

Общее собрание собственников многоквартирного дома (МКД)

Пункт 5. Принятие решения о размере взноса на капитальный ремонт.

Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается правительством Нижегородской области. По состоянию на 01.03.2017 г. он равен 6,3 руб./м². Собственники вправе увеличить размер данного взноса для проведения дополнительных работ, однако, правление ТСЖ предлагает установить размер взноса на капремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД, установленному правительством Нижегородской области.

Пункт 6. Принятие сметы расходов на капитальный ремонт на 2017 год.

Смета расходов на капитальный ремонт сформирована исходя из тарифа 6,3 руб./м² и переходящего остатка средств, накопленных на спецсчете ТСЖ.

Пункт 7. Принятие перечня работ по капремонту общего имущества МКД на 2017 год.

Пункт 9. Принятие перечня работ по текущему ремонту общего имущества МКД на 2017г.

При формировании перечней работ по текущему и капитальному ремонту на 2017 год правление исходило из перечней работ, утвержденных общим собранием на 2016 год, но не выполненных за недостаточностью средств, а также из результатов анкетирования, проведенного в 4 квартале 2016 г., в ходе которого собственники отметили первоочередные, на их взгляд, работы на 2017 год.

Работы, которые не будут выполнены в 2017 году в связи с недостатком средств, предлагается перенести для выполнения в качестве первоочередных на 2018 год.

Пункт 11. Принятие решения об ограждении территории ТСЖ забором с установкой шлагбаумов за счет дополнительно привлеченных средств собственников.

Пункт 12. Принятие решения о ремонте фасада здания в преддверии ЧМ-2018 за счет дополнительно привлеченных средств собственников.

В правление ТСЖ поступили заявления от собственников, обязывающие правление поставить на рассмотрение общего собрания собственников виды работ, не вошедшие в перечни, составленные правлением.

Так, собственник Н.В. Сутырина (помещение-пристрой к торцу МКД) выступила с предложением **обнести территорию МКД забором**. Это оградит двор от посторонних лиц, в том числе использующих дворовую территорию в качестве распивочной и общественного туалета; а также закроет доступ во двор сторонним автовладельцам и повысит общую безопасность жителей. Н.В. Сутырина готова на собственные средства благоустроить огороженную территорию возле пристроя: поставить лавочки, разбить цветочные клумбы.

Поскольку придомовая территория нашего МКД достаточно большая, затраты на установку забора по предварительным расчетам составят около полутора миллионов рублей. Кроме того, необходимы также средства на установку шлагбаумов, видеокамер и на эксплуатацию всей системы, которая должны обеспечить беспрепятственный въезд во двор не только жителям МКД, но и спецтехники, пожарных машин, «Скорой помощи» и т. д.).

Безусловно, установка забора во многих отношениях выгодна для дома, поскольку дает гораздо больше возможностей для благоустройства придомовой территории. Желание оградить территорию МКД забором отражено и в нескольких анкетах, переданных в правление в ходе анкетирования собственников, проведенного в 4 квартале 2016 г.

Однако, в бюджете ТСЖ нет требующихся средств, поэтому **решение об установке в 2017 году забора может быть принято только с условием сбора дополнительных средств с собственников**, на которые эти работы и будут выполнены. Ориентировочный объем средств, которые должны будут внести собственники, составляет ~ **160 руб./м²**. По решению общего собрания эти средства могут быть собраны на спецсчете ТСЖ целевым платежом на установку забора и шлагбаумов.

Другое предложение поступило от администрации Приокского района как представителя собственника неприватизированных жилых помещений в МКД. Администрация Приокского района предлагает собственникам МКД за счет средств ТСЖ выполнить **ремонт фасада здания** в преддверии Чемпионата мира по футболу, матчи которого пройдут в нашем городе в 2018 году.

Декоративный ремонт фасада нашего МКД проводился несколько лет назад, и в настоящее время фасад находится в удовлетворительном состоянии. В региональной программе капитального ремонта, утвержденной правительством Нижегородской области, ремонт фасада нашего здания предусматривается на 2034-2043 гг.

Результаты проведенного анкетирования показывают, что абсолютное большинство собственников не считает выполнение этого вида работ приоритетным на 2017 год, однако, есть и те, кто позитивно относится к данному предложению.

Учитывая, что наш дом является памятником архитектуры регионального значения, проведение непланового ремонта фасада потребует привлечения значительных финансовых средств и большого объема согласований.

По предварительной оценке правления ТСЖ **выполнение непланового ремонта фасада МКД требует дополнительного сбора средств с собственников** в том же объеме, что и установка забора со шлагбаумами **~160 руб./м²**.

Указанные работы не заложены в смету доходов и расходов ТСЖ на 2017 год, поскольку их стоимость превышает объем средств, которые могут быть собраны за год за счет установленных тарифов как на капитальный, так и на текущий ремонт.

Если же собственники проголосуют «за» указанные решения, правлением ТСЖ будут приняты меры для их исполнения при условии перечисления собственниками дополнительных целевых взносов.

Пункт 13. Определение способов уведомления собственников о проведении очередных и внеочередных общих собраний собственников и о принятых на таких собраниях решениях.

Общее собрание собственников МКД определило способом уведомления собственников о проведении общих собраний и принятых на общих собраниях решениях размещение соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде МКД.

Однако, для собственников нежилых помещений такой способ уведомления является неудобным. В договорах с собственниками нежилых помещений указаны их электронные адреса для оперативной связи. Предлагается наряду с размещением соответствующей информации на информационных стендах считать равнозначными такие способы уведомления собственников как размещение информации на сайте ТСЖ, а также рассылка на электронный адрес собственника.

Пункт 14. Принятие решения об использовании простой электронной подписи при голосовании на очередных и внеочередных общих собраниях собственников МКД.

Не все собственники помещений в нашем доме имеют возможность присутствовать на общих собраниях, поскольку в течение длительного времени проживают в других городах и даже странах. При этом современные средства связи позволяют им быть в курсе всех вопросов повестки дня собраний: они изучают соответствующие документы на сайте ТСЖ, общаются с членами правления по скайпу и по электронной почте. Они добросовестно оплачивают затраты на содержание МКД и по закону имеют право принимать участие в решении всех вопросов, связанных с управлением общедомовой собственностью. Удобнее всего для них реализовать это право с помощью электронных средств связи. Поскольку правительством РФ узаконена очно-заочная форма проведения общих собраний, предлагается признать правомочным использование простой электронной подписи при голосовании на очередных и внеочередных общих собраниях собственников нашего МКД.

Повестка дня годового общего собрания членов ТСЖ «Гагарина, 110»:

Пункт 6. Установление тарифа на содержание и ремонт МКД на 2017 г.

В течение 2014-2016 гг. в ТСЖ действовал тариф на содержание и ремонт МКД - 22,87 руб./м². За это время неоднократно повышались расценки на разные виды работ по содержанию МКД. В частности, существенно выросли затраты на вывоз мусора; увеличилась стоимость работ по очистке крыши от снега; выросли затраты на поддержание сайтов. Работа по размещению информации на сайты достаточно трудоемкая, требует немало времени, а неисполнение этого требования влечет за собой серьезные штрафные санкции.

Кроме того, в 2016 году часть услуг, оплачиваемых жителями, перешла в общие затраты ТСЖ (содержание и ремонт домофонов); в 2017 году в общие затраты переносится оплата общедомовых нужд (ОДН).

Все это привело к необходимости установить **тариф на содержание и ремонт в размере 28 руб./м²**. Изменение тарифа предусмотрено с марта 2017 года.

Для справки: действующий тариф Домоуправляющей компании Приокского района на 01 января 2017 год составляет **33,75** коп., т. е. на 20% больше тарифа, установленного в ТСЖ. В июле их тариф, скорее всего, снова будет повышен, в отличие от нашего.

Пункт 8. Принятие решения об оплате сверхнормативных расходов на ОДН.

С 2017 года правительством установлены тарифы на ОДН для разных типов многоквартирных домов. В случае перерасхода коммунальных ресурсов на общедомовые нужды (горячая и холодная вода, электроэнергия) предлагается принять решение об оплате стоимости перерасходованных ресурсов из средств, предусмотренных на содержание и ремонт МКД, чтобы **не делить эти затраты на всех собственников дополнительно к квартплате.**

Пункт 10. Избрание состава правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» на 2017-2018 гг.

Главной задачей Товарищества собственников жилья является создание благоприятных условий жизни для всех собственников и обеспечение эффективного содержания МКД. За время работы ТСЖ – 2014-2016 годы – положительные изменения в содержании нашего дома невозможно не заметить. Ежемесячно в плановом порядке проводятся работы, направление на содержание всех общедомовых систем, помещений, придомовой территории в надлежащем порядке. Но работ, которые предстоит выполнить, еще очень-очень много. Поэтому чрезвычайно важно, кто будет заниматься управлением дома.

В соответствии с Уставом ТСЖ и решением общего собрания от 05.03.2015 г. в марте 2017 года истекают полномочия правления, избранного на общем собрании собственников два года назад. За это время несколько изменился его состав, пришли новые члены, некоторые члены правления вышли из его состава по собственному желанию.

В список, представленный на утверждение общему собранию членов ТСЖ, включены собственники, принимавшие наиболее активное участие в работе правления ТСЖ в 2016 году.

Пункт 11. Избрание состава ревизионной комиссии ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» на 2017-2018 гг.

Ревизионная комиссия проводит проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, включая документацию, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность, своевременность и правильность платежей; осуществляет контроль и учет целевого использования средств ТСЖ, включая средства спецсчета Товарищества и т. д.

В соответствии с Уставом и решением общего собрания в марте 2017 г. истекают полномочия действующей ревизионной комиссии под руководством Н.И. Анисимовой. Члены комиссии проявили высокий профессионализм; они пользуются доверием как собственников МКД, так и членов правления, поэтому предлагается сохранить основной состав комиссии, изменив его на 1/3 для расширения числа собственников, участвующих в органах контроля за деятельностью ТСЖ.

Пункт 14. Принятие решений о вознаграждении управляющего МКД.

За 9 месяцев своей работы управляющий М.Ю. Кулькин осуществлял жесткий контроль за качеством исполнения всех видов капитального и текущего ремонта. По его инициативе и его силами ТСЖ самостоятельно приобретало расходные материалы для ремонтных работ, что привело к удешевлению общей стоимости каждого вида выполненных работ на 15-20%.

Не будучи штатным сотрудником ТСЖ, а работая по договору управления как индивидуальный предприниматель, М.Ю. Кулькин не получает от ТСЖ ни компенсаций за отпуск, ни оплаты больничных листов, ни доплаты за ненормированный рабочий день, работу по выходным и т. д. При этом оплата его деятельности жестко регламентируется нормативом и составляет 9% тарифа на содержание и ремонт МКД.

Выплата М.Ю. Кулькину единоразового вознаграждения, предусмотренного в смете доходов и расходов, представляется справедливой и стимулирующей к дальнейшему исполнению своих обязательств на высоком уровне.

Пункты 15-16. Принятие решений о вознаграждении членов правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии ТСЖ.

Правление ТСЖ в течение всего года работает на общественных началах. Несмотря на то, что с введением должности управляющего членам правления приходится меньше заниматься текущей работой, ответственная работа в правлении по-прежнему требует значительного отвлечения времени и сил. На каждом заседании правления - а проходят они ежемесячно и длятся, как правило, по 3-4 часа – рассматриваются вопросы и принимаются решения, отражающие интересы собственников.

Вознаграждение, предусмотренное в смете доходов и расходов на 2017 год, по сути является символической компенсацией тех усилий, которые члены правления прилагают на благо всех собственников МКД.