

Уважаемые собственники жилых помещений!

Вы получили Уведомления о проведении в доме общего собрания собственников помещений в доме. Вызвано это тем, что вопросы повестки дня собрания, выносимые на голосование, в соответствии с ЖК РФ отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

С уважением Правление ТСЖ

1. В первом вопросе повестки дня предлагаемый к голосованию состав Счетной комиссии общего собрания собственников помещений в доме сформирован решением Общественного совета дома от 03.12.2012 г.

2. Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в доме со второго по седьмой связаны с необходимостью проведения в летний период 2013 года работ по капитальному ремонту части трубопровода горячего водоснабжения (ГВС) в подвале дома под подъездами № 7-9, 12, а также части фундамента под подъездами 4, 6 и 13.

1) Проблема коррозии трубопровода ГВС известна с 2008 г., когда ТСЖ приступил к управлению домом. Данная проблема неоднократно освещалась в «Календаре ТСЖ». С 2010 г. проблема приобрела острый характер. Специалисты, привлеченные ТСЖ по рекомендации жителей дома, высказали предположение о наличии в трубопроводе ГВС блуждающих токов, из-за которых и происходит коррозия металла. Проектом дома заземление трубопроводов не предусмотрено. Техническая служба ТСЖ пыталась решить проблему коррозии путем локального заземления трубопровода ГВС, однако ожидаемый эффект не получен. Летом 2011 г. были проведены работы по замене трубопровода на наиболее аварийном участке от 9-го до 12-го подъездов дома, летом 2012 г. под 9 подъездом. Произведенные замеры токов на трубопроводе ГВС весной 2012 г. подтвердили наличие внешних блуждающих токов (предположительно от метро и трамвая). Специалисты в области блуждающих токов рекомендуют произвести замену всего металлического трубопровода ГВС на полипропиленовый, не повреждающийся от блуждающих токов (срок эксплуатации до 25 лет). В связи с тем, что замена всего трубопровода на полипропиленовый является дорогостоящим мероприятием (дороги как полипропиленовые трубы, так и работа с ними), Правление ТСЖ приняло решение провести в 2013 г. полное техническое обследование трубопровода ГВС на предмет выяснения (официального) причин коррозии трубопровода с получением ТЗ и предложений по антикоррозийным мероприятиям. Кроме того, Правление постановило предложить собственникам помещений в доме принять решение о замене летом 2013 г. 60 п.м. металлического трубопровода ГВС на полипропиленовый под 12-м подъездом (вызвано необходимостью замены аварийного трубопровода в особо труднодоступном месте, а также необходимостью разрыва цепи блуждающих токов) и 60 п.м. металлического трубопровода ГВС под подъездами № 8-6 на такой же металлический.

2) Необходимость проведения капитального ремонта части фундамента здания в подвале подъездов № 4, 6 и 12 в июне-сентябре 2013 г. подтверждено Техническим заключением ГУП «МосжилНИИпроект» (заказ №2010-02892-00-3 от ноября 2012 г.) о конструкции и состоянии фундаментов здания и причинах подтопления подвала под подъездами №4, 6 и 13: *«На дефектных участках (под подъездами №4, 6 и 13 – далее «дефектные участки») стены имеют следы регулярного замачивания, кладка сильно увлажнена. Раствор кладки имеет следы выщелачивания на глубину до 25-50 мм, местами кладка имеет неполное заполнение швов раствором. Прочность кирпича и блоков на отдельных участках снижена вследствие систематических замачиваний... Необходимо выполнить ремонт стен на дефектных участках, по проекту... Замачивание стен подвала подъезда № 6 происходит поверхностными водами типа «верховодка», которые обводняют пазухи фундамента и проникают в подвал через швы между блоками, отверстие в стене и через швы кирпичной кладки... Для ликвидации замачивания стен подвала и протечек рекомендуется: загерметизировать отверстие в стене (подвал под подъездом № 6), отремонтировать полы подвала дефектных участков, выполнить ремонт стен дефектных участков, выполнить гидроизоляцию наружных стен подвала с применением инъекционных гидроактивных систем на дефектных участках, или как вариант, устроить оклеечную гидроизоляцию с выводением изоляционного ковра на стены выше уровня отмостки на 0,15 м с прижимной стенкой и разгрузочной плитой. Работы вести по проекту».*

3) Техническая служба ТСЖ произвела предварительный расчет Сметы затрат на предлагаемый перечень работ по капитальному ремонту части общего имущества:

№	Наименование работ	МПЗ (руб.)	Работы (руб.)	ИТОГО: (руб.)
1	замена трубопровода ГВС на металл 60 м (под 8-6 п.)	30 000,00	50 000,00 силами рабочих ТСЖ	80 000,00
2	замена трубопровода ГВС на полипропилен 60 м (под 12 п.)	250 000,00	300 000,00 по договору подряда	550 000,00
3	проектно-сметная документация на капитальный ремонт части фундамента под 4, 6 и 13 п.	0,00	200 000,00 ГУП МосжилНИИпроект	200 000,00
4	капитальный ремонт части фундамента здания (4, 6, 13 подъезды)	0,00	500 000,00 по договору подряда	500 000,00
	ИТОГО:	280 000,00	1 050 000,00	1 330 000,00

4) Расчет ставки обязательного платежа на проведение капитального ремонта части общего имущества:

Распределение площадей дома				
№	Назначение площади	Площадь в частной собственности (кв.м)	Площадь города Москвы (кв.м)	ИТОГО: (кв.м)
1.	жилой фонд	40 590,96	1 376,24	41 967,20
2.	нежилой фонд	2 501,90	2 743,90	5 245,80
3.	ИТОГО:	43 092,86	4 120,14	47 213,00

Расчет ставки обязательного платежа собственников помещений в доме на проведение капитального ремонта в 2013			
№	Размер фонда капитального ремонта на 2013 г. (руб.)	Площадь (кв.м)	Ежемесячная ставка обязательного платежа (руб./кв.м)
1.	1 331 406,63	47 213,00	2,35

5) Восьмой вопрос повестки дня предложен к голосованию по рекомендации юристов, занимающихся возвратом в общую собственность помещений, ранее отчужденных городом Москвой, на основании судебной практики, складывающейся в городе Москве.

6) Девятый и десятый вопросы повестки дня связаны с порядком использования общего имущества. В декабре 2008 г. решение по этим вопросам было принято общим собранием членов ТСЖ, т.к. на тот момент эти вопросы относились к компетенции общего собрания членов ТСЖ. В связи с внесением изменений в ЖК РФ, данные вопросы переданы в компетенцию общего собрания собственников.

Надемся на ответственное отношение собственников помещений в доме к голосованию и принятие решений по предлагаемым вопросам повестки дня.

С материалами по 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 (ежедневно с 10.00 до 13.00 и с 16.00 до 19.00 час, по средам до 20.00 час.), на сайте дома www.tsj-dom-18.ru.

Задать вопросы можно в помещении Правления ежедневно с 10.00 до 13.00 час., с 16.00 до 19.00 час., по средам с 16.00 до 20.00 час., а также по электронной почте tsj-dom-18@mail.ru.

Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»