

## **Уважаемые собственники жилых помещений!**

Вы уведомлены о проведении общего собрания собственников помещений в доме в форме совместного присутствия, которое состоится 24.01.2016 г. в 12.00 часов в помещении Совета ветеранов (7-й подъезд). При отсутствии кворума собрание будет проведено в форме заочного голосования с 25.01.2016 г. по 25.03.2016 г. В настоящих тезисах даются краткие пояснения по вопросам повестки дня общего собрания.

### **Вопросы № 2 и № 3 повестки дня посвящены капитальному ремонту дома**

Как вы знаете, в нашем доме уже пятый год собственники помещений (жилых и нежилых) формируют Фонд капремонта (ФКР) и финансируют из него работы по капремонту. До 30.06.2015 собственники платили в ФКР по 2,35 руб./кв.м общей площади на основании решений общих собраний собственников, а с 01.07.2015. финансирование осуществляется по ставке Правительства Москвы – 15 руб. за 1 кв.м. Деньги ФКР аккумулируются на спецсчете ТСЖ в Банке Москвы. В 2015 году выполнено работ по капремонту на сумму 3 782 072,24 руб.: заменены люминесцентные лампы освещения на светодиодные в трех подъездах (3, 9 и 10); устроено автоматическое включение/отключение освещения мест общего пользования во всех подъездах; заменено 220 п.м трубопровода горячего водоснабжения (ГВС) в подвале; установлены средства автоматического пожаротушения в 2-х электрощитовых дома; отремонтировано помещение Индивидуального теплового пункта (ИТП) и введена в эксплуатацию автоматическая система вентиляции данного помещения. На 31.12.2015 остаток средств на спецсчете составляет 1 677 433,32 рублей (размещены под проценты).

Учитывая рост цен на материалы и работы, а также необходимость выполнения работ по капремонту дома в сроки, установленные Региональной программой Москвы (Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП), Правление ТСЖ приняло решение определять виды работ по капремонту исходя из следующего:

- сформировать Перечень работ по капремонту на трехлетний период 2016-2018 годы;
- ежегодно производить работы по капремонту на сумму не менее 80% от суммы начисленных взносов на капитальный ремонт;
- заменить все 24 лифта в доме в период с 2016 по 2026 годы (по региональной программе предполагается до 2029 года);
- производить работы на инженерных сетях и оборудовании, конструктивных элементах дома, находящихся в аварийном/неудовлетворительном состоянии, требующих замены/ремонта на основании заключения специализированной организации;
- проводить модернизацию инженерных сетей и оборудования, обеспечивающую экономию коммунальных ресурсов;
- резервировать средства в ФКР на работы, необходимость которых может возникнуть в трехлетний период.

Формируя Перечень работ по капремонту на 2016-2018 годы, Правление ТСЖ исходило из необходимости проведения:

- обязательных работ в соответствии с нормативами - замена лифтов по истечении сроков эксплуатации: в 2016 г. замена 2-х лифтов в 8 подъезде; в 2017 г. - 2-х лифтов во 2-м подъезде; в 2018 г. – 3-х лифтов (2-х в 10-м подъезде и 1-го в 13-м подъезде);
- необходимых работ для капитального ремонта элементов общего имущества, находящихся в аварийном/неудовлетворительном состоянии: дефектные участки фундамента под 4, 6 и 13 подъездами; вентиляция в подвале дома; части стояков ГВС, холодного водоснабжения (ХВС) и центрального отопления (ЦО), расположенных в межэтажных перекрытиях и не замененных при последнем капремонте дома в 2005-2007 г.г. (до 40%);
- работ по модернизации инженерных сетей и оборудования, с целью энергосбережения: замена люминесцентных ламп на светодиодные в подъездах следующем порядке № 1, 2, 4, 8, 12, 5, 6; установка узла учета коммунальных ресурсов ГВС и ЦО; реконструкция 2-х

тепловых пунктов (ТП) под 4-м и 11-м подъездами, в том числе: замена чугунных задвижек, грязевиков, подводящего и отводящего трубопроводов; замена входных/выходных чугунных задвижек в 6-ти ТП под 1, 2, 6, 9, 10, 13 подъездами.

Правление считает необходимым зарезервировать средства для работ на конструктивных элементах здания, инженерных сетях и оборудовании необходимость которых может возникнуть в течение трехлетнего периода: ремонт и частичная замена лифтового оборудования (лебедка, редуктор, др.), признанного непригодным для эксплуатации, ремонта лифтовых шахт, шумоизоляция лифтовых машинных отделений на не замененных лифтах при наличии заключения специализированной организации о необходимости проведения данных работ; замена 190 п.м трубопровода ГВС в подвале от угла 5-го подъезда до ИТП.

Вследствие того, что утвержденные решением общего собрания собственников затраты из ФКР могут быть изменены только решением последующего общего собрания собственников, а также с учетом ожидаемого роста цен и ввиду довольно сложной процедуры проведения общего собрания, предлагается предоставить Правлению ТСЖ право принимать решение об увеличении утвержденных решением общего собрания собственников затрат на любые виды работ по капремонту в 2016 году на величину годовой инфляции, а также – по согласованию с Общественным советом ТСЖ – в случае роста цен на материалы и работы свыше уровня годовой инфляции на величину соответствующего повышения. Это даст возможность Правлению ТСЖ оперативно принимать решения по всем видам работ капитального ремонта.

#### **Вопрос № 4 повестки дня общего собрания собственников**

Напоминаем, что 30 июня 2015 г. на основании решения общего собрания собственников помещений в доме (протокол №10 от 12.05.2015) решением Правления ТСЖ согласованным с Общественным Советом было утверждено Временное Положение о порядке въезда/выезда и движения транспорта на внутридворовой территории дома (далее – Временное Положение). Во исполнение вышеуказанного решения общего собрания собственников и на основании практики применения Временного Положения Правление ТСЖ выносит на голосование настоящего общего собрания собственников Положение о порядке въезда/выезда и движения транспорта на внутридворовой территории дома.

#### **Вопрос № 5 повестки дня общего собрания собственников**

Правление ТСЖ выносит вопрос об определении места хранения протокола общего собрания собственников на основании ч. 4 ст. 46 ЖК РФ.

**Надеемся на ответственное отношение собственников помещений в доме к голосованию и принятие положительных решений по предлагаемым вопросам повестки дня, что позволит более эффективно расходовать средства, вносимые вами в ФКР и сохранить наш дом.**

*С материалами к вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме можно ознакомиться у консьержей подъездов №№ 1-3, 5-10, 12-13, у делегатов Общественного совета ТСЖ от подъездов №№ 4, 11, в Правлении ТСЖ, на сайте дома [www.tsjdom18.ru](http://www.tsjdom18.ru) .*

*Задать вопросы Председателю Правления ТСЖ можно в понедельник с 17.00 до 19.00, а также по электронной почте [tsj-dom-18@mail.ru](mailto:tsj-dom-18@mail.ru) .*

**С уважением, Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»**