



Общее собрание собственников Северное шоссе 16а (повестка)

Дата начала обслуживания дома
управляющей компанией «ВЕСТА-Прогресс»: 01.10.2017

МКД Северное шоссе 16а был введен в эксплуатацию с огромным количеством недоделок, в частности

дом принимался БЕЗ противопожарных систем

(кроме системы противопожарного водопровода, которая была введена в эксплуатацию **в ручном режиме** в первый год управления «ВЕСТЫ»)

2.6.	<i>Прочие работы по техобслуживанию общего имущества МКД:</i>	
1	<i>Эксплуатация систем ОДПУ</i>	0,41
2	<i>Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ* (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)</i>	4,90
3	<i>Эксплуатация системы АСКУЭ*</i>	0,00
4	<i>Эксплуатация оборудования ИТП (автоматика, силовое и насосное оборудование)</i>	1,80
5	<i>Эксплуатация теплообменников всех типов, размещенных в МКД</i>	0,21
6	<i>Эксплуатация систем противопожарного водопровода</i>	1,50
7	<i>Эксплуатация систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения, противодымной защиты*</i>	0,00
2.7.	<i>Расходы на ОДН (электроэнергия, ХВС, ГВС, водоотведение)</i>	3,21

Под знаком «» отмечены виды обязательных работ и услуг, соответствующие проектному решению инженерного оборудования МКД. Однако, фактическое состояние элементов конструкций и инженерного оборудования из – за их отсутствия или их временного неисправного состояния требует корректировки размера платы, т.е. указан размер платы, непосредственно примененный для расчета конкурсной документации. По лифтам, ввиду частичного ввода их в эксплуатацию, применен корректирующий коэффициент, согласно Решению Совета депутатов г.п. Раменское на 2017-2018 год.

Факт отсутствия противопожарных систем подтверждается тем, что в период конкурсного управления в тариф, установленный Администрацией, **НЕ БЫЛИ ВКЛЮЧЕНЫ** обслуживание и эксплуатация систем автоматической противопожарной сигнализации, оповещения и противодымной защиты.

После состоявшегося в сентябре 2018 года ОСС по выбору УК в МКД Северное шоссе 16а был установлен тариф управляющей компании, который **НЕ** включает в себя обслуживание противопожарных систем; в договорах управления в составе общедомового имущества противопожарные системы **ОТСУТСТВУЮТ**.

ВНС	Перечень инженерного оборудования: Насос – 6 шт Бак аккумуляторный – 2 шт Фильтр – 1 шт Задвижка – 25шт Манометр – 25шт Труба стальная -26м	Автоматика открытия задвижки пожарной водопровода отсутствует.	✓
АСКУЭ (автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии)		Система отсутствует	
АПС (автоматическая пожарная сигнализация) и СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией)		Системы отсутствуют	✓
Система ВПВ (внутренний противопожарный водопровод)	Трубопровод ВГП стальные - 441м. Пожарный шкаф (ПШ) - 138 шт. Пожарный кран (+ствол) - 138 шт. Насос повышающий LOWARA с электродвигателем - 2шт. Электрозадвижка с приводом - 1шт. Щит управления насосной группой - 1 шт.	Отсутствует: - исполнительная документация; - управление <u>электрозадвижкой</u> в автоматическом режиме; - дистанционный и автоматический запуск насосов, в связи с отсутствием оборудования (кнопок, шлейфов, сигнализаторов давления и т.д.); - система ВПВ работоспособна в ручном режиме - состояние удовлетворительное.	
Система противодымной вентиляции (ДУ, ПВ)	Вентилятор осевой «Санвентика» с электродвигателем - 6шт. Вентилятор крышный «Санвентика» ВКР с электродвигателем - 3 шт. Щиты управления электродвигателями - 9 шт. Клапан этажный дымовой ВЕЗА - 51 шт.	Отсутствует: - исполнительная документация; - клапаны и электроприводы осевых вентиляторов; - электроприводы этажных клапанов; - автоматика системы ДУ, ПВ; Щиты управления электродвигателями неисправны. ДУ, ПВ как единая система противопожарной защиты МКД отсутствует.	✓

Недоделки и недострой в доме-новостройке должны быть устранены за счет застройщика. К сожалению, при недобросовестном застройщике, как в случае с вашим домом, финансовое бремя по монтажу, содержанию и ремонту недостроенного, неукomплектованного и отсутствующего общедомового имущества, в частности систем противопожарной защиты, падает на собственников.

ПОЧЕМУ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НЕ ОБЯЗАНА ВОССТАНАВЛИВАТЬ СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ ЗА СВОЙ СЧЕТ или ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА?

- управляющая компания занимается УПРАВЛЕНИЕМ многоквартирными домами и СОДЕРЖАНИЕМ имеющегося общедомового имущества, в ее обязанности не входит строительство и созидание нового общедомового имущества
- ОБСЛУЖИВАНИЕ и ЭКСПЛУАТАЦИЯ общедомового имущества относится к ТЕКУЩЕМУ ремонту. А согласно постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» УСТРОЙСТВО СИСТЕМ противопожарной автоматики и дымоудаления отнесено к работам, производимым при КАПИТАЛЬНОМ ремонте
- из средств тарифа, рассчитанного только на СОДЕРЖАНИЕ и ОБСЛУЖИВАНИЕ имеющегося общедомового имущества, невозможно провести работы капитального характера или смонтировать отсутствующие дорогостоящие инженерные системы.

Заметьте, что в предписании МЧС не указано, что «ВЕСТА» должна вложить свои средства, а в письме ГЖИ Московской области четко указано, что

у управляющей организации нет обязанности по монтажу и восстановлению системы пожарной безопасности из собственных средств либо из средств, получаемых на содержание общего имущества многоквартирного дома.



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

123592, г. Москва,
ул. Кулакова, д. 20, корп. 1

тел.: 8 (499) 579-94-50; факс: 8 (498) 602-83-34
e-mail: gilinspector@mosreg.ru; www.gzhi.mosreg.ru

30.12.2019 № 08Исх-27135/В

на № _____ от _____

Руководителю
ООО «Веста-Прогресс»

info@ykvesta.ru

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» рассмотрело Ваше обращение по вопросу правомерности начисления платы за монтаж системы пожарной безопасности, и разъясняет.

Многоквартирный дом по адресу: г. Раменское, ул. Северное шоссе, д. 16А находится в управлении ООО «Веста-Прогресс» по решению собственников, введен в эксплуатацию в 2016 году, застройщик ООО «Раменская ипотечная компания», дом был сдан со строительными недоделками.

Общество с ограниченной ответственностью "Веста-Прогресс" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Раменская ипотечная компания" об обязанности ответчика безвозмездно устранить недостатки, обнаруженные в ходе эксплуатации жилого дома.

Суд постановил обязать общество с ограниченной ответственностью «Раменская ипотечная компания» устранить недостатки, обнаруженные в ходе эксплуатации жилого дома № 16 А путем проведения работ по монтажу системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ): разработать проект АПС и СОУЭ, разработать проект автоматизации пуска пожарных насосов, укомплектовать ПШ стволами и рукавами, установить в насосной шкафу управления пожарными насосами и электрозадвижкой, а также датчики давления, установить кнопки пуска пожарных насосов в ПШ, проложить необходимые кабельные линии, разработать проект автоматики дымоудаления, смонтировать кабельные линии и приборы управления, завершить работы по герметизации и монтажу венткоробов, установить привода и решетки, провести пусконаладку.

Таким образом, решением суда был подтвержден факт того, что система пожарной безопасности дома не была смонтирована застройщиком дома, следовательно, у управляющей организации нет обязанности по монтажу и восстановлению системы пожарной безопасности из собственных средств либо из средств, получаемых на содержание общего имущества многоквартирного дома.

В тоже время застройщик дома ООО «Раменская ипотечная компания» признано несостоятельным (банкротом).

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 174 Жилищного Кодекса РФ, средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 166 ЖК РФ указано на то, что перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Капитальный ремонт предусматривает возможность проведения работ по восстановлению системы пожарной безопасности в случае открытия специального счета.

Согласно статье 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта; принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете; принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера

В том же письме ГЖИ МО указано, что

Управляющей организации необходимо определить объем и стоимость работ по восстановлению системы противопожарной безопасности

УК рекомендовано провести ОСС для определения способа финансирования систем пожарной безопасности:

1. За счет средств собственников помещений
2. За счет средств капремонта со специального счета

над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

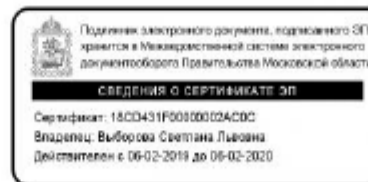
В связи с вышеизложенным, управляющая организация не вправе единолично включать в платежный документ на оплату за жилищно-коммунальные услуги плату за работы по монтажу системы пожарной безопасности.

В соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства управляющей организации вправе с привлечением специализированной организацией определить объем и стоимость работ по восстановлению системы пожарной безопасности.

Далее, инициировать проведение общего собрания собственников дома с повесткой дня: утверждение дополнительной услуги по восстановлению системы пожарной безопасности за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. либо о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и выбора лица, уполномоченного на открытие специального счета.

Решение должно приниматься по итогам голосования собственников многоквартирного дома.

Заместитель руководителя



Выборова С.Л.

Стоимость ремонта и восстановления систем противопожарной защиты

Система	Требуемые работы	Стоимость	Финансирование работ	
ВПВ	доукомплектация ПШ, ремонт, пуско-наладка шкафа управления противопожарными насосами (в ручном режиме)	26 460,00	СиТР 2018	} ВЫПОЛНЕНО
АПС и СОУЭ 1 подъезд	полный монтаж, пуско-наладочные работы	299 997,00	СиТР 2019	
АПС и СОУЭ 2 и 3 подъезд	полный монтаж, пуско-наладочные работы	660 217,35	СиТР 2020	} НЕ ВЫПОЛНЕНО
ДУ и ПВ	установка отсутствующего оборудования и пуско-наладочные работы	1 899 000,00	дополнительные источники	

ВПВ - Внутренний противопожарный водопровод

АПС и СОУЭ - Автоматическая пожарная сигнализация и Система оповещения и управления эвакуацией

ДУ и ПВ – Системы Дымоудаления и Подпора воздуха

ПШ – Пожарный шкаф

Повестка ОСС п.2: О проведении работ по восстановлению системы противодымной вентиляции (дымоудаление и подпор воздуха). Для проведения данных работ необходимо выбрать один из вариантов.

В листе голосования вам предоставлена ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБРАТЬ удобный для себя вариант финансирования проведения работ по монтажу наиболее дорогостоящей **противопожарной системы (дымоудаление и подпор воздуха)**:

средства перерасчета
за отопление 2019 г.

разовый платеж

+

увеличение тарифа на 2,76 руб/м² на 1 год

Повестка ОСС п.п.2.1 : Восстановить систему противодымной вентиляции (дымоудаление и подпор воздуха) за счет средств перерасчета по коммунальной услуге «отопление» за 2019г. и увеличения тарифа на содержание жилого помещения на 1 год.

Сумма перерасчета за отопление составляет 1 365 653,21 руб.

Сумма перерасчета за отопление 2019 на **71,91%** закрывает необходимую сумму расходов на восстановление системы дымоудаления и подпора воздуха и не требует больших дополнительных трат со стороны собственников на решение этой задачи.

Способ начислений по услуге	Объем, Гкал	Стоимость объема тепловой энергии, руб.
Норматив по показаниям ОДПУ за 2018 год (начисленный в 2019г. по схеме 1/12)	3 330,83	8 365 038,43
Фактический объем тепловой энергии по показаниям ОДПУ за 2019 год	2 796,71	6 999 385,22
Итого разница	534,12	1 365 653,21

Увеличение тарифа на 1 год

ежемесячная доплата по тарифу для 1-комн. кв. S 40 кв.м.	руб./мес.	110,40
ежемесячная доплата по тарифу для 2-комн. кв. S 60 кв.м.	руб./мес.	165,60
ежемесячная доплата по тарифу для 3-комн. кв. S 80 кв.м.	руб./мес.	220,80

Внимание! если этот вариант не будет принят на ОСС, то перерасчет за отопление будет **ПОЛНОСТЬЮ ВЫПОЛНЕН до конца первого квартала** текущего года согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

Повестка ОСС п.п.2.2 : Восстановить систему противодымной вентиляции (дымоудаление и подпор воздуха) за счет увеличения тарифа на содержание жилого помещения на 1 год и установления разового платежа.

Разовый платеж составит 84,74 руб./м² с общей площади помещения

+ Указанный платеж будет выставляться **В РАССРОЧКУ** в размере 14,12 руб./м² в течение 6 месяцев с момента принятия решения.

Общая стоимость работ по восстановлению системы	руб.	1 899 000,00
S жилых и нежилых помещений МКД	кв.м.	16 116,20
Увеличение тарифа на "Содержание и ремонт жилого помещения" сроком на 1 год	руб./кв.м.	2,76
Дополнительный сбор * (рассрочка на 6 месяцев)	руб./кв.м./мес.	14,12

Дополнительный сбор в рассрочку на 6 месяцев

ежемесячный взнос для 1-комн. кв. S 40 кв.м.	руб./мес.	564,8
ежемесячный взнос для 2-комн. кв. S 60 кв.м.	руб./мес.	847,2
ежемесячный взнос для 3-комн. кв. S 80 кв.м.	руб./мес.	1 129,6

Увеличение тарифа на 1 год

ежемесячная доплата по тарифу для 1-комн. кв. S 40 кв.м.	руб./мес.	110,40
ежемесячная доплата по тарифу для 2-комн. кв. S 60 кв.м.	руб./мес.	165,60
ежемесячная доплата по тарифу для 3-комн. кв. S 80 кв.м.	руб./мес.	220,80

Повестка п.3: О проведении работ по монтажу системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) во 2 и 3 подъездах из средств текущего ремонта.

АПС и СОУЭ

**1-ый подъезд
299 997,00 руб.**



- ✓ восстановлено в счет содержания и текущего ремонта 2019

**2-ой, 3-ий
подъезды –
660 217,35 руб.**



- ✓ подлежит восстановлению в счет содержания и текущего ремонта 2020 (п.3 Повестки)

Повестка п.4: Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД.

Способы формирования фонда капитального ремонта



*На общем счете
регионального оператора*

На общем счете денежные средства собираются по системе «общей копилки» и расходуются на ремонт многоквартирных домов (МКД) на возвратной основе в пределах одного муниципалитета. Этот способ удобен домам с небольшой площадью, старым домам и домам, где нет активного совета МКД.



На специальном счете

Специальный счет открывается по каждому дому, и собранные денежные средства направляются только на ремонт этого дома на основании решения общего собрания собственников жилья. Этот способ подходит домам с большой площадью, новым домам и домам, где собственники активно участвуют в решении вопросов проведения капитального ремонта.

Повестка п.4.1: Об утверждении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.

Преимущества накопления средств на специальном счете

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, обладают широкими правами и могут более гибко подходить к планированию капитального ремонта. Основные преимущества формирования фонда на специальном счете:

- А) права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат самим собственникам помещений, денежные средства на специальном счете могут быть использованы собственниками по назначению в любое время;
- Б) собственники вправе самостоятельно выбирать вид работ, который необходимо провести;
- В) собственники имеют возможность самостоятельно определять подрядчика, а также выбирать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет дома.



Повестка п.4.2: Об определении владельца специального счёта.

ЖК РФ Статья 175. Специальный счет

2. Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах...
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация*, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора* в качестве владельца специального счета.

3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

3.2. Уполномоченное лицо, указанное в [части 3.1](#) настоящей статьи, обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

*- в данном случае в качестве владельца спецсчета возможен выбор УК или Регионального оператора

Владелец спецсчета

	Регоператор	УК
Кто распоряжается накопленными средствами?	Собственники по решению общего собрания	
Кто выбирает банк для размещения средств?	Собственники по решению общего собрания	
Кто должен взыскивать задолженность с неплательщиков согласно законодательству?	Владелец спецсчета	
Кто ФАКТИЧЕСКИ ведет претензионную работу?	Коллекторское агентство. (Владелец спецсчета не имеет задачи сохранить спецсчет)	УК* (Ведет активную претензионную работу)
Кто выставляет платежные документы и контролирует проведение платежей?	Платежный агент (ЕИРЦ**)	УК
Кто выбирает подрядную организацию и организует капремонт?	Собственники на общем собрании по предложению регоператора или собственников	Собственники на общем собрании по предложению УК, согласованному с СД
Оперативность решения вопросов по проведению капремонта?	Нет. Решение вопросов по организации и проведению капитального ремонта затягивается надолго	Да
Кто контролирует и несет ответственность за качество проведения капремонта?	Собственники. Регоператор выполнение и качество работ не контролирует	УК и собственники

* - При собираемости средств на капремонт менее 50% спецсчет закрывается

** ЕИРЦ - это

- обилие ошибок в расчетах
- невозможность отследить платежи
- низкая собираемость средств

ЖК РФ Статья 175. Специальный счет

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета**, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса (принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, **кредита или займа на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства),

а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае **признания владельца специального счета банкротом** денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

8. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, **прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта**. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями статей 162 и 200 настоящего Кодекса.

Реестр многоквартирных домов под управлением УК «ВЕСТА» с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете

№	Адрес дома	Дата открытия счета	Владелец счета	Выполненные виды работ
1	ПКО 35В	10.04.2015	ФКР	2019г. - проведены работы капитальному ремонту кровли из профлиста
2	ул. Красноармейская, д. 15	10.04.2015	ФКР	2019г. - проведены работы по установке узла управления и регулирования потребления тепловой энергии.
3	ул. Чугунова, д. 11/1	23.12.2016	ООО «ВЕСТА-Сервис»	
4	Спортивный проезд д.7	18.05.2016	ООО «ВЕСТА-Уют»	1) 2017г. - замена теплообменника ГВС 2) 2019г. - проведены работы по частичному ремонту кирпичного неоштукатуренного фасада (герметизации швов балконных плит с последующей покраской торцов).
5	ул. Лучистая, д. 1	17.04.2018	ООО «ВЕСТА - Прогресс»	2019-2018 - утепление стен
6	ул. Лучистая, д. 2	17.04.2018	ООО «ВЕСТА-Прогресс»	
7	ул. Дергаевская, д. 36	26.04.2019	ООО «ВЕСТА-Сервис»	2019г. - завершаются работы по монтажу системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуации людей при пожаре
8	ул. Коммунистическая, д. 40/1	11.10.2019	ООО «ВЕСТА-Уют»	
9	ул. Коммунистическая, д. 40/2	11.10.2019	ООО «ВЕСТА-Уют»	
10	ул. Дергаевская, д. 24	08.11.2019	ООО «ВЕСТА-Сервис»	

Повестка п.5: О проведении работ по капитальному ремонту.

ЖК РФ Статья 175. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на

Цели,

указанные в [статье 174](#) настоящего Кодекса.

ЖК РФ Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для


- ✓ оплаты услуг и (или) работ по **капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирном доме,
- ✓ разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности),
- ✓ оплаты услуг по строительному контролю,
- ✓ погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами,
- ✓ оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.


Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» **устройство систем противопожарной безопасности** отнесено к работам, производимым при **капитальном ремонте**

Повестка п.5.1: О проведении работ по монтажу системы противодымной вентиляции (дымоудаление и подпор воздуха) из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Повестка п.5.2: О проведении работ по монтажу системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Повестка п.5.3: О проведении работ по восстановлению системы автоматизации внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ).

 **Проведение данных работ не потребует дополнительных сборов**

 **Возможно только при положительном решении о формировании специального счёта, наличия достаточных средств, накопленных на счете капремонта, и потребует длительного времени.**

Расчет периода накопления на спецсчете средств, достаточных для восстановления АПС и СОУЭ (2-3 подъезды), ДУ и ПВ и автоматики ВПВ

	Ежемесячные начисления по услуге "Кап.ремонт" СШ16а (руб)	Средний процент сбора по МКД (%)	Ежемесячные поступления средств на счет по МКД с учетом % сборов (руб)	Стоимость восстановления систем (руб)	Необходимое количество расчетных месяцев
ЕИРЦ	9,07 * 16 116,2 = 146 173,93	53,72	146 173,93 * 53,72% = 78 524,64	660 217,35 + 1 899 000,00 + 284 742,72 = 2 843 960,07	36,22 (или 3 года)
УК		84,45	146 173,93 * 84,45% = 123 443,88		23,03 (или 1 год 9 месяцев)

По информации из ФКР с 1 апреля 2019 года по сегодняшний момент (за 9 месяцев!) собрано ВСЕГО 271 517 рублей, что составляет 20% сбора. Следовательно, сбор необходимых средств может затянуться на неопределенный срок, который явно будет превышать приведенный выше расчетный период.

Таким образом, необходимая сумма соберется на спецсчете по самым оптимистичным прогнозам в течение не менее 2 лет, реальный же прогноз накопления средств - 3-4 года.

Если вы будете игнорировать ОСС или голосовать против:

- ✓ все жители дома будут продолжать подвергаться **опасности** из-за отсутствующих и неработающих систем противопожарной защиты.

Если вы выберете вариант финансирования из средств спецсчета:

- ✓ все жители дома будут продолжать подвергаться **опасности** из-за отсутствующих и неработающих систем противопожарной защиты **длительное время**, так как достаточные средства будут накоплены на спецсчете не ранее, чем через 2-3 года с его открытия.

Вопрос устройства систем противопожарной безопасности в доме необходимо решать **СРОЧНО!**

И дело не в штрафе, который оплатит управляющая организация по Предписанию Отдела надзорной деятельности и профилактической работы по Раменскому г.о.

Предписание НЕ РЕШАЕТ вопрос финансирования проведения этих работ. А из средств содержания и ремонта произвести эти работы, **полностью и в короткие сроки**, не сможет НИ ОДНА управляющая организация.

Это вопрос **ВАШЕЙ БЕЗОПАСНОСТИ И БЕЗОПАСНОСТИ ВАШИХ СЕМЕЙ!**

Если вы примете положительное решение по п.2 Повестки собрания, выбрав один из вариантов (перерасчет за отопление или разовый платеж), то:

- ✓ работы по устройству систем противопожарной безопасности будут выполнены в кратчайшие сроки
- ✓ жители дома будут в безопасности
- ✓ будет исполняться План работ на 2020 год



№ п/п	Мероприятия	Ед. изм.	Объем	Срок выполнения
1	Монтаж системы АПС и СОУЭ - подъезд №2,3	системы	2	01.05.20 – 30.07.20г.
2	Окраска цоколя (двор)	кв.м.	130	01.05.20 – 01.09.20г.
3	Изготовление и установка металлических решеток прямиков (техническое подполье) - подъезд №1,2,3	шт.	3	01.03.20 – 01.05.20г.
4	Устройство защитных сеток на общедомовые каналы системы вентиляции (технический этаж) - подъезд №1,2,3	шт.	15	01.03.20 – 01.05.20г.
5	Замена дверей входных групп (алюминиевых)- подъезд №1,2	шт.	3	01.06.20 – 30.09.20г.
6	Закрепление и мониторинг осадочных марок на МКД	договор	1	01.06.20 – 30.09.20г.
7	Монтаж систем защитного заземления ВРУ и контуров заземления лифтовых шахт МКД	системы	2	01.04.20 – 30.07.20г.
8	Замена трехфазовых кранов в индивидуальном тепловом пункте	шт.	2	01.05.20 – 01.09.20г.
9	Замена манометров в индивидуальном тепловом пункте	шт.	3	01.05.20 – 01.09.20г.
10	Установка термометров в индивидуальном тепловом пункте	шт.	2	01.05.20 – 01.09.20г.
11	Замена трансформаторов тока	шт.	24	01.05.20 – 01.07.20г.
12	Ремонт редуктора лебедки (грузопассажирский лифт) - подъезд №3	шт.	1	01.10.20 – 31.12.20г.

Затраты для выполнения плана работ по текущему ремонту согласно структуре платы действующего тарифа на 2020 год составят 852 000 руб., учитывая экономию денежных средств за 2019 год – 238 300 руб., суммарные затраты составят 1 090 300 руб.