

Пояснение собственнику помещения

В решении указать площадь квартиры+площадь паркинга (если есть)

п.1 Лица, которые подпишут протокол

п. 2 - 5 В связи с аварийным состоянием труб холодного водоснабжения, трубы проржавели, часто случаются протечки, вода поступает в квартиры ржавая, предлагаем рассмотреть вопрос о коллективной замене стояков холодной воды. Коллективная замена стояков позволит заменить стояки не только в квартирах, но и пройти перекрытия выше и ниже расположенных квартир. Кроме того, при коллективной замене можно добиться наименьших повреждений при обеспечении доступа к трубам (разбора коробов). Чтобы не разбирать короба дважды, предлагаем рассмотреть вопрос о замене стояков горячей воды одновременно с заменой стояков ХВС. В виду того, что средств по текущему ремонту, которые поступят в 2019 году хватит только на замену труб в подвале и на чердаке, а ООО "Монтаж оборудование плюс" не передало ТСЖ ни копейки по статье Текущий ремонт, оплату работ и материалов по замене стояков приходится возлагать на собственников квартир. В виду того, что трубы находятся в аварийном состоянии, отложить решение вопроса на другие года не представляется возможным. Те, у кого уже заменены стояки ХВС или ГВС просим голосовать **ЗА** по поставленному вопросу, так как меняя трубы за свой счет фактически приняли положительное решение по данному вопросу. Также просим всех, у кого заменены стояки ХВС и ГВС написать заявление в ТСЖ о том, что стояки заменены. Эти данные необходимы будут для планирования работ по замене стояков. **Сметы на стояки смотрите у диспетчера, в группе в контакте, на сайте b-47.net**
можно попросить выслать на почту, позвонив по тел.8 981126 9693. Стоимость замены одного стояка ХВС -5550,0 руб., ГВС -6150, 00руб.

п. 6 Так как система АППЗ дома разукомплектовна и находится в нерабочем состоянии, жилищной инспекцией в адрес ТСЖ было выдано предписание с требованием принять меры по устранению выявленных нарушений в срок до 4 марта 2019 г. ТСЖ обратилось в органы пожарного надзора для получения разъяснений дальнейших действий. В виду того, что ООО "МО+" не передало в ТСЖ документацию, проект по системе АППЗ отсутствует. Восстановление системы следует начинать с восстановления проекта. ТСЖ обратилось в специализированную организацию, готовую выполнить все необходимые работы, но по действующим правилам и нормам пожарной безопасности в квартирах должны быть установлены датчики пожарной сигнализации, которые подключаются к общедомовой системе АППЗ. Для разработки проекта требуется согласие либо отказ собственника на установку таких датчиков в квартирах. Собственник в праве отказаться от установки такого датчика в своей квартире, тогда при проектировании эти данные будут учтены, поэтому можно голосовать «Против» по данному вопросу.

п.7 В виду того, что стоимость работ по восстановлению системы АППЗ дорогостоящие и могут составлять порядка 4,5 млн. руб. а денег у ТСЖ на эти работы нет, специализированной организацией было предложено получить техническое заключение, составленное испытательной пожарной лабораторией, на основании которого можно восстановить систему АППЗ за счет средств кап.ремонта регионального оператора. Стоимость такого заключения составляет 184 000 руб. Предлагаем денежные средства по статье АППЗ, а также недостающую часть денег взять из доходов от аренды общего имущества на оплату такого заключения.

п.8 В ТСЖ поступили предложения от сотовых операторов установить на кровле дома антенны. Стоимость размещения таких антенн составляет от 25 000 руб. в месяц за одну антенну. В виду того, что принятое решение коснется всех собственников, правление не готово единолично решить данный вопрос, хотя собственники наделили правление такими полномочиями. Доходы от сотовых операторов можно было бы направить на ремонты мест общего пользования, замену дверей на балконах и т.п.

п.9. В настоящее время у ТСЖ заключены договора с интернет провайдерами на использование общего имущества. С компанией Юнет заключен наиболее выгодный договор, согласно которому Юнет ежемесячно и во- время выплачивает ТСЖ сумму в размере 18% от доходов, которые получает от своих абонентов на нашем доме. Сумма составляет порядка 7500 руб. в месяц. Это является доходом ТСЖ, который предлагаем тратить на замену дверей на металлические на переходных балконах. Остальные компании с трудом заключили с ТСЖ договора, выплаты происходят с большими задержками, при этом суммы выплат составляют 3000-3500 руб. в месяц, в два раза меньше чем у юнета. Ростелеком в настоящее время так и не заключил договор с ТСЖ. Поэтому предлагаем решением собрания установить для провайдеров ООО «СкайНэт», АО «ЭР-Телеком Холдинг», ПАО «Ростелеком», «Эт-Хом» платеж в размере 7500 рублей в месяц. Либо предлагаем переходить на Юнет, что значительно повысит доходы дома и ускорит процесс замены дверей.

п.10 Предлагаем весной коллективно помыть фасадное остекление в синих рамах. Стоимость мытья 1 кв. м. составит 50 руб. Оплачивать помывку будут только владельцы такого остекления, если владелец остекления против мытья его балкона, необходимо будет написать заявление в ТСЖ в срок до 15 апреля. У кого нет проектного остекления в синих рамах может голосовать **ЗА** по поставленному вопросу, если согласны с условиями мытья фасадного остекления. Если собственники хотят помыть балконы которые выходят во двор, то нужно написать заявление в ТСЖ, при этом необходимо учитывать что мытье одного балкона будет значительно дороже, чем мытье всех балконов по стояку, поэтому владельцы "дворовых" балконов могут договориться о коллективной помывке своих балконов со своими соседями.

п.11 Предлагаем узаконить размещенный на информационном стенде график производства шумных работ.

п.12-п.19 Данные вопросы жилищным кодексом отнесены к компетенции собственников. В виду того, что собрание не принимало решение о выборе способа формирования фонда капремонта, предлагаем сейчас решить этот вопрос и продолжить накапливать деньги на расчетном счете регионального оператора.

В июле ТСЖ проверяла жилищная инспекция, по результатам проверки были установлены нарушения в виде разрушения парапета ограждения кровли, стен паркинга, разукомплектованного состояния системы АППЗ. В адрес ТСЖ было выдано предписание в срок до 4 марта принять меры. В виду того, что стена паркинга требует полного демонтажа и монтажа заново, парапеты по всему периметру дома требуют усиления конструкции, кровля паркинга требует работ по гидроизоляции со вскрытием верхнего слоя, все эти работы дорогостоящие и у ТСЖ нет денег на выполнение этих работ. ТСЖ вынуждено было для исполнения предписания жилищной инспекции выполнить техническое заключение и направить его в фонд кап. Ремонта, чтобы выявленные нарушения были устранены за счет средств регионального оператора. Денежные средства, накопленные на расчетном счете регионального оператора, составляют порядка 3 млн. руб. при принятии решения о накоплении кап. ремонта на своем счете оператор готов вернуть 3 млн, но тогда оставшуюся часть на все работы придется доплачивать самим, а это немалые деньги. Ремонт кровли паркинга по предварительным оценкам может составить порядка 9 млн. руб., системы АППЗ еще порядка 4 млн., пока будем копить на это. уже нужно будет менять лифты и опять за свой счет. В связи с чем, предлагаем выбрать способ формирования фонда капремонта на счете регионального оператора.

Так как техническое заключение об аварийности конструкций парапета, стен паркинга и кровли паркинга было направлено в фонд капитального ремонта, для проведения работ необходимо принять решение о переносе сроков кап.ремонта и утвердить перечень работ по кап.ремонту. Так как предельные стоимости работ по кап.ремонту утверждены Постановлением правительства Санкт-Петербурга, а жилищный кодекс требует принять решение по этому вопросу, предлагаем утвердить предельную стоимость работ по кап.ремонту в размере, утвержденном Постановлением правительства Санкт-Петербурга. Также требуется наделить полномочиями лиц, которые от имени собственников будут решить вопросы связанные с проведением кап.ремонта.

п.20 Так как застройщик похоже намерено врезал нежилые помещения к узлу учета жилой части по горячей воде, и этот факт был обнаружен теплосетью в январе 2018 года, теплосеть требует ТСЖ отрезать нежилые помещения от ГВС жилой части и подключить к ГВС нежилой части. Технически данную процедуру выполнить сложно и дорого, все расходы опять лягут на всех собственников. Есть еще вариант "узаконить" незаконные врезки путем пересчета нагрузок на ГВС и изготовлению новых паспортов, но это тоже стоит денег и опять за это будут платить все собственники., так как надо делать паспорт на жилую часть дома и на нежилую. Кроме того при пересчете нагрузок может получиться так, что какое то оборудование придется менять, что опять не дешево. Теплосеть требует решить вопрос до октября 2019 года, либо не включит нам отопление. В настоящее время в расчетный отдел подаются данные по ГВС нежилых помещений которые вычитаются из объемов ГВС жилой части, поэтому двойных начислений платы нет. Однако вопрос нужно решать. ТСЖ предлагает через суд обязать МО+ восстановить схему ГВС нежилых помещений за свой счет.

п.21-п.24 Так как собственники много лет оплачивали текущий ремонт в МО+, которое на протяжении многих лет текущие ремонты не делало, дом достался в очень запущенном состоянии, денег по текущему ремонту в ТСЖ не передали, от собственников поступают предложения обратиться с иском в суд с целью взыскать уплаченные за долгие годы денежные средства по статье «Текущий ремонт». Принимая решение по данному вопросу, необходимо учитывать всю сложность судебного дела и оценить перспективы выигрыша и затрат на судебный процесс. В первую очередь встанет вопрос как доказать сколько денег по текущему ремонту было оплачено МО+ собственниками, при этом нужно иметь в виду, что уже многие продали квартиры, найти квитанции с чеками за все года будет проблематично. При этом МО+ может принести документы, о том, что ремонты выполнялись, и тогда придется заказывать дорогостоящую экспертизу. При положительном исходе дела возможно и удастся получить решение на взыскание условно 5-10 млн. руб., но МО+ это ООО с уставным капиталом в 10 000 руб. дела которого на сегодняшний день идут неважно. В случае проигрыша можно потратить порядка 500 тыс. руб. на услуги юристов, экспертизы. При обращении в суд с иском о взыскании ущерба от ненадлежащей эксплуатации однозначно потребуется проведение дорогостоящей экспертизы, вероятность выигрыша 50/50, при проигрыше также придется потратить порядка 500 тыс. на юристов и экспертизу, так как придется еще оплачивать расходы юриста МО+. Если все таки принимаем решение обращаться в суд, то начисление платы по статье Юрист продолжатся, денежные средства по этой статье будут направлены на экспертизу и юристов. Если собрание примет решение не обращаться в суд, то начисления платы по статье Юрист прекращаем, собранные ранее денежные средства направляем на решение вопроса по ГВС жилых и нежилых помещений.

п.25 Вынесено по заявлению собственника квартиры из 4 парадной.

п.26 в связи с проникновением посторонних людей на территорию дома, в парадные, которые мусорят, ломают двери и т.д. есть предложение оградить территорию дома воротами с калиткой под аркой и на двух пандусах. Вопрос носит опросный характер, если большинство будет ЗА, то будем дальше заниматься этим вопросом.

п.27 По обращениям собственников с просьбой перенести помойку с территории пандуса, предлагаем рассмотреть вариант переноса вниз на газон, прилегающий к пандусу. Вопрос носит опросный характер, если большинство будет ЗА, то будем дальше заниматься этим вопросом.

п.28 Для ограничения доступа к помойке посторонних лиц, выносящих мусор на нашу помойку предлагаем рассмотреть вариант ограждения помойки конструкцией с кровлей и дверью, с организацией входа по ключу. Вопрос носит опросный характер, если большинство будет ЗА, то будем дальше заниматься этим вопросом.