

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

Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в доме со второго по восьмой связаны с необходимостью проведения срочного капитального ремонта помещения индивидуального теплового пункта дома (ИТП), входящего в состав общего имущества дома.

1) В начале октября 2011 г. комиссия ТСЖ обследовала помещение ИТП, в котором размещено общедомовое оборудование (насосы, инженерные сети), оборудование ОАО «МОЭК» с помощью которого поставляется и учитывается тепловая энергия для отопления помещений и подогрева воды для горячего водоснабжения, точка ввода и оборудование учета потребления ХВС ГУП «Мосводоканал». Комиссия установила, что конструкции помещения, размещенного частично под 1-м подъездом дома, частично под проезжей частью между домом и сквером, находятся в неудовлетворительном состоянии. Созванной ТСЖ комиссией в составе: ОАО «МОЭК», ГКУ ИС и Управы Гагаринского района г. Москвы подтверждено неудовлетворительное состояние конструкций помещения. Отметим, что в рамках проведенного капитального ремонта дома в 2005-2007 г. в данном помещении капитальный ремонт конструкций не проводился.

2) ОАО «МОЭК», использующий данное помещение под размещение оборудования для обеспечения дома отоплением и горячим водоснабжением, выдал ТСЖ Предписание на проведение ремонта конструктивных элементов помещения в период подготовки дома к отопительному сезону 2012-2013 г.г.

3) Правление ТСЖ получило Техническое заключение ГУП «МосжилНИИпроект» состояния перекрытий части помещения индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенной под проезжей частью: *«В результате проведенного в выборочном порядке инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций части повала дома установлено следующее: абз.4 п. 2 Наружные и внутренние стены перенасыщены влагой, имеются участки обрушения штукатурки и окрасочного слоя. Причиной переувлажнения и замачивания стен является отсутствие гидроизоляции стен и неудовлетворительное состояние горизонтальной гидроизоляции покрытия. Необходимо выполнить ремонт стен с устройством гидроизоляции по проекту; п.3 Монолитные, железобетонные столбы воспринимают нагрузку от перекрытия (покрытия), находятся в «работоспособном техническом состоянии»; п.4 Несущие элементы перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии. Коррозия металлических балок до 90%. Согласно ГОСТ Р 53778-2010 перекрытия находятся в «аварийном состоянии». Необходимо выполнить усиление перекрытия, работы вести по специально разработанному проекту».*

4) Техническая служба ТСЖ разработала предварительную смету затрат на капитальный ремонт ИТП в сумме 7110513,60 руб. по следующим видам работ: 1). Ремонт конструктивных элементов помещения, расположенных под проезжей частью и находящихся в аварийном состоянии, вошедших в Раздел 2 "Сметные материалы" (предварительный расчет стоимости) ГУП "МосжилНИИпроект"; 2). Теплоизоляция потолочного перекрытия (площадь поверхности 109,2 кв.м) и внешнего фундамента (площадь поверхности) комнат 8-10 не вошедших в п.1 предварительной Сметы; 3). Работы по ремонту конструктивных элементов комнат 1-7, 11, лестничной клетки «А», а также комнат 8-10 помещения ИТП, не вошедших в Раздел 2 "Сметные материалы" (предварительный расчет стоимости) ГУП "МосжилНИИпроект"; 4). Устройство системы приточно-вытяжной вентиляции помещения; 5). Обустройство узла учета и узла регулирования коммунальных ресурсов (вода и тепловая энергия).

5) В соответствии с «ПОРЯДКОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИЗ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ СУБСИДИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ», утвержденным Постановлением Правительства Москвы № 126-ПП от 12 апреля 2011 г. (далее «Порядок»); в целях софинансирования расходов ТСЖ на проведение капитального ремонта общего имущества дома г. Москва предоставляет ТСЖ субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в размере не более

95 процентов от общего объема расходов на капитальный ремонт.

Условиями предоставления субсидий являются:

- принятие собственниками помещений в установленном порядке решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов и объемов работ по капитальному ремонту в соответствии со статьями 44, 45, 46 и 158 ЖК РФ;

- принятие собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5% стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы;

- утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Данным нормативным актом предусмотрен порядок подачи заявки в Департамент капитального ремонта г.Москвы на включение капитального ремонта общего имущества дома в Адресную программу по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах г.Москвы. Формулировки второго-пятого вопросов повестки дня общего собрания предусмотрены указанным Порядком.

6) Правление ТСЖ произвело следующий расчет распределения 7 110 513,60 руб. на капитальный ремонт ИТП среди собственников дома (Постановление Правительства г.Москвы № 126-ПП от 12.04.2011 г. «О предоставлении субсидий на капитальный ремонт общего имущества»): 355 525,68 руб. – размер финансирования собственниками жилья (40 825,4 кв.м) составляет 5% стоимости капремонта; 347 153,67 руб. – размер финансирования собственниками нежилых (2279,8 кв. м) составляет 100% их доли в стоимости капремонта; 6 407 834,25 руб. – размер финансирования городом капремонта.

Таким образом, по шестому вопросу повестки дня собрания: ставка обязательного платежа на капитальный ремонт ИТП для собственников жилья составляет суммарно 8,71 руб./кв.м.

7) В седьмом вопросе повестки дня предлагается ставку обязательного платежа на капитальный ремонт ИТП для собственников жилья внести в Единый платежный документ (ЕПД) с разбивкой на 8 месяцев (срок окончания проведения капитальных работ), что составляет 1,09 руб./кв.м ежемесячно в течение восьми месяцев (январь – август) 2012 года.

8) В восьмом вопросе повестки дня предлагается предоставить Правлению ТСЖ полномочия на сбор обязательного платежа на капитальный ремонт ИТП с собственников нежилого фонда, а также с города Москвы, в случае, если кап. ремонт ИТП не будет включен в Адресную программу на 2012 г.

Надеемся на ответственное отношение собственников помещений к голосованию и принятию решения по проведению капитального ремонта ИТП без которого дом имеет реальную угрозу остаться без отопления и воды.

Девятый и десятый вопросы повестки дня поступили от жителей в ходе обсуждения предварительных вопросов повестки дня общего собрания, опубликованных в октябре 2011 г.

В настоящее время г. Москва начал финансировать установку автоматических шлагбаумов для ограничения въезда во дворы домов. Установка автоматического шлагбаума ограничит бесконтрольный въезд и парковку постороннего автотранспорта, а также позволит регулировать въезд грузового автотранспорта для разгрузки товара к трем магазинам, расположенным в нашем доме.

Предварительная Смета затрат на капитальный ремонт ИТП, а также расчет ставки обязательного платежа на капитальный ремонт приложены к врученным вам Уведомлениям о проведении общего собрания собственников помещений в доме. С подробными материалами по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме можно ознакомиться у консьержей подъездов 1-3, 5-7, 9-10, 12-13, у делегатов Общественного совета ТСЖ от подъездов 4, 8, 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.dom-18.narod.ru .

Задать вопросы по Смете членам Правления ТСЖ 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 .