

Уважаемые собственники жилых помещений!

Все вы получили Уведомления о проведении в доме общего собрания собственников помещений в доме. Собрание собственников проводится в связи с тем, что согласно ЖК РФ вопросы повестки дня собрания отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

I. Состав Счетной комиссии общего собрания собственников помещений, предлагаемый к голосованию в первом вопросе повестки дня, сформирован Общественным советом дома (решение от 03.12.2013 г.).

II. Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в доме со второго по седьмой связаны с необходимостью проведения в 2014 году работ по капитальному ремонту общего имущества дома и необходимостью соблюдения требования ЖК РФ по способу формирования Фонда капитального ремонта общего имущества дома (далее «ФКР»).

1. Проблема коррозии трубопровода ГВС известна с 2008 г., когда ТСЖ приступило к управлению домом. Каждое лето начиная с 2011 по 2013 г. ТСЖ производило замену трубопровода ГВС на аварийных участках. В феврале 2013 г. удалось подключить трубопровод ГВС дома к оборудованию антикоррозийной защиты ОАО «Мосгаз» (внутриквартальный транзитный газопровод). Однако необходимо продолжить замену трубопровода ГВС на ранее поврежденных коррозией участках.

2. Во время комплексного капремонта дома (2005-2007 г.г.) на трубопроводе ГВС были установлены задвижки старого образца (чугунные). Они неудобны в эксплуатации и не обеспечивают надежность перекрытия системы ГВС в аварийных ситуациях. Часть задвижек была заменена ранее при проведении капитальных работ на трубопроводе ГВС. Требуется замена следующих 7 задвижек на современные стальные фланцевые задвижки.

3. Аварийное состояние двух канализационных выпусков от канализационных стояков 10-го и 12-го подъездов до внешних колодцев (всего в доме 25 выпусков) приводит к периодическим аварийным ситуациям на канализационной системе, расположенной в подвалах этих подъездов. В 2013 году проведена промывка и видео диагностика данных выпусков, которая подтвердила их аварийное состояние. Канализационные выпуски дома находятся на глубине до 6 м и имеют среднюю длину 8 м. В рамках комплексного капремонта выпуска не обследовались и не ремонтировались. Более того, проложенная в подвале дома новая канализационная система подключена к старым вертикальным соединениям стояков с выпусками. На 2014 г. Правление запланировало промывку остальных 23 выпусков и проведение видео диагностики для определения их технического состояния.

4. В ИТП дома имеется узел учета потребления ГВС и отопления – ресурсов, поставляемых ОАО «МОЭК». Ранее этот узел принадлежал ОАО «МОЭК», в настоящее время он передан на баланс ГБУ МФЦ города. У ТСЖ отсутствует техническая возможность контролировать правильность показаний, снятых с данного узла учета. Кроме того у ТСЖ не имеется правовых оснований требовать от МФЦ города своевременный ремонт и поверку данного узла, т.к. на МФЦ, получивший на баланс узлы учета ресурсов ОАО «МОЭК» и ОАО «Мосводоканал», не была возложена обязанность заключить с управляющей организацией, оплачивающей потреблённые ресурсы по показаниям узлов учета, договоров, которые бы определяли ответственность МФЦ за корректную работу данных узлов. В случае выхода из строя узла учета потребления ГВС и отопления ОАО «МОЭК» станет выставять счета не по показаниям узла учета, а по нагрузкам, что многократно увеличит платежи. В подобной ситуации Правление приняло решение установить общедомовый узел учета потребления ГВС и отопления, который будет принадлежать ТСЖ и именно с него ОАО «МОЭК» будет обязан снимать показания потребления поставляемых ОАО «МОЭК» ресурсов. В соответствии со ст. 170 ЖК РФ установка общедомового узла учета потребления ресурсов отнесена к капитальным работам, требующим утверждения собранием собственников.

5. Как вы знаете, необходимость капитального ремонта части фундамента здания в подвале дома подтверждена Техническим заключением ГУП «МосжилНИИпроект» (заказ №2010-02892-00-3 от ноября 2012 г.) о конструкции и состоянии фундаментов здания и причинах подтопления подвала дома. Общее собрание собственников от 21.03.2013 г. приняло решение провести капитальный ремонт 25 кв.м фундамента под 4, 6 и 12 подъездами. Данное предложение было сформулировано Правлением ТСЖ в ноябре 2012 г. при формировании повестки дня общего собрания. Однако уже к маю 2013 г. после обильного таяния снега стало понятно, что требуется проведение капитального ремонта, как минимум, 430 кв.м. Летом 2013 г. ГУП «МосжилНИИпроект» выполнил проект капитального ремонта части (430 кв.м) фундамента здания путем гидроизоляции наружных стен подвала с применением инъекционных гидроактивных систем на дефектных участках.

6. Правление ТСЖ произвело предварительный расчет затрат на предлагаемый перечень работ по капитальному ремонту части общего имущества – общая сумма составила **11 660 114,40 руб.:**

- 650 тыс. руб. на обустройство узла учета потребления коммунальных ресурсов (тепловая энергия и ГВС) в ИТП дома по окончании отопительного сезона (апрель-май 2014 г.);

- 375 150 руб. на замену 150 п.м трубопровода ГВС (100м – диаметром 159мм, 50м – диаметром 89мм) в подвале здания в период отключения ГВС (май-август 2014 г.);

- 180 400 руб. на замену чугунных задвижек на шаровые фланцевые задвижки (7 шт.) на трубопроводе ГВС в подвале здания в период отключения ГВС (май-август 2014 г.);
- 360 тыс. руб. на перекладку 2-х канализационных выпусков от канализационных стояков 10-го и 12-го подъездов до колодцев в период апрель-сентябрь 2014 г.;
- 10 050 тыс. руб. на работы по капитальному ремонту фундамента здания;
- 45 тыс. руб. на договор авторского надзора за капитальным ремонтом части фундамента.

7. Учитывая разницу между поступившими на конец 2013 года взносами в ФКР и фактическими затратами из ФКР в 2013 году, планируется перенести остаток денежных средств в сумме 844 888,24 руб. в ФКР на 2014 год.

Справочно: Поступило в 2013 г. в ФКР – 1 240 178,45 руб. (фактическое поступление на 30.09.13 плюс плановое на 31.12.13)

Израсходовано в 2013 г. из ФКР – 395 290,21 руб. (фактические расходы на капремонт)

Остаток на конец 2013 г. – 844 888,24 руб. (фактический на 30.09.2013 г. плюс плановый на 31.12.2013 г.)

Полный отчет о поступлениях и расходах из ФКР будет предоставлен Правлением ТСЖ на годовом собрании членов ТСЖ (апрель-май 2014 г.)

8. Дефицит ФКР на проведение в 2014 году предложенных работ по капитальному ремонту составляет 10 815 226,16 руб.

9. Принимая во внимание размер дефицита ФКР для проведения в 2014 г. предлагаемых работ и размер финансовой нагрузки на собственников помещений в доме для формирования необходимого ФКР, Правление ТСЖ предлагает собственникам помещений в доме следующий способ формирования ФКР на 2014 год:

1) Продлить внесение собственниками помещений в доме ежемесячных взносов в ФКР в размере 2,35 руб./кв.м, утвержденном решением общего собрания собственников помещений (протокол от 21.03.13 г.), до утверждения Правительством г. Москвы размера обязательного платежа на капитальный ремонт общего имущества в соответствии со ст.167 ЖК РФ (*справочно: срок введения – 2014 г., размер взноса в г.Москве пока не определен*).

Справочно: при 100% внесении всеми собственниками помещений взноса в ФКР в 2014 г.:

планируемый размер ФКР на 2014 г. составит 2 180 тыс. руб.,

планируемые расходы из ФКР без работ на фундаменте составят 1 566 тыс. руб.

Остаток средств в ФКР – 614 тыс. руб. – будет направлен на накопление средств для проведения работ на фундаменте.

2) Предлагается направить средства из ФКР в 2014 г.:

- 650 тыс. руб. на обустройство узла учета потребления коммунальных ресурсов (тепловая энергия и ГВС) в ИТП дома по окончании отопительного сезона (апрель-май 2014 г.);
- 375 150 руб. на замену 150 п.м трубопровода ГВС (100м – диаметром 159мм, 50м – диаметром 89мм) в подвале здания в период отключения ГВС (май-август 2014 г.);
- 180 400 руб. на замену чугунных задвижек на шаровые фланцевые задвижки (7 шт.) на трубопроводе ГВС в подвале здания в период отключения ГВС (май-август 2014 г.);
- 360 тыс. руб. на перекладку 2-х канализационных выпусков от канализационных стояков 10-го и 12-го подъездов до колодцев в период апрель-сентябрь 2014 г.;
- на покрытие банковских расходов по обслуживанию спецсчета ФКР и процентов банка на расщепление платежей, осуществляемых на основании Единого платежного документа (ЕПД).

3) По мере накопления средств в ФКР в размере, превышающем необходимый для выполнения пункта 2), с июня 2014 г. направлять средства на проведение работ по капитальному ремонту фундамента (гидроизоляция части фундамента здания инъекционным способом и договор авторского надзора) в пределах 10 095 тыс. руб.

III. Восьмой вопрос повестки дня о предоставлении полномочий Правлению ТСЖ «Ломоносовский,18» на пролонгацию Договора страхования общего имущества с Военно-страховой компанией на 2014-2016 годы и на включение обязательного платежа на страхование общего имущества в Единый платежный документ (ЕПД). Напоминаем, что данный платеж собственники в доме осуществляют с 2009 года в размере 0,35 руб. с 1 кв.м.

Надеемся на ответственное отношение собственников помещений в доме к голосованию и принятие положительных 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.

С уважением, Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18»