**Информация**

**к Годовому Общему Собранию Собственников жилых помещений**

Уважаемые собственники! В соответствии с Жилищным кодексом РФ, ТСЖ ежегодно обязаны проводить Годовое общее собрание собственников жилых помещений и Отчетное собрание членов ТСЖ.

**Собрание собственников МКД** утверждает виды работ: например, текущий ремонт крыши и замену почтовых ящиков утвердить, а установку видеокамер отложить на будущий год. Или утвердить все предложенные виды работ. На основании утвержденных работ, правление разрабатывает смету доходов-расходов на будущий год, то есть просчитывает, сколько необходимо средств, чтобы выполнить указанные работы).

Также собрание собственников помещений утверждает виды работ по капитальному ремонту.

**Собрание членов ТСЖ** утверждает штатное расписание, смету доходов-расходов, отчет ревизионной комиссии, избирает правление ТСЖ.

Хотелось бы отметить один важный момент по организации собраний.

В 2019 году мы дважды организовывали собрания с вопросами по капремонту крыши над 1 подъездом и кв. 76 и 77 второго подъезда, а также по хранению средств на специальном депозите в Сбербанке РФ, для их увеличения, и оба раза не набрали необходимый кворум голосов. То есть бюллетени получают все, а заполнить и донести до почтового ящика ТСЖ - сил хватает, увы, немногим. К сожалению, из-за пассивности большого числа собственников, провести собрание и набрать необходимый кворум голосов не удалось. Особенно это касается собственников 1 подъезда.

В нашем доме более-менее активно участвуют в собрании только собственники, которые являются членами ТСЖ. Просто собственники проявляют крайне низкую активность. Часть их них не живут, часть сдают жилье квартирантам, есть такие, которые не участвуют принципиально. Мы понимаем, что управление многоквартирным домом - не самое увлекательное занятие на свете, и вникать в подробности мало кто хочет. Тем не менее, законодательством предусмотрено ваше активное участие. Если мы избрали форму управления "Товарищество", то давайте, товарищи, участвовать.

Или можно переложить ответственность на своего ближнего.

Правление ТСЖ предлагает модернизировать систему организации собраний: избрать **представителей собственников**, которых наделить полномочиями представлять определенное количество собственников и голосовать их квадратными метрами. Такой вариант проведения общих собраний предполагался Правительством РФ еще во времена, когда правительство возглавлял Медведев Д. А. (так называемое "собрание делегатов")

**Представители собственников (делегаты)** будут принимать участие в собраниях и представлять интересы части собственников для обеспечения кворума. При этом 1 делегат не может обладать долей более чем 10% от числа голосов всех собственников дома. Вынесенные на голосование вопросы он сначала обсуждает с собственниками квартир, которые представляет, а на собрании озвучивает их решение. В случае, если какой-либо собственник хочет голосовать самостоятельно, то он не будет передавать право голоса делегату, а получит индивидуальный бланк голосования, и его голос будет учтен с голосами делегата. Такая система проведения собрания позволила бы легко собирать необходимый кворум для решения вопросов в доме. Собрать 16 делегатов, обсудить вопросы и принять решение легче, чем собрать 360 собственников.

Мы предлагаем выбирать представителей по единым инженерным сетям (стоякам), так как в этом случае у всех квартир с 1-го по 10-й этаж сверху вниз одни инженерные коммуникации и интересы всех собственников будут близки по содержанию.

На примере 1-го подъезда приведем вариант выбора представителя собственников:

По одному инженерному стояку расположено десять квартир: №№ 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33 и 37 ("трёшки" друг над другом). При этом:

кв. № 1 - собственник постоянно не проживает,

кв. № 5 собственник проживает,

кв. № 9 – собственник не проживает,

кв. № 13 – собственник проживает,

кв. 17 – собственник проживает,

кв. 21 – собственник проживает,

кв. № 25 – собственник не проживает,

кв. № 29 – собственник проживает,

кв. № 33 – собственник не проживает,

кв. № 37 – собственник проживает.

Представителем можно выбрать кого-либо из кв. **№№ 5, 13, 17, 21, 29 и 37,** а собственники квартир №№ **1, 9, 25, 33** смогут с облегчением передать ему право голоса и больше не переживать, что они подводят весь дом.

Таким образом, выбранный делегат будет представлять интересы и располагать суммарно голосами десяти квартир. №№ 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33 и 37. А выбирать его будут собственники именно этих 10 квартир, которых он будет представлять, путем совместного обсуждения кандидатуры.

В каждом подъезде будет выбрано по 4 представителя, у каждого представителя будет право голоса от 10 квартир по его стояку.

Итого, 16 представителей смогут представлять голоса всех собственников дома и обеспечат необходимый кворум для принятия решений.

Кандидатов в представители выбирают не все собственники дома, а именно собственники, проживающие в квартирах по одному инженерному стояку.

Если вы не согласны с кандидатом - вы оставляете право голосовать за себя индивидуально, то есть у делегата будут голоса 9 квартир, а вы сдаете свой бланк в ТСЖ сами. Ваш голос будет вычтен из суммы голосов делегата и учитываться отдельно.

ВАЖНЫЙ МОМЕНТ! Речь идет именно о заочном голосовании при помощи бюллетеней. Очная часть собрания будет проводится в обычном режиме: то есть каждый сможет присутствовать, лично задавать вопросы, принимать участие в обсуждении, чтобы в дальнейшем сообщить о своем решении своему делегату.

**Теперь перейден непосредственно к информации о проведенном объеме работ в доме за 2019 год по содержанию общего имущества собственников.**

На 2019 год решением собственников на общем собрании были запланированы следующие работы:

**По капитальному ремонту (работы, оплачиваемые из фонда капремонта)** на 2019 новых работ в 2018 году запланировано не было, мы завершили работы, утвержденные на несколько лет вперед еще в 2015 году - отремонтировали кровлю над лифтовыми шахтами. (Напоминаем, для того, чтобы запланировать любые работы или действия со средствами фонда по капитальному ремонту, необходимо, чтобы в собрании приняли участие не менее 2/3 голосов всех собственников дома, и решение было утверждено простым большинством голосов).

**По текущему ремонту общего имущества.**

За содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, ОДН и ТО лифтов в 2019 году ТСЖ начислило суммарно 2 616 351 руб., собственники оплатили – 2 519 038 руб., их долг перед ТСЖ составил 97 313 руб.

Больше всего задолжали за ЖКУ и СиР кв. №№ **2, 11, 27, 53, 111, 121, 151**

Работа с должниками: кв. 27 получен судебный приказ, приставы возбудили исполнительное производство, списаний в нашу пользу пока не поступало.

Кв. 83 – по Исполнительному листу ФССП взыскан долг в полном объеме.

Кв. 151 – по Исполнительному листу взыскан долг в полном объеме.

**Ремонты общего имущества:**

Ремонт подъезда №3 сделали за 112 993 руб. в 2018 году. На 2018-2019 год собственниками было запланировано выполнение работ по ремонту подъездов № 1, 2 и 4, в части, где расположены квартирные холлы.

В 2019 году был проведен ремонт 1-го, 2-го и 4-го подъездов в части, где расположены квартирные холлы. При этом, по решению собрания собственников 1-й и 2 -й подъезды отремонтировали за счет средств, отсуженных у АО "АТЭК" по делу №А32- 31423/2017 (в размере - 377 412 руб.): на ремонт 1 подъезда потрачено 190 002 руб., 2 подъезда – 200 000 руб.

А на ремонт 4 подъезда (192 500 руб.) деньги дополнительно собирались с собственников в сумме 1,50 руб./ м2 на протяжении 2018 – 2019 года.

На аварийный ремонт инженерных сетей было израсходовано 45 400 руб. (замена аварийных стояков как в квартирах, так и вне квартир, относящихся к общему имуществу инженерных коммуникаций).

Также был приобретен электродвигатель в систему вытяжной вентиляции 3–го подъезда. В плане стояло 24 000 рублей, фактически приобретен за 18 000 рублей.

**Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за 2019 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| РСО | Выставлено за год | Оплачено ТСЖ |
| АО "АТЭК" (ГВС, отопление) | 3 221 256 руб. | 3 221 256 руб. |
| ФГУП ЖКК (ВНИИМиК, хол.вода) | 237 508 руб. | 237 508 руб. |

Важным моментом в нашем взаимодействии с поставщиками ресурсов необходимо отметить, что после трех лет судебных тяжб с АО "АТЭК", ТСЖ "Школьная 19" смогло доказать правильность применяемой методики расчета снижения стоимости за оказание услуг ненадлежащего качества, несмотря на сопротивление АО "АТЭК".

В настоящее время данная методика принимается судами без разночтений (как это было раньше) и АО "АТЭК" по этой же методике проводит перерасчеты нашему ТСЖ не оспаривая наши претензии.

**ПЛАНЫ**

Возвращаемся к вопросам, которые необходимо решить в ближайшей перспективе.

**По** **капитальному ремонту.**

Приводим закрепленные законодательством перечень работ по капремонту:

**ЖК РФ Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

За время управления домом ТСЖ за счет средств капитального ремонта проведены следующие работы:

- замена магистральной трубы холодного водоснабжения на пластиковую;

- замена всех задвижек в системе отопления дома, что позволило выровнять температуру подачи в системе отопления по всему дому;

- произведен капитальный ремонт крыши над 3 и 4 подъездами с полной заменой покрытия;

- произведен ремонт кровельного покрытия над лифтовыми шахтами;

- произведен капитальный ремонт фасада (за счет субсидии города).

Проведя предварительные расчеты по сбору и накоплению средств на капитальный ремонт, правление пришло к выводу, что необходимо начинать аккумулировать средства **для замены лифтов**.

Дело в том, что несколько лет назад программы субсидирования многоквартирных домов были прекращены. Если раньше мы могли рассчитывать на помощь муниципальных властей на выделении помощи, то теперь эта "лавочка" прикрылась. Правительство решило так: раз вы все свое имущество приватизировали или купили, значит владеете собственностью в полном объеме. Следовательно, и обязанность по содержанию общего имущества также несете в полном объеме, дорогие собственники.

На наш взгляд, такая позиция очень неоднозначна.

Все многоквартирные дома в городе обязаны собирать тариф за капремонт в размере 5,32 рубля/м2. Однако, часть многоквартирных домов имеет этажность не выше 6-ти этажей, и лифтовым оборудованием не оснащена, как например наш сосед - дом № 10 по ул. ак. Пустовойта. Это значит, что на капитальный ремонт они собирают в год порядка 600 тыс. рублей и могут использовать их именно на капремонты - чинить крышу, обновлять инженерные сети и т.д. Этих денег при грамотном управлении достаточно для того, чтобы дом был свеж и бодр, и все капитальные работы выполнялись в срок и полном объеме.

Дома же, которые оснащены лифтами, не могут себе позволить такой роскоши. Потому что лифты - это не просто инженерное оборудование, а очень дорогое инженерное оборудование.

Для примера: одновременная замена лифтов обойдется дому примерно в 8 млн. рублей (по 2 миллиона за 1 лифт).

Чтобы собрать эти деньги, дому потребуется 11,7 лет: в год мы с вами собираем, в идеале, 682,5 тысячи рублей (если представить на миг, что у нас нет задолжников).

8 млн. рублей делим на 682,5 тыс.руб, получаем 11 лет 7 месяцев. Расчетный срок работы лифтов - 25 лет.

То есть, с тарифом 5.32 - каждые 12 лет мы должны замораживать фонд капремонта и собирать деньги только на лифты, а уже потом собирать средства на капитальный ремонт в доме.

Или откладывать половину из тарифа 5,32 в течение 25 лет, и планировать все остальные работы по капремонту на половину тарифа, то есть на 2,66 рублей.

Как вы видите, дома, оснащенные лифтами - находятся в половину менее выгодных условиях чем малоэтажные дома. Увы.

К сожалению, дом от Эллис-Кубань мы забирали в очень печальном состоянии, вы прекрасно это помните. И если выбирать куда потратить деньги - на ремонт крыши - когда течет за шиворот или отложить на покупку лифтов через 15 лет - как говорится, выбор без выбора.

Поэтому в первую очередь мы занимались самыми первоочередными капитальными задачами - крыша, трубы в подвале, плюс нам очень повезло отремотировать фасад за счет средств Галицкого.

На сегодняшний день по капремонту остались две насущные задачи: ремонт второй половины крыши (желательно приступить к работам летом 2021 года) и замена лифтов.

**Итак, лифты.**

Давайте поговорим о них подробнее.

Стоимость замены лифтового оборудования в 4 подъездах составляет: 8 200 000 руб. /4 = 2 050 000 рублей/лифт (сюда входит проект, сметные работы, доставка/вывоз, монтаж/демонтаж, лифтовая кабина, направляющие, электродвигатели, редуктора, лебедки, аппаратура управления и связи а также другое инженерное оборудование) - пример домов по 15/4 и 15/3 по ул. Школьной, поменявшие лифты в 2019 и 2020 гг.

Наши с вами действующие лифты прослужат до 2026 года (далее истекает срок их эксплуатации). Согласно Правилам по эксплуатации лифтов и Правилам Таможенного Союза, продлить срок эксплуатации лифтов можно не более 1 раза и на срок не более 2-х лет. Таким образом, крайний срок замены лифтового оборудования в нашем доме 2026 – 2028 годы, при условии соответствия их технического состояния требованиям, ОТВЕЧАЮЩИХО ПРАВИЛАМ ЭКСПЛУАТУЦИИ ЛИФТОВ. Дальше приедут суровые люди из Ростехнадзора, лифты принудительно остановят и опломбируют, даже если они будут в рабочем состоянии. Потому что лифт - оборудование повышенной опасности, и эксплуатировать его после истечения продленного срока годности ЗАПРЕЩЕНО!

Естественно, если нам не хватит средств на замену сразу четырех лифтов, то остро встанет вопрос - в каких подъездах лифты менять, а в каких ходить пешком на 10 этаж, пока мы не накопим необходимые средства. Или придется организовать собрание, чтобы оформить заем в банке. Нужно ли это нам? Давайте посчитаем.

По состоянию на 01.01.2021 года на счете капитального ремонта ТСЖ будет начислено 1 944 774 рубля. С учетом ремонта крыши отнимаем 762 120 руб. получаем остаток начислений в сумме **1 182 654 руб.** Переходящая задолженность по взносам на капремонт на 01.10.2020 г составляет 225 228 руб.

Таким образом на 01.01.2021г. мы фактически имеем на спецсчете средства в размере 957 426 руб.

Нам до конца 2028 года нужно собрать 8 800 000 рублей на замену лифтов.

С учетом имеющихся 957 426 руб. останется собрать 7 842 574 рубля за 8 лет.

Это 980 322 руб. в год. Или 980 322 / 12 = 81 693 рубля в месяц.

Площадь дома: 10 698,31 м2.

81 693 / 10 698,31 = 7,63 руб./м2. Если сюда заложить еще пени, начисляемые должникам, то взнос на капитальный ремонт можно установить в размере 7,32 руб/м2.

То есть, если мы поднимем тариф на капитальный ремонт на 2 рубля с 1 м2, то на накопить на лифты с 01.01.2021 по 31.12.2028 г. у нас получится.

**Предлагаемый к утверждению собственниками объем работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества на 2021 год.**

Основные наши животрепещущие вопросы и их ориентировочная сметная стоимость:

1. **Заменить вышедшие из строя двери на технические этажи** с установкой новых пластиковых дверей в количестве 4-х штук, что позволит снизить теплопотери в доме и какую-то сумму экономить зимой на отоплении. Стоимость 4-х металлопластиковых дверей составляет порядка **52 000 рублей** (размер 2,1 м – 1,1 м).
2. **Установить систему видеонаблюдения на придомовой территории и внутри подъездов**. По многочисленным обращениям собственников, мы провели предварительный тендер компаний, которые занимаются установкой видеосистем. Участвовало 4 компании. Стоимость качественного круглосуточного видеонаблюдение составляет от 450 000 до 476 000 рублей.

**Плюсы** – это все будет принадлежать собственникам, гарантия на обслуживание и ремонт в период гарантийного срока.

Камеры устанавливаются по 3-4 шт. на подъезд, чем полностью обеспечивается наблюдение на придомовой территории с возможностью 4-хкратного увеличения и идентификации нарушителя. Не требуется ежемесячная абонентская плата. Срок хранения информации 30 суток. При этом имеется возможность осуществлять просмотр в режиме текущего времени с вашего смартфона.

Факторы, которые играют на пользу собственникам.

Во-первых: основная масса собственников имеет льготы на всю или часть площади квартир и часть этих платежей будет возмещена всем льготникам положенном им объеме из бюджета, так как мы ежегодно уведомляем службу соцзащиты о тарифах на СиР (содержание и ремонт общего имущества).

Во-вторых: нами выиграно дело с АО АТЭК №№ А32-45003/2016, по которому АТЭК обязан вернуть ТСЖ 654 000 руб.

Вырученные от перерасчета средства должны быть возвращены собственникам в соответствии с потребленными и оплаченным объемом горячей воды в том периоде, за который мы судились с АТЭКом. Этими средствами можно было бы, например, оплатить установку видеокамер. К сожалению, на текущий момент мы не можем озвучить точную дату возврата наших средств, у АТЭКа много кредиторов, придется постоять в очереди какое-то время.

Итоговая смета доходов расходов на 2021 год будет просчитана и представлена к отчетно-выборному собранию членов ТСЖ в конце ноября, после того, как мы на Годовом собрании утвердим окончательно виды работ.

**Проблемы с электроэнергией.**

В июле 2020 года выявились проблемы с подачей электричества от ТП 1040 в наш дом. Анализ подачи и распределения электроэнергии выявил проблемы на подающем кабеле с ТП 1040. Он греется и от перенагрузки выбивает предохранитель на ТП. После чего восстановление происходит на протяжении 2-5 суток.

Причиной является повышенное потребление электроэнергии в квартирах. Согласно проекта на каждую квартиру заложена потребляемая мощность 7 кВт. Мы допускаем подачу в квартиры до 9 кВт, учитывая увеличившееся потребление бытовой электротехники.

Но, некоторые "особенно грамотные" хозяева, при помощи "левых" электриков, проводят в свою квартиру от 11 до 22 кВт. При таком увеличении, нагрузку домовые сети еще держат, а подводящие в дом - уже нет. Выбивает предохранители на подстанции и перегреваются подводящие кабеля и пакетники. В случае выхода из строя пакетника, мы его заменим за 8 000 – 10 000 рублей и за 2-3 дня, а в случае выхода из строя кабеля замена будет происходить 2-3 недели силами НЭСК. Поэтому на собрание нужно вынести вопрос о недопущении увеличения потребления установленной мощности электроэнергии в квартире.

**Придомовая территория**

Учитывая пожелания собственников, правление ТСЖ проводит ряд работ по ограничению сквозного проезда по придомовой территории в дни проведения футбольных матчей, в выходные и праздничные дни. Это делается для обеспечения парковки транспортных средств собственников дома, а не болельщиков или отдыхающих в парке "Краснодар", которым лень ехать на оборудованную для них стоянку с обратной стороны парка по ул. Героев Разведчиков или желающих сэкономить на платной парковке стадиона.

Пока ограничения будут только со стороны ул. Восточно-Кругликовской, въезд во двор со стороны шиномонтажа. Установлено ограничение, состоящее из металлического троса и рычага с запорным устройством.

Собственникам необходимо будет решить, кому будут выданы дубликаты ключей для обеспечения заезда на придомовую территорию.

Варианты:

1. Собственникам и проживающим по социальному найму в муниципальном жилье в доме.
2. Всем жильцам дома, имеющим транспорт и зарегистрированным по месту жительства постоянно или временно.
3. Всем проживающим, включая арендаторов, неустановленных лиц и т.д.

Право принятия решения и порядка обеспечения ключами остается за собственниками.

Это весь объем работ предлагаемый собственникам на согласование на будущий 2021 год. При голосовании можно будет принимать решение как в комплексе по объему работ, так и по каждому виду отдельно.

Все имеющиеся пожелания можно донести до правления ТСЖ до 24 октября 2020 г. любым удобным способом, для их рассмотрения и включения в объем работ на 2021 год.

**Жалобы.**

На заседании правления также было предложено рассказать о позиции некоторых собственников нашего дома. Так, в 2019 году, собственники кв. 102 и 122 обратились с жалобой в Управление по жилищным вопросам, с жалобой о том, что во время ливня произошло подтопление 10 этажа: якобы, из-за ненадлежащего состояния кровли вода протекла на техэтаж, а оттуда проникла на жилые этажи.

Фактически же, ситуация была в следующем. Кровля над лифтовыми шахтами действительно пришла в негодность, но гораздо раньше, и была отремонтирована в июне 2019 года. До ремонта она подтекала, поэтому на стенах внутри, разумеется, остались следы потеков.

После ремонта протечек там больше не было. Но, во время сильного ливня (после которого написали жалобу) вода в большом количестве собралась на балконе техэтажа и под дверным косяком протекла на аварийную лестницу. Ничего непоправимого или экстраординарного там не случилось. Но инспектор из УЖВ проверил состояние стен на аварийных входах, обнаружил старые потеки под лифтовыми шахтами и вынес предписание произвести восстановительный ремонт. Данный ремонт у нас и так был запланирован на следующий год, сразу после завершения ремонта в подъездах со стороны квартирных холлов. Проверка была в начале сентября 2019 года, а собрание по утверждению сметы на ремонт аварийных лестниц было назначено на конец сентября 2019 г.

То есть, активистки "как бы" понудили председателя ТСЖ добросовестно исполнить свои непосредственные обязанности.

Они не подумали о том, что у любых ремонтов есть бюджет. Что печатный станок у собственников работает с перебоями. Что любое обращение в надзорные органы влечет за собой штрафные санкции, которые ложатся на ТСЖ. И они не подумали, каково это - проводить ремонтные работы за счет средств, которые еще даже не запланированы. И если мы не успеем провести работы в утвержденный инспектором срок - то дом еще дополнительно оштрафуют. А штраф платить нужно со средств на содержание и текущий ремонт.

Благодаря жалобе по поводу, высосанному из пальца, на внеплановый ремонт стен лифтовых шахт было дополнительно израсходовано 132 000 рублей. Мы бы и так сделали ремонт этих шахт, просто на полгода - год позже. Угрозы протечек там не было.

Мы примерно посчитали, что, если выполнить сразу, за 2-3 года, все работы, которые требует законодатель (с учетом конкретно нашего состояния здания), тариф должен быть порядка 50 рублей за метр.

Поэтому мы, конечно, планируем, растягиваем, просчитываем, ищем где дешевле, где лучше.

А заодно тратим кучу времени, отписываясь по проверкам надзора: прокуратуры, ОБЭП и ГЖИ.

Активисты сначала сами своими жалобами в инстанции создают проблему, а когда на ее устранение нужно собирать средства – то кричат, что это очень дорого - платить такие тарифы.

А может им не жаловаться, а дать возможность спокойно в течении нескольких лет привести дом в порядок?

Может прежде чем бежать в прокуратуру, обратиться в ТСЖ, сказать, вот, смотрите, мы тут обнаружили, что дверь перекосилась, плиточка отошла - запишите в себе в блокнотик, имейте в виду.

Давайте домом вместе управлять? Если вы такие неравнодушные собственники, может будете нам помогать, а не бесконечно палки в колеса ставить?

Расклеивание листовок на свежевыкрашенных стенах, попытки оставить дом без горячей воды в феврале, распространение недостоверные слухов и бесконечные жалобы - авторитета не добавляют.

Правление ТСЖ «Школьная 19»