

## **Информационная справка по вопросам, предлагаемым на голосовании собрания собственников**

### **2. Принятие решения по вопросу передачи в пользование, на возмездной основе, общего имущества многоквартирного дома 10 корп. 1 и корп. 2 по ул. Пулковская г. Санкт-Петербург.**

Согласно п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома владеют и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

П. 4 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что по решению собственников помещений многоквартирного дома, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В нашем доме имеется возможность передать общее имущество многоквартирного дома в пользование иным лицам.

Также общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных вывесок поскольку для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае принятия по данному вопросу положительного результата, будут заключаться договоры на возмездной основе, с последующим использованием денежных средств по целевому назначению на основе решения собственников.

### **3. Утверждение размера платы за пользование общим имуществом многоквартирного дома 10 корп. 1 и корп. 2, по ул. Пулковская г. Санкт-Петербург. не менее 900 руб. за один кв. м.**

По данному вопросу хотелось бы отметить, что договоры аренды за пользование общим имуществом нашего дома будут заключаться на возмездной основе.

В результате мониторинга рыночных цен по данной услуге, предлагаем установить размер оплаты не менее 900 руб. за один кв.м., что позволит предоставлять площади в пользование сторонним лицам максимально выгодно и обеспечит материальную базу для содержания, текущего ремонта, благоустройства. Данные средства будут иметь целевое назначение и расходоваться с учетом пожеланий собственников помещений.

### **4. Назначение уполномоченного лица, для заключения договоров на пользование общим имуществом дома.**

По данному вопросу повестки дня, хотелось бы отметить, что ТСЖ «Звездное-1» на протяжении длительного времени осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, в связи с чем, предлагаем уполномочить Председателя Правления ТСЖ «Звездное-1» для заключения договоров на возмездное пользование общим имуществом (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок и др.).

**5-12 Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Утверждение тарифа на капитальный ремонт, способ формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.**

Согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Таким образом, из состава платы за содержание и ремонт Законом N 271-ФЗ изъята плата за услуги и работы по капитальному ремонту, которая преобразована в самостоятельную составляющую - взнос на капитальный ремонт. Данное изменение продиктовано необходимостью накопления средств для осуществления работ капитального характера в специальном фонде. На этот счет в п. 2 ст. 158 ЖК РФ дано специальное указание: расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются именно за счет средств фонда капитального ремонта, а также иных не запрещенных законом источников.

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники помещений в МКД (п. 1 ст. 169 ЖК РФ).

В первую очередь фонд капитального ремонта образуется из взносов, имеющих минимально допустимый размер. Пунктом 8.1 ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

По выбору собственников помещений в МКД фонд капитального ремонта формируется одним из двух способов (п. 3 ст. 170 ЖК РФ), а именно путем перечисления взносов на капитальный ремонт:

- на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Названные способы формирования фонда имеют принципиальные различия.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается и реализуется собственниками помещений в МКД с соблюдением установленных порядка и сроков.

В настоящее время собственниками нашего дома не принято решение о формировании фонда капитального ремонта, поэтому платить мы будем пока в НК «Фонд–региональный Оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Если мы собственники помещений хотим изменить способ формирования фонда капитального ремонта способ формирования на специальном счете необходимо принять решения по нижеперечисленным вопросам

- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.
- Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
- Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Установление сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- Выбор владельца специального счета.
- Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

- О перечислении денежных средств, накопленных на счету Регионального оператора, на специальный счет.

**13-14 О внесении собственниками помещений многоквартирного дома 10 корп. 1 и корп. 2 по ул. Пулковская платы за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, отопление (теплоснабжение) ресурсоснабжающим организациям (ОАО «ТГК-1») с момента принятия настоящего решения.**

Выносятся на голосование ряд вопросов, связанных с переходом на оплату собственниками помещений за отопление и ГВС напрямую ресурсоснабжающей организации ОАО «ТГК-1».

При заключении трехстороннего договора все платежи собственников помещений пойдут напрямую на расчетный счёт ОАО «ТГК-1», минуя расчетный счёт Товарищества.

На сегодняшний день, ввиду недобросовестного исполнения собственниками помещений наших многоквартирных домов своих обязательств по оплате ЖКУ, а также не перечисление предыдущим руководством ТСЖ, поступивших от собственников помещений денежных средств, за коммунальные услуги возникла непростая ситуация с ОАО «ТГК-1», а именно образовалась задолженность. Вновь избранное Правление Товарищества принимает всевозможные меры для урегулирования данного вопроса: досудебная работа с должниками, взыскание задолженности через суд, переговоры с руководством ОАО «ТГК-1».

В настоящее время в адрес ТСЖ «Звездное-1» поступило предложение от ОАО «ТГК-1» (ресурсоснабжающая организация по теплоснабжению) о заключении трехстороннего договора между ОАО «ТГК-1», ТСЖ, и расчетным центром «Эллис», чтобы в дальнейшем избежать возникновения задолженности по договору теплоснабжения и чтобы другие собственники не отвечали за недобросовестных собственников, которые не оплачивают коммунальные услуги. Все расходы по связанные с начислением и печатью извещений с указанием реквизитов ОАО «ТГК-1», а так же работу с должниками готово принять на себя ОАО «ТГК-1».

Решение о внесении собственниками помещений многоквартирного дома за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, отопление (теплоснабжение) ресурсоснабжающей организации ОАО «ТГК-1» могут принять только собственники помещений многоквартирных домов, в связи с чем просим проголосовать за переход на оплату коммунальных услуг (отопление, ГВС) напрямую в ОАО «ТГК-1»

**15. Согласование перепланировки мест общего пользования (установленных перегородок, кладовок)**

Инициативная группа предлагает рассмотреть данный вопрос так как, на протяжении длительного времени собственники помещений наших домов производят перепланировку мест общего пользования (лестничные клетки, холлы и др.).

В данном случае речь идет об установлении перегородок и кладовок в местах общего пользования. Все эти перепланировки произведены без согласования с собственниками помещений наших домов, что является нарушением действующего законодательства и подлежат демонтажу.

Для того, что бы перегородку или кладовку не демонтировать, а согласовать их установку с государственными органами, необходимо предъявить в государственные органы протокол общего собрания собственников, в котором перепланировка (установка перегородок, кладовок и др.) согласована.

В связи с чем, предлагаем согласовать все перепланировки, которые имеются на сегодняшний день, с целью соблюдения собственниками пожарных норм.