе. Префектура ЮЗАО заключает с победителем аукциона госконтракт. Функции заказчика капремонта ИТП осуществляет ГКУ ИС Гагаринского района. Электронный аукцион прошел, работы должны начаться 08.10.2012 г. и закончены к 30.11.2012 г. ТСЖ будет ежедневно контролировать проведение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов помещения ИТП.

Такой способ финансирования возможен лишь при равном участии собственников жилых и нежилых помещений (за исключением помещений города Москвы) в софинансировании подготовительного этапа капремонта ИТП. С учетом утвержденной Общим собранием ставки обязательного платежа на капремонт ИТП для собственников квартир в размере 8,71 руб./кв.м в год, Правлению следовало применить такую же ставку к собственникам нежилых помещений. В силу того, что фактически обязательный платеж жителей был меньше платежа собственников нежилых помещений, возникла разница в размере 246 799,36 руб. между фактическими затратами, произведенными ТСЖ на предварительный этап капитального ремонта ИТП (проект капремонта, геоподоснова земельного участка над подземной частью ИТП и примыкающего к ИТП, техническое заключение по вентиляции и электросетям), и суммой обязательных платежей, начисленных собственникам помещений в доме. Решением Правления от 25.09.2012 г. эта разница отнесена на затраты из Резервного фонда ТСЖ.

Пятилетний опыт нашего самоуправления показывает, что ежегодно требуется проведение работ по выборочному **капитальному** ремонту элементов общего имущества, а следовательно необходимы затраты на данные работы. Так, в 2011 г. затраты ТСЖ на работы по капитальному ремонту общего имущества составили 547 780,98 руб. без затрат на материалы. В 2012 году на 30 сентября затраты ТСЖ на капитальный ремонт общего имущества составили 889 739,85 руб. без затрат на материалы. Из этой суммы собственниками помещений в доме должно быть возмещено лишь 322 267,96 руб., начисленных на капитальный ремонт ИТП (до сих пор ТСЖ эту сумму полностью не получил, т.к. не все собственники осуществили обязательный платеж на капитальный ремонт). Таким образом, расходы на капитальный ремонт общего имущества приходится покрывать из средств, предназначенных на текущий ремонт общего имущества, которые складываются из обязательных платежей собственников и субсидии города на содержание и ремонт общего имущества, а также средств, заработанных ТСЖ от коммерческой деятельности (оказание платных услуг). Это означает, что не все работы по текущему ремонту общего имущества могут быть выполнены, также не могут быть выполнены в полном объеме остро необходимые работы по выборочному капитальному ремонту элементов общего имущества.

Те жители, кто хоть раз поинтересовался тем, как выполнен в нашем доме капитальный ремонт 2005-2007 г.г., знают о его низком качестве. Дом с каждым годом становится старше и требует все большего к себе внимания, а следовательно, и наших с вами затрат. Госдумой уже принят во втором чтении законопроект о внесении изменений в ЖК РФ – создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и введение обязательного платежа на капитальный ремонт общего имущества в некий накопительный фонд на капитальный ремонт дома. Правление ТСЖ весьма настороженно относится к идее копить средства на капитальный ремонт в непонятном «стороннем» фонде, который ТСЖ не сможет контролировать. Правлению представляется более предпочтительным аккумулировать на счете ТСЖ средства (за счет целевого обязательного платежа на регулярный «поддерживающий» капитальный ремонт общего имущества) и расходовать эти средства на необходимый капитальный ремонт элементов общего имущества при полной отчетности перед членами ТСЖ.

Сегодня стало понятно, что дом не сохранить в хорошем состоянии без выполнения комплекса текущих работ на общем имуществе (текущий ремонт подъездов, подвала, огнезащита стропил и деревянной обрешетки на 3000 кв.м, электрощитовых, трансформаторных подстанций, машинных отделений, инженерных сетей и коммуникаций и др.) и срочных работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, в том числе: на фундаменте (проблемные участки в районе 4, 6 и 12 подъездов); на фасаде (ежегодное образование трещин); на чердаке (замена сгнивших стропил); на железобетонной конструкции подземного трубопровода ХВС, ГВС и отопления, расположенного между 1-м и 13-м подъездами (при капремонте 2005-2007 гг. он вообще не ремонтировался, так же как не ремонтировался ИТП); технические меры антикоррозийной защиты трубопровода ГВС и отопления в подвале; обустройство общедомового узла учета коммунальных ресурсов в ИТП; проведение энергосберегающих мероприятий и многое другое. Именно поэтому Правление приняло решение подготовить предложение о формировании ежегодного Фонда капитального ремонта общего имущества дома, путем утверждения Общим собранием ежемесячного обязательного платежа на капремонт общего имущества, и вынести его на обсуждение Общественного совета ТСЖ и собственников помещений в доме. Надеемся на активное и заинтересованное обсуждение данного вопроса жителями дома.

От имени Правления ТСЖ Председатель Правления Вобликова Л.И.

ИНФОРМАЦИЯ О РЕШЕНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ ОТ 25 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА

- 1). Принять к сведению информацию об исполнении Плана-мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме в июне-сентябре 2012 г.
- 2). Согласовать произведенные затраты в июне-августе 2012 г.:
23 018,05 руб. по договору с ООО «Фобос-СВ» на электроизмерительные работы (измерение сопротивления изоляции);
184 972,98 руб. по договору с ООО «Город мастеров» на проведение высотных работ на фасаде здания.
- 3). Принять к сведению, что в 2012 г. на капитальный ремонт ИТП ТСЖ произвело затраты в сумме 569 067,32 руб., на основании решения общего собрания собственников (протокол №7 от 15.02.2012 г.); начислено собственникам помещений 322 267,96 руб.; получено на счет ТСЖ на 01.09.2012 г. 302 445,93 рублей. Отнести разницу между затратами, фактически произведенными ТСЖ на предварительный этап капитального ремонта ИТП, и суммой обязательных платежей, начисленной собственникам помещений в доме в размере 322 267,96 руб. на затраты из Резервного фонда ТСЖ. Подготовить предложение о формировании ежегодного Фонда капитального ремонта общего имущества дома, путем утверждения Общим собранием ежемесячного обязательного платежа на капитальный ремонт общего имущества для вынесения его на обсуждение Общественного совета ТСЖ и собственников помещений в доме.
- 4). В срок до 23.10.2012 г. Технической службе подготовить проект Плана-мероприятий на 2013 год, членам Правления предоставить предложения по Плану на 2013 год, Рабочей группе Правления начать подготовку проекта Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2013 год.

КАЛЕНДАРЬ ТСЖ № 39 <СЕНТЯБРЬ> 2012

«ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» WWW.TSJ-DOM-18.RU
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ, ИЗДАЕТСЯ С ОКТЯБРЯ 2008 г.

- стр. 2 – ПРОДОЛЖЕНИЕ -

5). Во исполнение решения Общего собрания собственников (протокол № 8 от 15.02.2012 г.) об установке шлагбаума на въезде во двор, в связи с многочисленными угонами и повреждениями личного автотранспорта, жалобами жителей 9-12 подъездов на скопление грузовых автомашин под окнами квартир (внутренний фасад), в связи с отказом Управы района финансировать установку шлагбаума за бюджетные средства, Председателю Правления подготовить предложения о вариантах финансирования установки шлагбаума и пункта охраны на въезде во двор.

6). В связи с прекращением финансирования содержания консьержей подъездов из бюджета города и расторжением с консьержами трудовых договоров, признать необходимым: урегулировать правовой статус пребывания консьержей 1-3, 5-10, 12-13 подъездов в служебных помещениях ТСЖ. С этой целью, предложить активу подъездов инициировать заключение договора между консьержем и жителями на основании решения собрания подъезда. Считать нецелесообразным в настоящее время инициировать на общем собрании вопрос о введении обязательного платежа на содержание консьержей.

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

Основные мероприятия ТСЖ в сентябре 2012 г.

- Закончен текущий ремонт 12-го подъезда, в том числе подвальных помещений, примыкающих к подъезду;
- Проведен текущий ремонт мест общего пользования в квартире ветерана-инвалида 12-го подъезда;
- В рамках подготовки дома к зиме обследована кровля здания (10 тыс. кв.м) и проведен выборочный текущий ремонт кровли;
- Проведен капитальный ремонт лифтового оборудования (замена редуктора) нижнего лифта во 2-ом подъезде;
- 17 сентября состоялся открытый аукцион в электронной форме на право заключения госконтракта на выполнение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов ИТП дома: <http://zakupki.gov.ru>
- 25 сентября состоялось очередное заседание Правления Товарищества;
- 28 сентября Префектурой ЮЗАО заключен госконтракт с ООО «Лайм Сервис», победителем открытого аукциона на выполнение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов ИТП дома со сроком исполнения работ 60 дней с момента заключения госконтракта.

ВНИМАНИЕ! КОЛЛЕКТИВНОЕ КАБЕЛЬНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ!

С мая 2012 г. в доме проводится подключение квартир к коллективному кабельному телевидению ООО «Телеком» (Лицензия №76083), являющемуся представителем ООО «Столичные Кабельные Сети» (Лицензия №63671). **За 99 рублей в месяц жители получают пакет из 54 телеканалов.** Телесигнал поставляется по оптико-волоконному кабелю (аналоговый сигнал, цифровой сигнал в тестовом режиме 8-ми каналов, с последующим расширением цифрового телевидения DTV). ТСЖ обеспечивает подключение данной услуги с одновременным включением оплаты за него в Единый платежный документ (ЕПД). Подключение и настройка 1-го телевизора бесплатное, подключение 2-го и последующих телевизоров – 150 руб. за каждый. Услуга коллективного телевидения предоставляется жителям взамен услуги кабельного телевидения ОАО «Национальные кабельные сети» (НКС) – 38 каналов за 135 руб.

В связи с систематическими отказами ОАО «НКС» выполнять технические условия ТСЖ при размещении своего оборудования и сетей на конструктивных элементах здания, при подключении к электросетям и электрооборудованию дома, при потреблении общедомового электроснабжения, Правление ТСЖ было вынуждено принять решение (заседание от 27.09.2011 г.) об отключении оборудования ОАО «НКС» от общедомового электрооборудования. При данном отключении произойдет потеря телесигнала ОАО «НКС» в квартирах дома. **Ещё раз призываем жителей, подключенных к ОАО «НКС» (в ЕПД – 135 руб.), заранее позаботиться о смене поставщика услуги телевидения.**

В настоящее время поставщиками услуг кабельного телевидения в доме являются: АКАДО-СТОЛИЦА, ОАО «Национальные кабельные сети», ООО «Столичные кабельные сети». С момента отключения оборудования ОАО «НКС» от общедомового электроснабжения, поставщиками услуг останутся только АКАДО-СТОЛИЦА и КОЛЛЕКТИВНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ ООО «СКС». **Подать заявку на подключение к телевидению ООО «СКС» и отключение от услуг ОАО «НКС» можно в Правление ТСЖ (подъезд №5).**

Техническая служба ТСЖ

Информация: В нашем доме открылось антикафе «Коперник» – вход со стороны «заднего» фасада дома (напротив гаражей), на углу дома, рядом с входом в банк. Атмосфера антикафе теплая и уютная. Никаких спиртных напитков, только чай и кофе! Посетители платят за время пребывания в помещении антикафе – 2 рубля в минуту за каждого посетителя. Зайдите и посмотрите!

От Союза жителей Гагаринского района

(учрежден для организации сотрудничества и координации действий инициативных групп жителей в целях защиты их прав и интересов).

Наш район – пока один из самых зеленых в Москве и потому считается одним из лучших для жизни. К сожалению, нашему уникальному району грозит реальная опасность. Каждый зеленый клочок земли рассматривается алчными инвесторами и властями как объект "освоения". Началось "ползучее освоение" (строительство явочным порядком, без утверждения проектов) особо охраняемой природной территории – заказника «Воробьевы горы». Если сейчас не остановить застройку заказника, то потом защитить обычные скверы и парки будет еще труднее.

Другая опасность: главный архитектор г. Москвы инициирует отмену процедуры публичных слушаний. Это означает, что, проснувшись однажды поутру, мы можем обнаружить у себя под окнами технику и строителей, возводящих очередной объект. Ничего, кроме как «лечь под бульдозер», нам не останется. Москвичи намерены отстаивать свое право отмены строительства по негодным проектам, что пока позволяют публичные слушания.

Жителям района уже удалось отстоять Молодежную улицу, сквер на Ломоносовском пр-те, парки у Дворца пионеров и Театра им. Н. Сац, остановить проект "точечной застройки" на ул. Косыгина и т.д. У нас есть опыт и возможности, чтобы защитить свою среду обитания, но нужны еще большие совместные усилия.

Если вы не хотите, чтобы наши дети и внуки росли в «каменных джунглях», чтобы наши квартиры заметно подешевели, нужно срочно объединяться и действовать сообща. Активные жители района объявляют долгосрочную кампанию "Зеленый район" против любых работ и проектов, ведущих к уменьшению площади зеленых насаждений, против любой "точечной застройки".

Присоединяйтесь! Району, да и всему городу нужна наша защита!

Офис Правления ТСЖ (5-й подъезд): часы работы Пн. – Пт. с 09.30 до 18.00 час.

Телефон: (495) 930-86-69, факс: (495) 930-65-91, e-mail: tsj-dom-18@mail.ru

Очередные заседания Правления: каждый последний вторник месяца в 20 час. 30 мин.

Техническая служба ТСЖ: часы работы Пн. – Пт. с 09.00 до 18.00 час.

Телефон: (495) 930-75-42 (дверь слева от парикмахерской)

Слесари-сантехники: ежедневно с 09.00 до 21.00 час.

Прием заявок ОДС: круглосуточно (495) 930-43-88, 930-45-06