

Пояснение председателя ТСН Рассветная 8-2 по повестке собрания

Всем соседям добрый день!

Нам необходимо решить первоочередные вопросы нашего дома.

Для этого проводим общее собрание собственников и общее собрание членов ТСН.

Все решения собрания в интересах собственников!

Поясню основные моменты вопросов повестки, по которым нам надо срочно принять решения:

1. Пункты повестки №№ 2 – 10

- 1.1. Нам крайне необходимо организовать спецсчет фонда кап. ремонта нашего дома. Иначе средства на ремонт накапливаются в региональном фонде и лежат там обесцениваясь, а возможность ими воспользоваться нам могут предоставить только после 2042 года. При наличии спецсчета мы, по решению общего собрания, сами сможем решить использовать эти средства при необходимости ремонта в доме.
- 1.2. На данный момент Собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта и (или) выбранный ими способ не был реализован.
- 1.3. Для принятия решения организовать Спецсчет нам необходимо проголосовать "ЗА" все пункты с 2 по 10.
- 1.4. **Пункты повестки 6, 7, 8** – средства собственников накапливаемые на Спецсчете капитального ремонта могут не просто лежать в банке, а приносить проценты при размещении их на депозите банка (вклад). При этом наш Фонд кап. ремонта будет накапливаться не только за счет взносов собственников, а еще и за счет процентов депозита. Эти проценты можно потратить только на цели, которые должны быть утверждены Общим собранием собственников, например на дополнительный ремонт в доме. Также часть этих средств можем потратить на обслуживание счета в банке. Иначе придется включать это обслуживание в квитанции собственников.
- 1.5. Ознакомиться с документами можно по ссылке <https://r8-2.ru/about/docs> в разделе **«СОБРАНИЕ Рассветная 8-2 (29 декабря 2022)»**
см. в файл:
«О формировании фонда капитального ремонта ПАГ 2476 от 15.11.2021.pdf»

2. Пункты повестки № 11 - серьезный вопрос, касающийся проблем качества воды в доме – ХВС и ГВС.

- 2.1. Фото собственников некачественной воды в доме мы публикуем в соответствующем фотоальбоме по ссылке:

«Проблемы качества воды ХВС ГВС» <https://r8-2.ru/about/gallery?page=7>

- 2.2. Мы неоднократно доносили эти проблемы в УК «Территория». С документами можно ознакомиться

см. в файлах:

«Встреча 03.08.2021 Вопросы к УЖК «Территория».pdf»

«Встреча 03.08.2021 Вопросы к УЖК «Территория» Приложение №1.pdf»

«Информация по проблемам с ГВС ХВС в квартирах на доме 8-2 (анкета).pdf»

- 2.3. Также отправляли жалобы от более 100 собственников:

- Прокурору Кировского района г. Екатеринбурга,
- В Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей,
- В Управление жилищного и коммунального хозяйства Администрации города Екатеринбурга

– Директору Департамента государственного жилищного и строительного надзора

См. файл:

«Жалоба на качество воды ЖК Рассветный_бпод.pdf»

2.4. Основные причины загрязнения — это ржавление внутренних магистралей ХВС ГВС в доме из-за низкого качества труб от застройщика, а также от внешних магистралей, по которым грязь поступает в дом. В основном это происходит после отключений при плановых и аварийных ремонтах изношенных наружных сетей.

2.5. На данный момент по нашему дому имеется судебное решение о замене деревянных дверей на переходных лоджиях в кол-ве 360 штук на пластик. Так как в нашем доме подрядчики установили такие же деревянные двери, как и в соседних домах, а после этого генеральному подрядчику прислали изменения в проект нашего дома - о замене дерева на пластик, в результате чего появилось несоответствие проекту, что было заявлено в судебном иске по гарантийным обязательствам к застройщику.

См. файл:

«Проект ЛСР заменены дверей ДН-10П, ДН-10ЛП на металлопластиковые по ГОСТ 36970-2002 07.001.74_14-04А-АР2 изм.13.pdf»

2.6. Мы провели обследования дверей и отметили, что их качество лучше, чем в соседних домах, но есть проблемы несоответствия ГОСТу. Основные проблемы установленных дверей — это отсутствие доводчиков, ограничителей и уплотнителей из-за чего двери плохо держат тепло, хлопают, разбиваются стекла.

2.7. Решением этих вопросов с застройщиком, от имени собственников, занималась управляющая организация, на данный момент – это УЖК «Территория». На встрече с директором УК нам сообщили, что они договорились с застройщиком о денежной компенсации собственникам в размере 3 млн. рублей в счет которой можно отремонтировать имеющиеся двери, а на оставшиеся деньги закупить малые архитектурные формы, либо дополнительное освещение, либо видеокамеры. Мы попросили уточнить что входит в ремонт дверей.

См. файлы:

«Письмо ЛСР Замена дверей лоджий1.pdf»

«Письмо ЛСР Замена дверей лоджий2.pdf»

«Калькуляция ремонт дверей ДН-10П, ДН-10ЛП (360шт) Рассветная 8 корп.2 .pdf»

2.8. После чего я уже напрямую вел переговоры с руководством ЛСР. В результате мне удалось увеличить размер компенсации до порядка 12 млн., в счет чего можно отремонтировать двери в соответствии с ГОСТом и решить проблемы с ржавыми трубами.

2.9. Замена подлежат только общие трубы. В квартирах ничего меняться не будет, ваш ремонт не пострадает.

См. файлы:

Стоимость замены дверей на пластик файлы:

«КП замена дверей ДН-10П, ДН-10ЛП на ПВХ -Витраж-Строй на объекте Рассветная 8.2 Рассветная.pdf»

«КП Замена дверей на ДПСО-01(ЕI-60) Империл-Рассвет 8-2.pdf»

Проект мирового соглашения:

«Приложение №1 Мировое соглашение ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ 2.pdf»

3. **Пункты повестки 12, 12.1, 12.2, 12.3** – мы можем привлечь дополнительные средства в дом и решить направить их на оплату услуг которые на данный момент выставляются дополнительными строками в квитанциях. С целью уменьшения сумм квитанций собственников.

4. **Пункты повестки 13** – на каких условиях будем привлекать средства:

- 4.1. **Пункты повестки 13.1** - На данный момент у нас отголосован размер оплаты с провайдеров – 2.5 т.р. В среднем по городу сумма с провайдеров доходит до 10 т.р. Мы предлагаем утвердить 8 т.р. За счет полученных дополнительных средств мы сможем закрывать оплату за дополнительные услуги (Охрана, видеонаблюдение, обслуживание корта, шлагбаума, вывоз снега) и либо убрать эти строчки из квитанции, либо уменьшить их сумму.
- 4.2. **Пункты повестки 13.2** – по примеру желтого и синего домов мы можем разместить мониторы в лифтах и получать доп. средства, которыми сможем также закрывать оплату за доп. услуги и убрать эти строчки из квитанции, либо уменьшить их сумму. У нас установлены лифты Отис. Монтаж мониторов производится под контролем Отис-урал. Габариты мониторов соответствуют правилам размещения доп. оборудования в лифтах. В кабинах ничего не сверлится и не меняется ее конструкция. При поломке монитор заменяется за счет фирмы их разместившей. Имеется страховочный стальной трос, предотвращающий падение монитора при ЧП. После демонтажа монитора кабина остается в первоначальном виде. Посмотреть, как выглядит монитор в лифте можно в желтом и синем домах. В желтом доме мониторы приносят порядка 220 т.р. в год. Мы на эти деньги сможем оплачивать, например видеонаблюдение в доме и снимем финансовую нагрузку с собственников.
- 4.3. **Пункты повестки 13.3** – компания, которая занимается фильтрованием воды может установить нам общие фильтры очистки воды в подвале дома и проводить в дальнейшем их обслуживание. Аппараты планируется разместить снаружи дома с торцов в сторону паркинга и где шлагбаум. При установке вендингового аппарата, собственник вендингового аппарата за свой счет устанавливает козырек, укладывает при необходимости плитку из бехатона, проводит озеленение прилегающей территории. Технология очистки воды см. файл:
"Технология очистки воды.pdf"
Схема монтажа файл:
"СХЕМА монтажа очистки воды ПОЛНАЯ-i.pdf"
Условия установки: «КП водоматы для Рассветная 8 к 2.pdf»
Общие фильтры очистки воды в доме: «Ведомость установка общих фильтров воды на Рассветная 8к2.pdf»
Варианты размещения в файле:
«Варианты расположения водоматы для Рассветная 8 к 2.pdf»
За счет предоставления мест для установки вендинговых аппаратов для розлива питьевой воды мы сможем исключить из квитанций собственниками обслуживание фильтров общей очистки воды в доме. В итоге мы получаем чистую воду в доме без дополнительных затрат от собственников!
- 4.4. **Пункты повестки 13.5** - размер, поступающих на дом доп. средств, ежегодно увеличиваем ориентировочно на уровень инфляции.
5. **Пункты повестки 15** – о распределении этих дополнительных доходов - направить на уменьшение суммы квитанций собственников.
6. **Пункты повестки 16** - Принимаем правила проживания. У нас появилась система СКУД, планируется система раздельного сбора мусора, необходимо утвердить правила выгула домашних животных, правила пользования хоккейным и теннисным кортом.
- 6.1. У владельцев собак часто возникает вопрос: как правильно добираться до мест выгула. По правилам надо идти с собакой по тротуарам держа ее на поводке, не допуская питомцев на газоны, к столбам, конусам, деревьям и другому общему имуществу, на которые они справляют нужду и метят территорию. Выгул допускается только на соответствующей территории выгула. Планируем расширение и благоустройство мест выгула. (Выгул собаки — это определенное во времени справление жизненно-необходимых собачьих нужд,

куда входят потребности опорожнения и физической активности на открытом воздухе. Выгул собаки подразумевает обязательную уборку экскрементов.)

7. **Пункты повестки 17** – Мы установили более дорогую систему видеонаблюдения с возможностью прямого доступа к архиву через личный кабинет собственника. Кроме того, каждый собственник ежемесячно оплачивает эту услугу. Такой же услугой успешно пользуются жители соседних домов. Ранее собственники нашего дома ей пользовались, но УК Территория отключили у нас эту возможность, хотя деньги за нее с собственников собирают. Теперь УК предлагают писать заявления для получения видеозаписи какого-либо происшествия, что крайне неудобно и не оперативно. Поэтому нам необходимо принять решение на общем собрании, чтобы собственники смогли получать оплаченные ими услуги в той форме, которую утвердили.
8. **Пункты повестки 18** – наделение полномочиями ТСН «Рассветная 8-2» которыми ранее наделяли управляющую компанию «Территория». Здесь надо учесть, что УК выставляет нам в квитанциях суммы отдельными строчками за дополнительные услуги. (видеонаблюдение, охрана, шлагбаум, обслуживание корта, озеленение, вывоз снега и т.д.) Но на эти суммы УК накручивает НДС 20% и свою комиссию 15%, которые по факту оставляет себе как вознаграждение. При перезаключении этих договоров на ТСН мы уже получаем существенную добавку, которые мы можем потратить на услуги. (ТСН не может иметь прибыли в отличие от УК а деньги тратятся на услуги собственникам).
9. **Пункты повестки 19** – Для того, чтобы собственники не несли расходы на ремонт внешних сетей, а они очень существенны, необходимо передать их в муниципальную собственность.
10. **Собрание членов ТСН Рассветная 8-2**
 - 10.1. УК Территория оспаривает наше решение собственников о смене управления на ТСН мотивируя тем, что выбирать правление и ревизионную комиссию должно не собрание собственников, а собрание членов ТСН. Здесь судебная практика может быть разная, поэтому подстраховываемся и выбираем на собрании членов. Может кто-то не знаком с этими людьми, но как правило работают они на энтузиазме и решают наши вопросы безвозмездно. Поэтому кто хочет сам поработать – приглашаем в правление. Либо поддержите наших активных жителей.
 - 10.2. Для возможности голосования на собрании членов ТСН вам необходимо вступить в члены ТСН. Для этого необходимо заполнить заявление и приложить его к бланку. Кто этого не сделал - Форма заявления лежит на нашем сайте по ссылке <https://r8-2.ru/about/docs> в разделе «Заявления». Без заявления ваши голоса не учитываются, но решения, принятые другими без вас, обязательны к выполнению всеми жителями дома.

Бланки голосования всем разложены в почтовые ящики. Могут также выслать в электронном виде на почту. При необходимости пишите запрос на адрес rassvet8-2@mail.ru.

С уважением Пономарев И.Н.