ПОДРОБНО по некоторым вопросам общего собрания собственников № 42 (март 2025г)

Вопросы № 3, 4

Предлагается утвердить расширенный перечень работ *(учитывающий все возможные виды работ)* ***по капитальному ремонту сразу на 2 года*** *(2025-2026г).*

Это связано с тем, что:

- *пока организовывается и проводится общее собрание собственников (на котором необходимо собрать кворум ➢2/3 голосов - уже наступает 2 квартал текущего года.*
- *у многих компаний «кадровый голод» и специалистов не хватает, поэтому мы вынуждены «вставать в очередь» и ждать, когда подойдет время для производства работ в нашем доме.*
- *«внезапно» потребовать ремонта может любая инженерная система дома (так, например, в 2024 году - благодаря зарезервированным на ремонт системы канализации деньгам получилось оперативно заключить договор и заменить расположенные под землей чугунные выпуски системы водоотведения (из п.3, п.4), которые разломились).*
- *время идет, календарный год быстро заканчивается и приходится вновь собирать общее собрание и выделять денежные средства на работы по кап.ремонту.*

По состоянию на 01.01.2025г на р/сч «КАП.РЕМОНТА» более 4,6 млн. рублей
Ежемесячное начисление в 2025 году составляет порядка 330 тыс.руб (~ 4 млн.в год)
Учитывая, что все накопленные денежные средства со счета регулярно размещаются на депозит – ежегодно начисляется хороший % (более 300 000 р/год)

Таким образом к концу 2026 года *на р/сч «Кап.ремонта» может быть саккумулировано* ***более чем 13 млн.рублей*** *(4,6+4+4+0,3+0,3). Предложено их распределить по видам работ.*

Вид работы	Предельно допустимая стоимость работ	Срок проведения кап.ремонта
Ремонт внутридомовой инж. системы электроснабжения	3 500 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт внутридомовой инж. системы теплоснабжения	1 000 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт внутридомовой инж. системы водоснабжения	5 000 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт внутридомовой инж.системы водоотведения	1 000 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт фасада	1 000 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт крыши	500 000 рублей	до 31.12.26г.
Ремонт фундамента	500 000 рублей	до 31.12.26г.
Разработка проектной документации	500 000 рублей	до 31.12.26г.

Вопросы № 6, 7, 8

В сентябре 2024 года вступили в силу изменения в законодательстве, которые требуют принятие общим собранием собственников дополнительных решений для заключения договоров по КАП.ремонту и их оплате.

У нашего дома свой СПЕЦ.СЧЕТ по кап.ремонту и, как я говорила ранее - в последнее время политика нашего государства нацелена на то, чтобы такие как мы ТСЖ «добровольно» отказались от них и отдали все деньги в региональный фонд кап.ремонта… Именно поэтому (постепенно, планомерно, различными способами) «закручиваются гайки»…

1. *Теперь собственники должны в обязательном порядке **выбрать юр.лицо, которое будет заключать от их имени договора**…*

*для ТСЖ считаю этот вопрос «СТРАННЫМ», т.к учитывая, что собственниками дома изначально оформлено одно-единственное юридическое лицо – это ТСЖ «Прогресс», выбран его председатель (Тугбаева Н.Л), на это юр.лицо открыт спец. счет для сбора денег на кап.ремонт – то **никто, кроме ТСЖ «Прогресс и не может заключать договор** … но за это теперь необходимо проголосовать!*

2. *Еще одно из НОВЫХ обязательных требований: **«проведение СТРОЙ.КОНТРОЛЯ произведенных работ уполномоченным органом»***

*Нас пока никто не информировал о том, появился ли в Свердловской области такой ОРГАН (в 2024 году его не существовало!), но т.к ТРЕБОВАНИЕ уже вступило в силу - его НАДО ИСПОЛНЯТЬ, т.е получается что единственный способ проводить в дальнейшем работы по кап.ремонту - это **принять общим собранием РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ в проведении строй.контроля уполномоченным органом** и наделить полномочиями по данному вопросу наше же ТСЖ…*

Пока закон допускает осуществлять «СТРОЙ.КОНТРОЛЬ» бесплатно (если это делает само ТСЖ), но на всякий случай в бланке голосования еще зафиксирована возможность привлекать стороннюю организацию… это, конечно, будет «за деньги», но если обяжут делать - то по крайней мере у нас уже будет по этому поводу отголосованное решение.

Уважаемые собственники! Для того, **чтобы у нас в доме продолжалось проведение работ по КАП.РЕМОНТУ** – необходимо в данном голосовании набрать КВОРУМ **более 2/3 голосов «ЗА»** от числа всех собственников по каждому из вопросов с 1 по 9.

Если Вы не понимаете вопрос (и это НОРМАЛЬНО, т.к любому здравомыслящему человеку может показаться странным необходимость голосования за очевидные или наоборот несуществующие вещи!) – **приходите на ОЧНУЮ ЧАСТЬ собрания** (или звоните в рабочее время в офис 8-952-137-30-37) **и мы все подробно поясним!**

Пожалуйста, НЕ СЛИВАЙТЕ (проголосовав «воздержался»)
свой голос просто потому, что вопрос Вам кажется глупым!

Вопрос № 10

С целью экономии денежных средств собственников, расходуемых ежегодно по ст. «Содержание жилья» на оплату ПАО «Сбербанк» и ООО «ЕРЦ –финансовая логистика» за услугу по приему платежей (затраты составляют ежегодно ~ 300 000р) - в 2024г. проведена работа по заключению договоров на БЕСКОМИССИОННЫЙ перевод средств с р/сч жильцов и направлены письма в банки:

Наименование банка/агента	Итог переговоров
1. Сбербанк	*Отказано в заключении беспроцентного договора. Банком предложено - **1,2%** (было 1,5% за направление реестров), Принято решение расторгнуть действующий ранее договор.*
2. Россельхозбанк	*Банком предложено - **0,5%** (за направление сводных реестров) Договор не заключен*
3. ВТБ	*Заключен беспроцентный договор. Деньги поступают по сводным реестрам*
4. Т-банк	*Заключен беспроцентный договор. Деньги поступают по сводным реестрам*
5. ПСБ	*Банком предложено - **0,5%** (за направление сводных реестров) Договор не заключен*
6. Газпромбанк	*Заключен беспроцентный договор. Деньги поступают по сводным реестрам*
7. Альфабанк	*ОТКАЗ со стороны банка заключать договор.*
8. Почта банк	*Заключен беспроцентный договор. Деньги поступают по сводным реестрам*
9. УБРИР	*Документы на рассмотрении у сотрудников Банка*
10. Озон банк	*Документы на рассмотрении у сотрудников Банка*
11. Открытие	*Игнорирование запроса ТСЖ (нет ответа от Банка)*
***12. ВБРР** (Госуслуги)*	*Банком предложено - **0,2%** (за направление сводных реестров) Договор не заключен.*
13. ООО «ЕРЦ-ФЛ»	*Предложено - **0,8%** (за направление сводных реестров) Подписано доп.соглашение от 12.02.2025г. **Дополнительно берут комиссию с плательщиков (1-2%)***
14. Платежный сервис А3	*Готовы к заключению беспроцентного договора. Проходит согласование условий перечисления средств в ТСЖ* (не могут пока разделить реестры комм.платежей и кап.ремонта)

*В связи с тем, что банками-партнерами стали: **ВТБ, Газпромбанк, Т-банк, Почта банк**, которые ежедневно перечисляют ден.средства на р/сч ТСЖ «Прогресс» ПО СВОДНЫМ РЕЕСТРАМ –*
жильцам дома рекомендовано оплачивать квитанции ТСЖ «Прогресс» через эти Банки

*Но учитывая, что некоторым собственникам нравится использовать платежный сервис ФРИСБИ (ООО«ЕРЦ-ФЛ»), и они, не смотря на многочисленно предложенные варианты беспроцентной оплаты, используют только его - на рассмотрение вынесен вопрос **об утверждении возможности выставления в квитанции ЭТИХ СОБСТВЕННИКОВ статью «Содержание жилья +»** - размер которой будет превышать утвержденный Администрацией г. Екатеринбурга тариф по статье «Содержание жилья» на средневычисленную величину, понесенных ТСЖ затрат, по оплате услуг за перевод денежных средств.*

Информационно: статья «Содержание жилья» (утв. Администрацией г. Екатеринбурга) составляет 35,14р/м^2
А тем, кто производит оплату через платежный сервис ФРИСБИ (ООО «ЕРЦ-ФЛ») или банк, который взимает комиссию с ТСЖ - в квитанции будет установлена «увеличенная» **статья «Содержание жилья+»** = 36,50р/м^2
Таким образом, собираемая дополнительно сумма в размере 1,36р/м^2 позволит покрыть расходы ТСЖ «Прогресс», которое оно нести не обязано, но вынуждено (по переводу денежных средств собственников)

Пожалуйста, **оплачивайте квитанции со счетов банков-партнеров: ВТБ, ГПБ, Т-банк, Почта банк** – это БЕСПЛАТНО для всех, а еще удобно в части автоматической разноски поступающих платежей!

Вопрос № 11

*В декабре 2024 г. во дворе дома был демонтирован спортивный корт (33м * 22м).*
Одна из сторон корта (длиной 33 метра) ранее частично выполняла функции забора.

Учитывая, что установка ограждающих конструкций не входит в перечень работ, на которые рассчитан тариф по статье «Содержание жилья» (35,14р/м^2) - собственникам дома предлагается ***рассмотреть вопрос об утверждении СБОРА ЦЕЛЕВОГО ВЗНОСА для производства работ по установке забора.***

Информационно:

1. ***РАЗМЕР целевого взноса для каждой квартиры будет ОДИНАКОВЫЙ*** *= «затраты по установке» / «на кол-во квартир в доме» (и будет зависеть от стоимости металла на момент заключения договора, составит от 1 000р до 1 250р).*
2. ***Выставление целевого взноса*** *планируется производить дополнительной строкой в* ***квитанциях в течение 3-х месяцев*** *(400+400+остаток)*
3. *Забор планируется установить так, как отмечено на фото ниже.*

